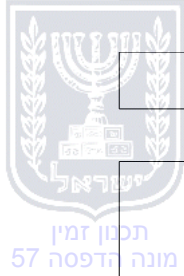


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 457-0559732

אבן יהודה מרכז עסקים באזור התעשייה הצ/1-524/1



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שרונים

מינהל התכנון - מחוז מרכז

תכנית מפורטת

סוג תכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 457-0559732

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/07/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000892903/310>

## דברי הסבר לתכנית

הגדרת חטיבת הקרקע של התכנית המוצעת כשטח חקלאי אינה רלוונטית יותר מהסיבות הבאות: האזור כולו קיים כאזור בייעוד תעשייה ומגורים, שטח התכנית אינו יכול ואינו מתאים לשמש כחקלאות ובפועל משמש כמגרש חניה זמני לאזור כולו. מיקום המגרש המוצע בצומת רחובות העצמאות והרימון וקירבתו לאזור התעשייה ולאזור המגורים גם יחד, מתאימים להקמת מרכז עסקים הכולל מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות העליונות, הקמת מרכז זה תאפשר את פיתוח השטח הציבורי הפתוח המפריד בין המגרש המוצע לבין שכונת המגורים הסמוכה, כך שהפרייקט יתרום לשיפור איכות החיים ועיצוב הסביבה. התכנית תואמת את תכנית האב והמתאר המתגבשת בימים אלה לאבן יהודה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

אבן יהודה מרכז עסקים באזור התעשייה הצ/1-524/1

**1.1 שם התכנית****שם התכנית****ומספר התכנית**

457-0559732

**מספר התכנית**

4.811 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

**סוג התכנית****1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שרונים

189900 קואורדינאטה X

682550 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום העצמאות פינת הרימון****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אבן יהודה - חלק מתחום הרשות: אבן יהודה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		העצמאות	אבן יהודה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8016	מוסדר	חלק	395	399

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
3001 - 3000	הצ/מק/1/1/260 א

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
הצ/מק/1/1 /א/260	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/מק/1/1 /א/260 ממשיכות לחול.	4819			09/11/1999
הצ/1/1/100/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הצ/1/1/100/א. הוראות תכנית הצ/1/1/100/א תחולנה על תכנית זו.	4799	5441		29/08/1999
הצ/122	החלפה		2389			24/11/1977
הצ/122/5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הצ/122/5 ממשיכות לחול.	0			



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 16 14/02/2024	אבי חינקיס	14/02/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		11: 47 11/06/2019	לריסה מינדינה	11/06/2019	1	1: 250	רקע	ניקוז
לא		09: 02 16/02/2024	עוזי רז	05/02/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		13: 22 09/08/2018	אבי חינקיס	09/08/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			רלבר בע"מ	חיפה	דרך הים	16	04-8388332	04-8381401	pgs@pgs-law.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רלבר בע"מ	חיפה	דרך הים	16	04-8388332	04-8381401	pgs@pgs-law.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אבי חנקיס		אבי חנקיס	רעננה	ההגנה	6	097414391		hinkis@netvision.net.il
מודד	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	8	09-8828151	09-8624674	
מהנדסת	יועץ תשתיות	לריסה מינדינה	053038		צורן	הפקאנים	3			larisaronden5@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	עוזי רז	11275		רחובות	הסגליות	12	08-9415408		uziraz@gmail.com

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לייעוד מסחר לצורך הקמת מרכז עסקים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למסחר ומשרדים.
- ב. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי לדרך.
- ג. שינוי ייעוד קרקע מדרך קיימת למסחר ומשרדים.
- ד. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעוד מסחר ומשרדים.
- ה. שינוי בקווי בניין קדמיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	2
דרך /מסילה לביטול	מסחר ומשרדים	1
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	1
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	1

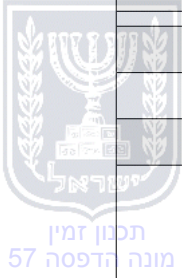
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	641	13.32
קרקע חקלאית	4,170	86.68
סה"כ	4,811	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	534.32	11.13
דרך מוצעת	272.44	5.68
מסחר ומשרדים	3,992.3	83.19
סה"כ	4,799.06	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה למעט סככות המתנה לרכב ציבורי, גינון ותאורה.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	לא תותר כל בניה למעט סככות המתנה לרכב ציבורי, גינון ותאורה.
<b>4.3</b>	<b>מסחר ומשרדים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר השימוש בקומת הקרקע למסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות ומשרדים, בשאר הקומות יותר השימוש למשרדים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	במידה והבניין יבנה בשלבים, יש להשלים בשלב הראשון את כל עבודות הפיתוח שיאפשרו מעבר הולכי רגל בין חלקו הצפוני לדרומי של המיתחם. השימושים העיקריים שמתחת לקרקע יכולים להיות: חניה, מחסנים, לובי כניסה למדרגות/מעלית. חדר שומר.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
										עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
4.5	3	3	4.5 (6)	3	5 (5)	25	55	16232	8116	(4)	(3) 1216	(2) 6900	(1)	1	מסחר ומשרדים	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

קו בנין לחניון התת קרקעי יהיה 0 בכל צד.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) שימוש עיקרי למסחר יהיה עד 1900 מ"ר.

שימוש עיקרי למשרדים יהיה עד 5000מ"ר.

ניתן להעביר עד 20% שטחים בין השימושים ובתנאי שישמר מאזן החניה והוראות השימוש שבסעיף 4 להוראות אלו.

(3) שטחי השירות בהתאם לחוק ובין היתר כוללים: חדרי ביטחון לסוגיהם, מעליות וחדרי מדרגות, מבואות, חדרי שירותים משותפים, מעברים מקורים הפתוחים משלושה כוונים.

(4) ניתן להעביר שטח עיקרי שמעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

(5) תותר קומת גלריה בשטח המסחרי הנכללת בזכויות הבניה המותרות בתא השטח.

(6) לכוון רחוב העצמאות.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בינוי</b>	<p>א. בפיתוח המגרש ישולב גינון במידה מירבית.</p> <p>ב. חזיתות המבנה יפנו גם לשטח הציבורי הפתוח שמדרום לו.</p> <p>ג. יתאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל בין החלק הצפוני של המבנה (רחוב הרימון) לבין החלק הדרומי שלו הגובל בשטח הציבורי הפתוח, בשלב של תכנון מפורט תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל בתחום המגרש המחברת בין רחוב הרימון ובין השצ"פ שמדרום לתכנית.</p> <p>ד. שטחי התפעול לא יופנו כלפי החזיתות הקדמיות.</p> <p>ה. חדרי אצירת האשפה וחדרי התפעול יהיו חלק מהמבנים הראשיים, לא יותרו מבני שירות בנפרד (למעט חדר שנאים).</p>
<b>6.2</b>	<b>אדריכלות</b>	<p>א. חומרי הגמר יהיו עמידים.</p> <p>ב. שטחי התפעול וכל המתקנים ההנדסיים ימוקמו באופן מוצנע כך שלא יראו בחזיתות.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>	פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש.
<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>	כל התשתיות כמו: מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וחשמל יהיו תת קרקעיות.
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. לחלופין יתאפשר פתרון אחר על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים.</p> <p>עודפי הנגר יופנו למערכת תיעול עירונית.</p>
<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>	<p>פתרון לניקוז מי נגר עילי: שפיכה החופשית לרחוב רימון באופן זמני בלבד עד להקמת מערכת ניקוז ברחוב רימון ע"י הרשות המקומית, אליה יתחבר הבעלים והיזם מיד שיקבל הודעה בדבר ו/או מיד שתוקם המערכת, לפי המוקדם מביניהם.</p>
<b>6.7</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<p>הליך הרישוי יכלול הצגת תכנית בינוי ופיתוח. תכנית זו תציג בין היתר, פתרון למימוש מלא של זכויות הבניה המותרים בתחום המגרש. אישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. לא יותר מימש של המסחר בלבד.</p> <p>התחייבות היזם לביצוע בפועל של לפחות 80% משטחי הבניה המותרים והצגת תכנית צל להיתכנות למימוש מלא של כל זכויות הבניה במגרש.</p>
<b>6.8</b>	<b>זכות מעבר</b>	בתחום המסומן כזיקת הנאה יותר מעבר ציבורי להולכי רגל, באזור זה תיאסר כל בניה.

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	קרקע המיועדת על פי התכנית לצרכי ציבור (הרחבת דרך) תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית אבן יהודה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	קבלת היתר הבניה	היקף הביצוע בפועל בשלב הראשון לא יפחת מהיקף של 80% זכויות הבניה.

### 7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57



תכנון זמין  
מונה הדפסה 57