

4019/6

2 א 7

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית / תאריך 17.1.06  
מתכנן המחוז תאריך 12/6/12

15  
14  
12/1/12

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
2.2.95.2011  
נתקבל  
תיק מס'

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי טייבה  
הועדה לבניה למגורים  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

הכנית מפורטת מס' סב/במ/2/2509

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28.02.2012  
נתקבל  
תיק מס'

תכנית בניה עיר  
שינוי לתכנית מתאר S15  
שינוי לתכנית מפורטת סב/1421 סב/11/1111 סב/12/1111 מאושרת

מקום: טייבה

תקנון

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - الطيبة  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה  
תכנית מס' סב/ 2/2509  
12/92  
הומלצה להפקדת תשיבה מס' 12/92  
מיום  
מנכ"ס הועדה

היהם : מנהל מקרקעי ישראל ועיריית טייבה  
המתכנן : גהום כהן, אדריכל ומתכנן ערים  
בשיתוף : מחמד מוצארוה, מודד מוסמך

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
17.1.06

2/2509/12  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
17.1.06  
לאשר את התכנית  
2/2509/12  
התכנית לא מקבעת טעונה אישור השר   
התכנית נקבעת טעונה אישור השר   
מנכ"ס הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
ביניה שוהדא מילנר  
מנהלת מינהל התכנון  
דצמבר 1998

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה

חוק הליכי תכנון ובניה ( הוראת שעה ) התש"ן 1990

- א. שינוי תוכנית מתאר S15
- שינוי לתוכניות מפורטות טב/1421, טב/11/1111, טב/12/1111 מאושרת.
- מחוז: המרכז
- נפה: השרון
- המקום: טייבה
- גוש: 8031
- חלקות בשלמות : 12, 13, 16, 17, 34, 35, 37, 38, 46.
- חלקות בחלקים : 8, 9, 41, 50.
- שטח התכנית : 203.207 דונם.
- תכולת התכנית: 14 דפים הוראות (להלן התקנון) – גליון אחד של תשריט בק.מ 1:1250 (להלן תשריט), הכולל בינוי וחתכים ב-1:500.
- מסומנים בקו כחול כתשריט המצורף.
- ב. גבולות התכנית:
- ג. בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- ד. יוזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל ועיריית טייבה.
- ה. מחבר התכנית: נחום כהן, אדריכל ומתכנן ערים. בשיתוף מחמוד מוצארוה, מודד מוסמך.

1. פתיחת דרכים ושבילים וביטול דרכים קיימות.
2. קביעת שטח ציבורי פתוח ושטח לבנייני ציבור , שטח לספורט וחניה ציבורית.
3. אחוד וחלוקה לחלק מהחלקות בשלמות, ללא איחוד וחלוקה .
4. קביעת הוראות בניה , לכניה חדשה.
5. קביעת קווי בניין לבניה חדשה, וקונטור בניה למגרשים פנימיים.
6. קביעת דרך משולבת.
7. ביטול חלק מחניה ציבורית והמרת חלק ממנה למגורים, וחלק לש.ב.צ.
8. ביטול בית קברות והמרתו למגורים ג' ולצרכי ציבור.
9. קביעת חיבור כבישים לאיזור שיכון ציבורי (ראה טב/במ/1/2509).
10. קביעת חזית מסחרית.
11. ביטול חלק של ש.צ.פ. והמרתו לדרך, חלק לחלקת מגורים.
12. תותר בניית שני בניינים נפרדים על מגרשים (המסומנים באות א')
13. תכנית בינוי מנחה, ע"פ התקנון מס' I ותכנית בינוי מנחה מס' II .
14. יישור קו כחול לגבי ת.ב.ע 1/2509 ללא שינוי שטח.
15. קווי בניין ואחוזי בניה לבניינים הקיימים בהתאם לקיים, בניה חדשה תהיה לפי הקיים.

ז. הפקעה לצרכי ציבור :

כל השטחים שבשטח התכנית אשר נועדו להפקעה לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"פ החוק ע"ש הרשות.

ח. תקנות כלליות לבריאות הציבור :

16. הנקוז :

הנקוז יוסדר ע"י חלחול ובמקומות שבהם יש צנרת נקוז מרכזית יחברו צינורות הנקוז לנקוז המרכזי והכל לשביעות רצון משרד הבריאות.

17. הביוב:

(א) לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה מכל סוג שהוא.

(ב) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ובמתקן טיפול אזורי שיעמוד בדרישות המשרד להגנת הסביבה.

(ג) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(ד) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

(ה) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

(ו) טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, תאושר ע"י הועדה המחוזית תכנית הביוב חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית ובמתקן הטיפול האזורי כמפורט לעיל.

(ז) טופס 4 יינתן ו/או אכלוס יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לכל הנאמר לעיל

3. אספקת מים:

אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ובהתאם לדרישת מחלקת המים ברשות המקומית.

4. בריאות:

מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמך ועליהם לבצע את הסדורים הסניטריים אשר משרד הבריאות דורש לבצעם.

ט. פסולת :

מתקנים לאיסוף פסולת יוצבו בתחומי המגרשים במתקן סגור- למניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים.

בשטחים ובניינים ציבוריים: יוצבו מתקנים לאיסוף פסולת במבנים מקורים/ סגורים – למניעת מפגעים תברואתיים וחזותיים.

סוג המערכת, גדלה ומספר המתקנים – יקבע בהתאם לכמות הפסולת הצפויה לסוגיה ובתאום עם הרשות המקומית.

י. היטל השבחה :

היטל השבחה יחול על תכנית זו כחוק.

יא. התוכנית כוללת :

14 דפי הוראות (תקנון) מחייבים וגיליון אחד של תשריט בק"מ 1:1250 ובינוי 1:500 (התשריט), ונסחי טאבו.

יב. הפקדת תכנית נעשית על רקע של מדידה , חתומה ע"י מודד מוסמך ותאריך.

עיריית טייבה  
126 TAIBA MUNICIPALITY

ז"ס התוכנית

מחנודס מ. מצארוח  
מודד מוסמך  
880 03-6041134

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה ממומנת עם רשויות התכנון הסוסמכות. חתימתנו תינתן לצרכי התכנון בלבד, אין בה שום הסכמה למישור התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להסוות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקעה השטח והחכם עמנו הסכם מתאיים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח החדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל יזמה ועפ"י כל דין.

נשמע הפ"ס סניף טיבה בזה כי אם נעשה או ייעשה על יזמי הסכם בניו השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בנזל הפרתו ע"י מי שיש מאהנו על פירוקוהת-בלשהן בעטת, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

החתימה ניתנת אך ורק מקודמת, כגון: **דוד אמנוני**  
 יתוא הקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה  
 מינהל הקטלוגי ישראל  
 תאריך: 22-10-2007  
 קמ"י הפ"ס

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בהנאי שזו תהיה ממומנת עם רשויות התכנון הסוסמכות. חתימתנו תינתן לצרכי התכנון בלבד, אין בה שום הסכמה למישור התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להסוות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקעה השטח והחכם עמנו הסכם מתאיים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח החדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל יזמה ועפ"י כל דין.

נשמע הפ"ס סניף טיבה בזה כי אם נעשה או ייעשה על יזמי הסכם בניו השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטלו בנזל הפרתו ע"י מי שיש מאהנו על פירוקוהת-בלשהן בעטת, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

החתימה ניתנת אך ורק מקודמת, כגון: **דוד אמנוני**  
 יתוא הקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה  
 מינהל הקטלוגי ישראל  
 תאריך: 19-05-2011  
 קמ"י הפ"ס

לוח איזורים לתכנית טב/במ/2/2509

מגורים ב'	מגורים ג'	נושא
כחול	צהוב	צבע האזור
עפ"י תשריט	400 מ"ר	מינימום שטח המגרש ב-מ"ר
בהתאם לתכנית בינוי	בהתאם לתשריט	רוחב חזית
החזית מקבילה לכביש, כתנאי חובה.		
2-4 קומות ע"פ בינוי. במגרשים בהם שיפוע הקרקע עולה על 10% תותר בניית מרתפים ב-50% משטח תכסית הבניה, מעבר לאחוזי הבניה ולשימוש דיירי הבית לאחסון. במקרה זה תותר קומת עמודים מפולשת אשר לא תחשב בחישובי הגובה כקומה ולא תחושב באחוזי בניה, למטרת חניה. לא תותר חזית מסחרית אלא אם כן צוין אחרת.		מרתפים וקומה מפולשת
80% בתוך המגרש 20% מחוץ למגרש לפי תקן חניה קיים.		חניה נדרשת
הפרש גובה 2.70 מטר מקסימום, מגובה מרכז הכביש ממול. קומה מפולשת תחושב בשטח שירות.		מפלס קומת קרקע, שהיא קומת מגורים
קו בנין : לפי קונטור מסומן 3 מ' קו בנין ב-4 צדי המגרש, בגלל קושי העמדה וללא הקלה נוספת.		מגרשים מסומנים באות "ב"

נושא	
מגרשים מסומנים באות "א"	מותר לבנות שני בניינים נפרדים בגלל קושי בהעמדה, ללא חלוקה נוספת.
תכלית מסחרית	תושלם חניה נוספת בחזית המגרש כמסומן. תקני חניה בתוקף בהתאם לשימוש המסחרי, אשר יחייבו חניה נוספת יתוכננו בתוך המגרש ע"י יועץ תחבורה.
ש.צ.פ.	הש.צ.פ לרווחת הציבור. תותר חניה ציבורית ב-5% משטח הש.צ.פ., ללא תשלום.
שטח לספורט וחניה	שטח חניה ציבורית כמסומן צמוד לשטח
ש.ב.צ.	ש.ב.צ.שליד מגרש הכדורגל יכול מועדונים לסוגיהם וכן שירותי בריאות לרווחת הציבור, או מבני חינוך
מרתפים	לא תותר בניית מרתפים מעבר ל-20% תכסית הבניין לשימוש הדיירים. בבנייני ציבור תותר בניית מרתף 50% תכסית(כולל ממ"ד).

**טבלת אחוזי בניה והוראות למגורים ג' (צהוב)**

הערה: הבינוי המלווה את מגורים ג' (צהוב) הוא מנחה בלבד.

שטח מגרש במ"ר	אחוז לקומה	ס"ה בכל הקומות שטח עיקרי	סה"כ שטחי שירות	יחידות נטו ראה טבלה מצ"ב	קו בניין קדמי צדדי אחורי	הערות	מגרש חזית מסחרית לפי סימן
400-599	30% 3 קומות	90% סה"כ	ממדים תקניים לובי כניסה מדרגות וכן =20% משטח המגרש וכן 60 מ"ר חניה בקומה מפולשת בשיפוע מעל 8%	דירה מינימלית 80 מ"ר עיקרי לחישוב	עפ"י   3   4 רוחטה סימן "ב" 3 מ' סביב מותרת הקלה עד 20%; מקו בנין קדמי הקלה אסורה.	3 קומות מס' היחידות מעוגל כלפי מעלה אחרי חצי יחידה.	המסחר ע"ח אחוזי בניה עד מקסימום 30% חניה נוספת כמסומן בחזית המגרש לפי התקן.
600 ומעלה	35%	105% ס"ה	כנ"ל	דירה מינימלית 90 מ"ר עיקרי	עפ"י   3   4 רוחטה סימן "ב" 3 מ' סביב. מותרת הקלה עד 20%, מלבד קו בנין קדמי.	3 קומות כנ"ל. על המסומנים באות "א" מותרים שני בניינים נפרדים, מחוברים	כנ"ל
ש.ב.צ.	40% 3 קומות	120% ס"ה	30% בנוסף		3   3   3 סימן קווי בנין ברוטה מחייבת	מס' קומות 3.	



גוש : 8031 חלקות

שטח	מס' יחידות	מגרש	חלקה	גוש	שטח	מס' יחידות	מגרש	חלקה	גוש
482	4	12/1	12	8031	830	13	8/1	8	8031
503	5	12/2				13			סה"כ
620	7	12/3			1290	14	9/4	9	8031
445	6	12/4			1260	14	9/5		
437	4	12/5			1440	15	9/6		
	25		סה"כ		998	15	9/7		
826	7	13/1	13	8031	898	8	9/8		
832	7	13/2			1078	16	9/9		
1615	10	13/3			530	4	9/10		
847	5	13/4			483	4	9/11		
1125	7	13/5			497	5	9/12		
1970	12	13/6			500	5	9/13		
1181	5	13/7			473	4	9/14		
1473	8	13/8			502	5	9/15		
1537	8	13/9			607	5	9/16		
465	5	13/10			613	5	9/17		
438	5	13/11			680	9	9/18		
1430	11	13/12			732	8	9/19		
1506	10	13/13			609	8	9/20		
1803	12	13/14			547	6	9/21		
1885	12	13/15			770	7	9/22		
1615	7	13/16			588	6	9/23		
1921	12	13/17			505	5	9/24		
1725	12	13/18			1017	12	9/25		
870	10	13/19			572	8	9/26		
674	7	13/20			1057	15	9/27		
950	10	13/21			2365	16	9/28		
713	8	13/22			1225	15	9/29		
841	7	13/23			1006	13	9/30		
723	7	13/24			847	11	9/31		
627	7	13/25			763	9	9/32		
618	6	13/26			878	11	9/33		
490	5	13/27			548	5	9/34		
580	6	13/28			524	5	9/35		
501	5	13/29			408	5	9/36		
455	6	13/30			562	5	9/37		
504	8	13/31			643	6	9/38		
774	6	13/32			613	6	9/39		
500	5	13/33			594	6	9/40		
518	7	13/34			634	8	9/41		
505	8	13/35			850	10	9/42		
	269		סה"כ		704	9	9/43		
445	5	16/1	16	8031	689	9	9/44		
450	5	16/2			746	8	9/45		
720	8	16/3			715	9	9/46		
812	9	16/4			664	8	9/47		
543	6	16/5			615	7	9/48		
520	6	16/6			605	6	9/49		
545	6	16/7			679	7	9/50		
640	7	16/8			665	6	9/51		
590	6	16/9			609	7	9/52		
580	6	16/10			685	7	9/53		
420	4	16/11			595	6	9/54		
490	5	16/12			475	5	9/55		
510	6	16/13			458	5	9/56		
410	4	16/14				433			סה"כ
465	5	16/15			425	5	41/1	41	8031
442	5	16/16			530	6	41/2		
430	5	16/17			670	6	41/3		
445	5	16/18			450	4	41/4		
455	5	16/19			560	6	41/5		
450	5	16/20			540	6	41/6		
475	5	16/21			545	6	41/7		
540	6	16/22			840	7	41/8		
445	5	16/23				46			סה"כ
475	5	16/24							
450	5	16/25							
455	5	16/26							
620	7	16/27							
440	5	16/28							
600	7	16/29							
	163		סה"כ						

**טבלת אחוזי בניה והוראות למגורים ב' (כחול)**

שטח מגרש	שטח בניה	קומות	שטחי שרות	קווי בנין	הערות	חזות בתים
עפ"י בינוי	גודל יח"ד עד 110 ברוטו	2 ק + יציאה בת 12 מ"ר לגג שטוח. יחידה נוספת מעל לשתי קומות במקומות מסומנים.	ממ"ד 7 מ"ר מחסן 5 מ"ר מרתף עפ"י תנאים טופוגרפיים 20% תכסית מחסן בחצר אך צמוד ובמסגרת קוי הבינוי	ע"פ הבינוי כפוף לרוזטה יש הקלה של 50% בכוון שצ"פ. קיר משותף מותר לפי הבנוי בלבד (קו בנין "0")	1. גינות אחוריות יוצמדו לדירות כמסומן. 2. שטחים קדמיים מדרגות וכו' הם שטח משותף. 3. יציאה על גגות רק על גג עד 3 מ' אם קיים. מעקה 130 ס"מ חובה. 4. אין פתחים בקיר משותף במגרש. 5. אין חיבורים בין חלקות או פתחים בקיר "0". 6. בהסכמת 2 ועדי בתים מותר מעבר בין חלקות סמוכות, בשטח המשותף.	1. אין גגות רעפים. 2. קולטי שמש מוסתרים ע"י בנית מעקה 150 ס"מ. 3. חניה מסומנת היא הצעה בלבד, ולא מחייבת. 4. חובת ביצוע מדרגות חוץ לפני אכלוס.

תכנית בינוי I מנהל בעד משרב  
תכנית בינוי II מנהל בעד מורה

### קו"ב בנין במגרשים

#### או חלקות מיוחדים:

3 מטר לכל צד או כמסומן במגרשים המסומנים באות "ב". למגרשים אחרים ניתנה כניסה ברוחב 3-6 מטר כמסומן, בגישה פרטית נכללה בשטח החלקה. במגרשים מסומנים באות "א" תותר בניית שני בניינים בגלל אופי החלקה והשיפוע, ולפי שיקול מהנדס העיר, וע"פ אישורו.

#### חדרי יציאה לגג:

לא יותרו חדרי יציאה לגג במסגרת תכנית זו אלא כמצוין בתכנית למגורים ב'.

#### שטח ציבורי פתוח:

לא תותר בניה כלשהי. השטחים יתוכננו כגינות ציבוריות, מעברים מרוצפים, ישמרו הבארות העתיקות, וכן בורות איסוף הגשם שיהיו בטיפול עירוני, כמו כל עצי הזית הקיימים.

#### חזית מסחרית:

חזית מסחרית תותר במקומות המסומנים בתשריט. סה"כ הבניה תותר לפי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. ס"ה אחוזי הבניה לא יוגדלו למגרשים אלה. גובה החנויות לפחות 3.5 מטר ולא יותר מ-4 מטר. ס"ה גובה הבניין יהיה 3 קומות (10 מטר).

תחויב הרחבת כביש לחניה בתוך שטח החלקה, רק בחזית המסחרית.

#### שטח לספורט:

מגרש הכדורגל כולל החניה הציבורית הצמודה אליו מוגדר כשטח לשימוש למטרות ספורטיביות. מתקנים אשר יבנו יכללו טריבונות ישיבה תקניות בלבד. השטח מתחת לטריבונות אפשר שינוצל למטרות נלוות לספורט. לא תותר בניה אחרת. באותה חלקה תיכלל בריכת המים (שצ"פ). שטח החניה הינו להפקעת הציבור ושניהם יוגדרו כחלקה אחת, כולל השצ"פ.

**מספר יחידות דיור:** לפי חישוב, מעוגל כלפי מעלה אחרי חצי יחידה כולל.

**שטחי שירות:** בהתאם לטבלה.

### תנאים להוצאת היתרי בניה

1. השלמת ביצוע קו הביוב ומכון הטיהור (ניר אליהו)
2. גימור המבנה לפי הנחית מהנדס המועצה.
3. חומרי גמר עמידים ומאושרים לגמר חיצוני.
4. ביצוע שדרוג מט"ש דרום השרון המזרחי וחיבור כל הבתים שבתחום התכנית למערכת הביוב האזורית.

### הוראות בניה

- א. גובה ה-00 בנוסף לנאמר בטבלה יקבע כך שגובהו הסופי של מבנה בן שלוש קומות לא יעלה על 13.5 מטר עד גובה הגג, מפני גובה מרכז הכביש שנמצא מול הבניין, או מהכניסה הקובעת לחלקה (הנמוך מבין שניהם), ועל 15.5 בבניינים בני 4 קומות. אין ניצול חלל גג רעפים. גגות רעפים חלקית אסורים בתכנית זו.
- ב. לא יוצאו היתרי בניה אלא לקומות שלמות, באזור מגורים ג'. באזור מגורים ב' - למבנים בחלקה הקרובים לכביש.
- ג. היתר יכלול פתרונות מאושרים לקולטנים מוסתרים, גגות הבניין, מעקות תקניים, אנטנות, מסתורי כביסה, גדרות, חיבורי מים ביוב וניקוז, מיקום הגז, מיקום האשפה, מיקום מיזוג האוויר, חיבורי חשמל וטלפון.
- ד. תוגש תכנית פיתוח מפורטת למגרש או חלקה, כולל גינון, מדרגות, קירות תומכים וכד', לפני הוצאת היתר.
- ה. חומרי הגמר יהיו עמידים ומאושרים. לא יותר השימוש בבטונים חשופים.
- ו. יותרו גדרות אטומות גבוהות עד גובה 160 משפת המדרכות. הגדרות יהיו מחומרי גמר הדומים לחומר הבית.

- ז. הבתים יורחקו מקווי מתח חשמלי (עליונים או תת קרקעיים) לפי החוק הארצי.
- ח. מגרשים המסומנים באות "ב" יקבלו קווי בניין 3,00 מטר לכל 4 צדדיהם, אלא אם כן סומן אחרת.
- ט. הכניסות למגרשים אחוריים תהיינה דרך מעבר השייך לחלקה האחורית כמסומן.
- י. בחלקות בהן חזית מסחרית, תהיה הרחבה של הכביש בת 2.5 מ' למטרות חניה; שטח זה הוא בתחום החלקה.
- יא. תותר יציאה אל הגג כהמשך חדר המדרגות בשטח אופקי של 12 מ"ר ובגובה 2.20 מ'.
- יב. מרפסות תחשבנה בתוך אחוזי הבניה בכל המקרים, גם כאשר הן לא מקורות. לא תותר בנית פרגולות.
- יג. ניתן להתיר כניסות נפרדות לקומות הנמוכות, בתוך החלקה. מדרגות נפרדות ניתן לקרות בגג בטון משופע.
- יד. למגרשים מעל 600 מ"ר יותרו 2 כניסות לרכב חונה, אך כניסה אחת להולכי רגל.

הערות לבינוי

1. קווי הבינוי מחייבים.

2. תכנית הבינוי מפרטת את כל הפרטים הנדרשים לגבי כל איבר של המבנה.

3. יחידות לחיפה החדשה נבנות וקומה שנייה נבנית וכוונתה נכנסה בפרט בתכנית המגורים, ג' וסמוכה.

4. יש לתכנן את החלוקה על פי תקנות (אזורי מגורים) - 1 מקומה (חלוקה) להוצאת העתה של יחידות העיר.

אין ליחידות אחרות לפני תכנון החלוקה

5. צינור ביוב מותר שיעבור דרך חלקה נמוכה יותר, בהסכמת הבעלים.

צינור זה יהיה בקוטר "6 לפחות עם מפלים תקינים ושוחות מתאימות בכניסה לחלקה סמוכה.

הוא יעבור בסמוך למדרגות החוץ וזאת בין חלקות במגורים ג' בלבד.

במגורים ג' מותר לכיוב פרטי לעבור בשצ"פ בתנאי תכנון ובקרה ציבורית.

6. ע"פ הבינוי תבנה קומה ב' וקומה ג' (אחרונה) כגשר בחזית הבינוי (ללא עמודים). המבנן הכולל

מחייב להבנות שלם עם גשר זה בזכויות המלאות. יתרת הגגות מותרים ליציאה מתוך קומה ג'

כמרפסת לא מקורה, אך בהסכמת בעלים.

7. קומה אחרונה בבינוי זה אינה מותרת ביציאה אל הגג.

## הערות לבינוי

1. קווי הבינוי מחייבים.

2. תכנית בינוי מנחה II אפשר להפוך לתכנית מגורים ג' ללא שינוי ת.ב.ע ובשלמות.

3. יחידות לחזית הפביש מעל לקומה שניה יקבלו כניסה נפרדת בתכנית מגורים ג' כמסומן.

4. יש לתכנן את החניה ע"פ תקן (אך לא פחות מ- 1 מקום ליה"ד) להנחת דעתו של מהנדס העיר.

אין להוציא היתר לפני תכנון החניה.

5. צינור ביוב מותר שיעבור דרך חלקה נמוכה יותר, בהסכמת הבעלים.

צינור זה יהיה בקוטר 6" לפחות עם מפלים תקינים ושוחות מתאימות בכניסה לחלקה סמוכה.

הוא יעבור בסמוך למדרגות החוץ וזאת בין חלקות במגורים ג' בלבד.

במגורים ג' מותר לביוב פרטי לעבור בשצ"פ בתנאי תכנון ובקרה ציבורית.

6. ע"פ הבינוי תבנה קומה ב' וקומה ג' (אחרונה) כגשר בחזית הבניין (ללא עמודים). המבנן הכולל

מחייב להבנות שלם עם גשר זה בזכויות המלאות. יתרת הגגות מותרים ליציאה מתוך קומה ג'

כמרפסת לא מקורה, אך בהסכמת בעלים.

7. קומה אחרונה בכינוי זה אינה מותרת ביציאה אל הגג.