

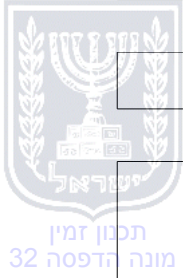
הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0701631

שכונת הפארק טייבה מזרח

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טייבה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

רקע:

התכנית ענינה שינוי ייעוד משטח חקלאי במזרח העיר טייבה לאזור מגורים ג', שצ"פ, שב"צ, דרכים שבילים, מעברים להולכי רגל ואופניים כחלק מהפיתוח העירוני האורבני. כמו כן שינוי יעוד אתר פסולת לפארק עירוני ע"י הפקעת הקרקע ושיקום האתר שישמש את העיר והשכונות הסמוכות לפנאי ובילוי, קביעת קווי בניין למגרשים פנימיים, וקביעת הוראות וזכויות בניה בשטח תכנית שיכלול 611.696 ד'.

1. עפ"י תמ"א 35 שטח התכנית במרקם עירוני עם רגישות נופית סביבתית גבוהה ובשטח לשימור משאבי מים.
2. עפ"י תמ"א 34/ב/4 שטח התכנית באזור רגישות א 1 עם שטח של אזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי.
3. עפ"י תמ"מ 21/3 שטח התכנית בייעוד אזור פיתוח עירוני.
4. התכנית חלה בקרקע חקלאית מוכרזת.
5. התכנית תואמת את תכנית המתאר טב/3400.

בטייבה ולאור המצוקה במגורים עד שנת 2020 יהיה צורך במספר יחידות דיור לצעירים. לפי תכנית תמ"מ 21/3 ו' תכנית מתאר מס' טב/3400 בטייבה נועדו אזורים חדשים למתאר ולשינוי יעוד עתידי. בגלל הצפיפות באזור מרכז העיר יהיה צורך לפתוח אזורים חדשים בטייבה אשר יוכלו עד שנת 2020 -25 לקלוט 10500 נפשות בשיעור 4 נפש/ יחד' בשיעור התרבות 3.5% עד 4% לשנה, כמו כן הצורך בשטחים לצורכי ציבור, חינוך, בריאות דת ותרבות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שכונת הפארק טייבה מזרח	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	402-0701631
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2	611.696 דונם
------------	-----	--------------

סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	-----	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201900
קואורדינאטה Y	685580

1.5.2 תיאור מקום

תוכנית בצפון מזרח העיר טייבה. התוכנית גובלת בתחום שיפוט טייבה מצד צפון, בשכונת מגורים קיימת לאורך התוכנית בצד המערבי והדרום מערבי, בתוכנית טב/3030 המופקדת בצד הדרומי ובשטח חקלאי ושמורת נוף לפי תמ"מ 21/3 בצד המזרחי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

השכונה הצפון מזרחית / שכונת הפארק טייבה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7856	מוסדר	חלק	17-18, 20, 22-23, 42-43, 45-55	16, 21, 24, 35-37
7857	מוסדר	חלק	42-56, 58	57, 59, 62-65
8031	מוסדר	חלק	14, 27, 42-43	41
8046	מוסדר	חלק	18-19, 28-31	1-2, 9, 15, 20, 25, 32
8047	מוסדר	חלק	2-7, 9-10, 12-13	1, 8, 11, 14, 16-17

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

לא רלוונטי

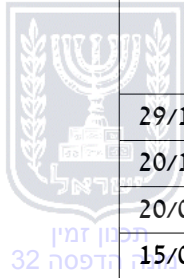
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/12/1996	1096	4472		החלפה	טב/ 2505
20/10/1994	427	4255		החלפה	טב/ 2570
20/01/1999	1686	4723		החלפה	טב/ 2614
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400
26/02/1981		2695		החלפה	טב/ ממ/ 1232
04/03/1993	1881	4089		החלפה	טב/ במ/ 2503



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פואד גבארה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		פואד גבארה			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	דברי הסבר בערבית	22: 58 30/05/2019	פואד גבארה	29/05/2019	6		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	גיליון 1 מצב מאושר מקטע צפוני	17: 17 04/03/2019	פואד גבארה	01/01/2019	2	1: 1250	מחייב	מצב מאושר
לא	גיליון מס' 2 מצב מאושר מקטע דרומי קנ"מ 1: 1250	17: 17 04/03/2019	פואד גבארה	01/01/2019	2	1: 1250	מחייב	מצב מאושר
לא	נספח בחינת השלכה תחבורתית (בה"ת)	21: 18 27/05/2019	אשראף מסארוה	15/05/2019	48		מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	אס"פ טייבה מזרח חקר שדה דוח מסכם	15: 58 03/06/2019	נטע נגאוקר כהן	03/06/2019	112		מנחה	סקר גיאולוגי
לא	הוראות נספח אספקת מים וסידורי תברואה	22: 28 31/05/2019	זאהי גמיל	15/01/2019	16		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח אספקת מים ותברואה גיליון מס' 1.03 תנוחה רשת מים	17: 19 21/01/2019	זאהי גמיל	15/01/2019	1	1: 2000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח מיים וסידורי תברואה גיליון מס' 1.02 תנוחה ביוב קנ"מ 1: 2000	17: 17 21/01/2019	זאהי גמיל	15/01/2019	1	1: 2000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תנוחת אספקת מים וסידורי ביוב על רקע תכנת אב לביוב "מאושרת" גיליון מס 1.01 קנ"מ 1ף 5000	17: 14 21/01/2019	זאהי גמיל	15/01/2019	1	1: 5000	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח בינוי תכנית כללית כולל חתכים טיפוסיים קנ"מ 1: 2500 ו' 1: 250	14: 52 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי כללי גיליון מס' 1 קנ"מ 1: 2500	14: 54 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 2500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון מס' 2 מקטע צפוני קנ"מ 1: 1250	14: 49 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון מס' 3 מקטע דרומי בתכנית קנ"מ 1: 1250	14: 50 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי גיליון מס' 4 מקטע אתר פסולת "פארק עירוני" קנ"מ 1: 500	14: 51 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח דרכים וחניות גיליון מס' 1 כללי קנ"מ 1: 2500	14: 20 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 2500	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח דרכים וחניות מקטע צפוני בתכנית גיליון מס' 2 קנ"מ 1: 1250	14: 19 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח דרכים וחניות מקטע דרומי בתכנית גיליון מס' 3 קנ"מ 1: 1250	14: 19 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים וחניות

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח דרכים וחניות חתכים טיפוסיים 1 ט קנ"מ 1: 500	14: 21 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 500	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח דרכים וחניות חתכים תכנית ח 1 קנ"מ 1: 1250-1: 125	14: 35 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח דרכים וחניות חתכים תכנית ח 2 קנ"מ 1: 1250-1: 125	14: 31 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים וחניות
לא	נספח דרכים וחניות חתכים תכנית ח 3 קנ"מ 1: 1250-1: 125	14: 26 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 1250	מנחה	דרכים וחניות
לא	הוראות לנספח ניקוז	14: 37 06/05/2019	סמיר גבארה	01/01/2019	7		מנחה	ניקוז
לא	ניקוז מקטע צפוני בתכנית גליון מס' 2 קנ"מ 1: 1250	13: 58 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גליון מס' 1 כללי קנ"מ 1: 2500	13: 57 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז מקטע דרומי בתכנית גליון מס' 3 קנ"מ 1: 1250	13: 55 06/05/2019	סמיר גבארה	17/01/2019	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	הוראות לנספח סביבה ונוף	21: 15 26/05/2019	פואד גבארה	01/01/2019	31		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי סביבתי תכנית כללית גליון מס' 1 קנ"מ 1: 2500	15: 00 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 2500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף מקטע צפוני גליון מס' 2 קנ"מ 1: 1250	15: 04 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח סביבה ונוף מקטע דרומי גיליון מס' 3 קנ"מ 1: 1250	15: 07 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף גיליון מס' 4 מקטע אתר פסולת "פארק עירוני" קנ"מ 1: 500	15: 08 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף גיליון מס' 5 חתכים טיפוסיים קנ"מ 1: 250-1: 200 - 1: 100	15: 09 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף גיליון מס' 6 חתכים טיפוסיים קנ"מ 1: 500	15: 16 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סביבה ונוף גיליון מס' 7 חתכים טיפוסיים קנ"מ 1: 500	15: 16 01/04/2019	פואד גבארה	01/01/2019	1	1: 500	מנחה	סביבה ונוף

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		072-2563431	072-2563431	taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		072-2563431	072-2563431	taybe48@gmail.com

(1) כתובת: טייבה ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת בתחומה שטחים בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דפ.ל.אינג. ארכיטקט	עורך ראשי	פואד גבארה	108479		טייבה	(1)				j_fuad@netvision.net.il
מהנדס מודד מוסמך	מודד	סמיר גבארה	79903		טייבה	(2)				gsamir10@gmail.com
מהנדס מודד מוסמך	יועץ	סמיר גבארה	79903		טייבה	(2)				g10samir@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מים וביוב	יועץ	זאהי גמיל	108635		טייבה	טייבה (3)				zahi.ejmail@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מרואן יאסין	1166		טייבה	(4)				marwany1963@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ	אשראף מסארוה	10768		טייבה	טייבה (5)				ashraf-m@zahav.net
	מודד	חוסאם אל-דין מסארוה	894	מ.ח הנדסת מדידות	טייבה	טייבה		09-7990140		mhmed10@gmail.com
גיאולוגית	גיאולוג	נטע נגאוקר כהן		אדמה	שהם	(6)	9	03-9739911	03-9773967	Adama@adama-ma.co.il
עו"ד נוטוריון BA	עו"ד	עבד אלרחים אבו ראס	7789		טייבה	(7)		09-7991356	09-7994501	aburasoffice@yahoo.co

(1) כתובת: טייבה ת.ד. 1552.

(2) כתובת: טייבה ת.ד. 1805.

(3) כתובת: טייבה ת.ד. 4010.

(4) כתובת: טייבה ת.ד. 763.

(5) כתובת: טייבה

ת.ד. 3393.

(6) כתובת: שוהם 60850, אזור תעשייה חמ"ן, רח' שקד 9 ת.ד. 901.

(7) כתובת: טייבה מיקוד 4040000.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

הקמת שכונה בצפון מזרח טייבה וקביעת הוראות לשיקום אתר הפסולת "שכונת הפארק המזרחי"

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי, שטח מיועד לשיקום ודרכים מאושרות למגורים ג', מגורים ג' עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים מוצעות, שבילים, דרכים משולבות וביטול דרכים מאושרות.
2. קביעת הנחיות לשיקום אתר הפסולת.
3. קביעת זכויות והוראות בניה.
4. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1 - 43, 45, 46, 48 - 76, 78 - 187, 189 - 263, 261 - 339, 337 - 345, 343 - 397, 399 - 548, 550 - 649, 651 - 667, 665 - 675, 672, 679 - 991, 995 - 2610, 2612, 2623, 2634, 2655, 2667, 2678, 2699, 2711 - 4350, 2720
מבנים ומוסדות ציבור	812 - 818
שטח ציבורי פתוח	819 - 824, 826 - 831, 833 - 836, 838, 839, 842, 916
פארק / גן ציבורי	837
דרך מאושרת	872
דרך מוצעת	840, 841, 845, 847 - 854, 856 - 862, 860 - 865, 867, 869 - 871, 871, 889, 890, 898, 899, 901, 903, 905, 909, 910, 915, 8420
דרך משולבת	861, 866, 868, 873 - 873, 888 - 891, 896
שביל	911 - 913

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	872
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	845, 847, 849, 851, 858, 867, 871, 890, 898, 899, 901, 905
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	866, 873, 878, 880, 881, 884, 886
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	812, 814
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	6, 9, 10, 12, 13, 25 - 27, 29, 31, 201, 275, 277 - 279, 292, 322, 323, 343, 345, 356 - 360, 362, 373, 375 - 380, 382, 390 - 392, 395, 417, 418, 429, 430, 432 - 434, 436, 437, 451, 452, 459, 551, 563, 567, 620, 623, 672, 674, 675, 995, 2612, 2634, 2655, 2667, 2699
דרך / מסילה לביטול	פארק / גן ציבורי	837
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	819, 822, 823, 833, 835, 838, 842
חזית מסחרית	דרך מוצעת	840, 841, 845, 847, 850 - 853, 864, 889, 890, 898, 899, 901
חזית מסחרית	דרך משולבת	877
חזית מסחרית	מגורים ג'	25 - 27, 29, 31, 46, 48 - 50, 54, 56, 57, 79, 83, 84, 87 - 89, 92, 115 - 117, 118, 119, 318, 322, 323, 328, 329, 342 - 343, 390, 392, 512 - 514, 528 - 530, 530, 608 - 611, 620, 621, 626
להריסה	דרך מוצעת	840, 845, 847, 852, 854, 856, 858, 862, 865, 870, 871, 889, 898, 899, 901, 903

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	861, 873, 877, 878, 880, 882, 884, 888
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	815
להריסה	מגורים ג'	21, 22, 25, 26, 52, 53, 110, 117, 121, 123 - 126, 278, 279, 286 - 314, 288, 319 - 322, 323, 325, 351 - 353, 363, 370, 378 - 382, 401, 417, 418, 433, 434, 439, 473 - 476, 482, 495, 496, 502, 526, 527, 555, 616, 636, 638, 639, 660, 2610, 2612, 2613, 2634, 2699, 2711 - 2714, 2717 - 2720
להריסה	שביל	913
להריסה	שטח ציבורי פתוח	819, 824, 829, 830, 836, 838, 916
מבנה להריסה	דרך מוצעת	845, 856
מבנה להריסה	דרך משולבת	880
מבנה להריסה	מגורים ג'	308, 352
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	847, 851, 858
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	878
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	343, 2612, 2634, 2655, 2667, 2699
שיקום/התחדשות	מבנים ומוסדות ציבור	814, 815
שיקום/התחדשות	פארק / גן ציבורי	837

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,756	2.58
שטח חקלאי	537,600.85	87.90
שטח מיועד לשיקום	57,689	9.43
שצ"פ	551	0.09
סה"כ	611,596.85	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,532.63	0.41
דרך מוצעת	118,886.41	19.44
דרך משולבת	22,928.95	3.75
מבנים ומוסדות ציבור	60,137.87	9.83
מגורים ג'	327,861.9	53.60
פארק / גן ציבורי	48,596.16	7.94
שביל	527.35	0.09
שטח ציבורי פתוח	30,224.37	4.94
סה"כ	611,695.65	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32





תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני מגורים ג' ומגורים ג' עם חזית מסחרית, יותרו חדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותה יחיד בתנאי שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.</p> <p>מסחר בקומות קרקע של בנינים ברחובות הראשיים ובככרות, על פי סימון חזית מסחרית בתשריט.</p> <p>בתחום המגורים עם חזית מסחרית ניתן לעשות משרדים במקום מסחר כל עוד ניתן לתת פתרון חניה בהתאם להוראות ולתקן.</p> <p>סוג מסחר מותר לפי תכנית טב/3400 - מסחר קמעוני, שירותים אישיים ומשרדים.</p> <p>בתחום מגרשי מגורים עם חזית מסחרית יותרו שימושים של אטרקציות תיירות, צימרים, מסעדות, בתי קפה, מועדונים ומוזיאונים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>א. יחולו ההוראות הרלוונטיות הכלולות בסעיף מס' 6.</p> <p>ב. לא יותר כל שימוש בקרקע או בניין אשר לדעת היחידה הסביבתית עלול לגרום או גורם מטרד בתוך האזור או לאזורי המגורים הסמוכים.</p> <p>ג. חזית מסחרית: המסחר יהיה במפלס קומת הקרקע ולאורך הרחוב.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א.</p> <p>בנינים קיימים יאושרו לפי המצב הקיים. בניה חדשה מעל מבנים קיימים תהיה לפי הקנטור הקיים. ככל שיעמדו בהוראות בסד' 6.8 ו-6.20.</p> <p>ב.</p> <p>בשטח הפיתוח שמעבר לרקמה הקיימת וזו שבשלבי הקמה, ייושמו עקרונות בינוי אשר מטרתם להביא לאיכות חיים גבוהה, תוך שמירה על הקשר ההדדי עם הרקמה הקיימת. בשכונה החדשה יתקיימו עקרונות הבינוי הבאים:</p> <p>1. מבני הציבור השכונתיים יקושרו לשטחים אשר הוגדרו כשטח ציבורי פתוח- או לחילופין, יובטח קשר ישיר באמצעות שבילים להולכי רגל ודרכים משולבות בין מוסדות אלה לשטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>2. גמר החזיתות יהיה מאבן מקומית ו/או טיח.</p> <p>3. במידת האפשר ישמרו העצים במגרשים ולאורך דרכים משולבות בהתאם לנספח הנופי והאמור בסעיף 6.9.</p> <p>4. חזיתות הפונות לכיוון צפון וצפון מזרח לפארק העירוני הינן בעלות חשיבות נופית גבוהה ונדרש להן אישור הוועדה המקומית, תוך התייחסות לנוף ולשכונה.</p> <p>5. לא יותרו שימושים הגורמים למטרד למגורים, ובתיאום עם היחידה הסביבתית (היחידה האזורית לאיכות הסביבה טייבה-זמר).</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה ראשון במגרש מגורים הגשה ואישור תכנית בינוי הכוללת מיצוי עתידי של</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים ג'</p> <p>כל הזכויות המותרות במגרש והתאמת ההיתר למיצוי הזכויות. 7. הבינוי יהיה בהתאם להגבלות המרחק המסומנות על גבי התשריט, בהתאם לסעיף 6.1. 8. תתאפשר בנייה בקו בניין אפס לטובת חזית מסחרית בלבד.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות, חברה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, שיטור קהילתי, ומשרדי רשות מקומית. 2. בתחומי שב"צ בתא שטח 812 ו-815,814 תותר הקמת שבילי אופניים והולכי רגל כמעבר והמשכיות שבילים. 3. תותר חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרשים. 4. בתחומי שב"צ תא שטח 814 ו-815 תותר הקמת סככות למגרשי ספורט, מבני סככות אשר יאפשרו אוורור קבוע של הסביבה ומגרשי ספורט פתוחים ללא קירות. 5. בתא שטח 814 לא תותר חניה תת קרקעית.</p>
<p>4.2.2</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תנאי להיתר בנייה אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי ופיתוח בכל תחום התכנית אשר יגדיר את השימושים לצרכי ציבור בכל מגרש, ככל האפשר תאפשר מס' שימושים ציבוריים לכל מגרש ומגרש. ב. נגישות לנכים תהיה על פי החוק והתקן המעודכן בעת הנפקת היתרי בניה. ג. 1. תנאי למתן היתרי בנייה הכנת תוכנית פיתוח למגרש הכוללת את מיצוי זכויות הבינוי. 2. תכנית הבינוי והפיתוח תראה את האמצעים ליצירת קשר אורבני (תפקודי) וחזותי בין הפיתוח סביב מבני ציבור ובין מארג הרחובות והדרכים המובילים המקיפים אותו. 3. תכנית הפיתוח תתן מענה להצללה וגינון ותכלול נטיעת עצים נותני צל ליצירת שטחי חוץ פתוחים ומוצללים ופינות ישיבה לרווחת הציבור והאוכלוסיה המשתמשת במבנה ובמתקנים הכלולים בשטח המגרש או בחוץ. 4. חניונים עיליים יהיו מגוננים עד 20% משטחם ויעשה מאמץ להצניעם מבחינה חזותית בתחום המגרש.</p>	<p>א</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. גנים ציבוריים, שדרות, מגרשי ומתקני ספורט ומשחק, רחבות, פרגולות והצללות מחומרים קלים, פינות ישיבה, מסלולי הליכה, שבילי אופניים, בתי שימוש ציבוריים. 2. תותר העברת מתקני תשתיות תת-קרקעיים. 3. בתחומי השצ"פ תותר חנייה תת קרקעית בלבד. ב. תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתחום שצ"פ 831, 837 ו-829. חדרי שנאים יבלטו מעל פני הרקע בשיעור שאינו עולה על שליש מגובהם וימוקמו רק במידת הצורך ובאופן שלא יפריע את</p>

	<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.3</p>
	<p>השימוש השוטף בשצ"פ. ג. תתאפשר גישה דרך רצועת שצ"פ מס' 819 לצורך עיבוד חקלאי בלבד לשטחים החקלאים שממזרח לתכנית בתיאום עם הועדה המקומית.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>א. יישום הפיתוח יהיה לפי תכנית פיתוח נופי המבוססת על עקרונות הנספח הנופי המצורף לתכנית שתאושר בוועדה המקומית ותפרט את חומרי הגמר, מיקום השימושים השונים, הצמחייה, הגינון והפרטים האופייניים לשטח התכנית.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לשטח ציבורי פתוח שתפרט כדלקמן: מיקום שבילי הליכה ושבילי אופניים, מתקני משחק, מגרשי ספורט, צמחיה ועצים, הצללות, חומרי גמר והפרטים האופייניים.</p> <p>ג. בשצ"פ שגודלו עד 5 דונם יותרו השימושים הבאים: מתקני משחקים, פינות ישיבה ואמצעי הצללה.</p> <p>בשצ"פ שגודלו עד 10 דונם יותרו השימושים הבאים: מתקני משחקים, פינות ישיבה, אזורים מוצלים, מתקני הצללה, משטחי דשא, אטרקציות ייחודיות, שטחים פתוחים למשחקי כדור, מתקני ספורט, שבילי הליכה ומסלולי רכיבה על אופניים.</p> <p>בשצ"פ שגודלו מעל 10 דונם יותרו השימושים הבאים: מתקני משחקים, פינות ישיבה, אזורים מוצלים, מתקני הצללה, משטחי דשא, אטרקציות ייחודיות, שטחים פתוחים למשחקי כדור, מתקני ספורט, שבילי הליכה ומסלולי רכיבה על אופניים.</p> <p>ד. יחולו ההוראות הרלוונטיות הכלולות בסעיף 6.</p>	<p align="center">א</p>
	<p align="center">פארק / גן ציבורי</p>	<p align="center">4.4</p>
	<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
	<p>פארק עירוני לפעילויות פנאי ונופש בו יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1. גינות משחק, פינות ישיבה, אזורים מוצלים, פרגולות, מתקני הצללה, משטחי דשא, אטרקציות ייחודיות.</p> <p>2. שטחים פתוחים למשחקי כדור, מגרשי ומתקני ספורט, מסלולי הליכה ורכיבה על אופניים, ומקום לקיום אירועים ציבוריים תחת קיפת השמיים.</p>	
	<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח מותנה באישור תכנית זו.</p> <p>2. תכנית זו כאמור כוללת הנחיות לטיפול ולסילוק גזי חממה וכן כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות אלו ונספח נוף מפורט לשיקום האתר.</p> <p>3. שלביות ואזורי מימוש התכנית יהיו מותנים בתחילת הטיפול בגזי החממה.</p> <p>4. לאחר שיקום האתר, יש להמשיך לנטר באופן תקופתי בקידוחי הניטור מסביב לאתר.</p> <p>5. תכנית השיקום לאתר הפסולת, תכניות ניטור, סקרים ומסמכי ביצוע ידרשו בתאום ואישור המשרד להגני"ס לפני ביצוע פעולות בשטח.</p> <p>6. לא ינתן אישור לכל שימוש בשטח טרם קבלת אישורי היחידה לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. יחולו ההוראות הרלוונטיות הכלולות בסעיף 6.</p>	<p align="center">א</p>

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך המיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, חניות, הקמת תשתיות על ותת-קרקעיות וחיבוריהן וכן תחזוקתן, ניקוז, ריהוט רחוב, פיתוח גנני, סככות המתנה לתחבורה ציבורית ולוחות מודעות.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. לא תותר הקמת בניין ו/או ביצוע עבודות אחרות בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות לסלילת הדרך, לתחזוקתה ולתיקונה ופרט למתקני דרך, כהגדרתם בחוק בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.</p> <p>2. חרף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר מבנים ארעיים בשטחי דרכים לצורך עבודות הקשורות בדרך ובסלילתה ו/או תחזוקתה.</p> <p>3. לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח דרך אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הוועדה המקומית בצורך לכך.</p> <p>4. כל כביש יתוכנן בתכנון כולל כיחידה אחת ללא קשר לשלבי ביצוע.</p> <p>5. בעת תכנון הדרך, על הוועדה המקומית לוודא כי רדיוס של קשת במפגש של קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מ'.</p> <p>6. תכנון המדרכות יתייחס לעיצובן, צמחיה, ריהוט רחוב, מיקום תשתיות.</p> <p>7. בחתך בדרך מספר 1002 ו-1026 יותר שביל אופניים כחלק מתחום הדרך.</p>
ב	הוראות פיתוח
	הוראות נופיות לפיתוח דרכים יהיו בהתאם להנחיות הכלולות בנספח הנוף ובכפוף להוראות סעיף 6 להלן.
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	דרך המיועדת למעבר להולכי רגל וכדרך גישה למגרשי מגורים הגובלים בה, פיתוח גנני, ריהוט רחוב, תשתיות תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תכנון הדרך יעשה תוך שימת דגש על מתן עדיפות להולכי רגל.</p> <p>2. לא תותר הקמת בניין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך, פרט לעבודות הנחת תשתיות תת קרקעיות בעת סלילת הדרך, בתחזוקתה ובתיקונה.</p> <p>3. הפתרון ההנדסי לתכנון רצועת דרך משולבת ישלב נטיעות וגינות לאורכה.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה אישור תכנית פיתוח בוועדה המקומית. על תכנית הפיתוח לכלול התייחסות לצמחיה, לריהוט רחוב, לתשתיות ולחניות.</p> <p>5. נטיעת עצים בכפוף לאמור בסעיף 6.21 והוראות שימור עצים בוגרים.</p>
4.8	שביל

שביל	4.8
שימושים	4.8.1
מעבר להולכי רגל ולכלי רכב לא ממונעים, צמחיה, ריהוט רחוב ותשתיות תת קרקעיות.	
הוראות	4.8.2
הוראות בינוי	א
<p>1. רוחב שביל להולכי רגל לא יפחת מ-5 מ'. תכנון השביל יהיה בצורת שתמנע מעבר כלי רכב ממונעים.</p> <p>2. לא תותר כל בניה בתחום השביל ולא יונחו תשתיות מעל לפני השטח.</p> <p>3. תותר הנחת תשתיות תת קרקעיות למיניהן כגון: מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה אישור תכנית פיתוח בוועדה המקומית. על תכנית הפיתוח לכלול התייחסות לצמחיה, לריהוט רחוב, לתשתיות.</p> <p>5. בעיצוב הנופי יש להימנע מהקמת מסלעות.</p> <p>6. נטיעת עצים בכפוף לאמור בסעיף 6.21 והוראות שימור עצים בוגרים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
										שרות	עיקרי						
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		,631 ,628 - 633 ,665 ,634 ,995 ,667 ,2667 ,2678 ,2699 995	מגורים	ג'
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		- 418 432 ,420 ,433 - - 436 ,483 ,441 571 ,486 ,576 - - 578 ,591 ,580 ,604 ,595 623 ,617 625 -	מגורים	ג'



תכנון זמין
קדמי הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
							שרות	שרות							עיקרי	
3 תכנון זמין מונה הדפסה 32	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	248,245
																,250 -
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	,268,266
																- 288
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	,295,289
																,302,298
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	,330,319
																,387,383
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	,389 -
																,404,400
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	408
																- 135
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	,144,142
																,163,160
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	,164 -
																- 199
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	,209,203
																- 211
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	218,216
																,220 -
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	- 229
																,234,230
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350		מגורים ג'	- 237
																244,238



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי				גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						
3	3	2.5	2.5	1	4	17	4	55	280	160	480	399	350	1 - 2, 8 10 - 20, 30 - 32, 38 - 39, 52 - 53, 55 - 72, 100 - 105, 110 111 - 118 - 129, 131 132 -	מגורים	ג'		
3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400	- 133 134, 143 145 - 146, 148 149 - 152 - 153, 156 159 - 161, 167 169 - 176 - 177, 182 184 - 187	מגורים	ג'		



3 תכנון זמין
מונה הדפסה 32



3 תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרב	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות			
3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי						
								שרות	שרות							עיקרי		
3 תכנון זמין מונה הדפסה 32	3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		- 189 194,192 ,198 - - 206 ,210,208 221,217 ,228 - ,236,233 - 239 ,242,240 - 246 ,252,247 4350	מגורים	ג'
3	3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		- 300 ,303,301 - 305 ,312,307 ,331,320 - 333 339,337 ,340 - - 345 172,349 173 -	מגורים	ג'



קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות				
3 קדמי	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'
3 אחורי	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'
3 צידדי- שמאלי	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'
3 צידדי- ימני	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'
3 מתחת לכניסה הקובעת	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'
3 מעל הכניסה הקובעת	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
								שרות	שרות							עיקרי	
3 תכנון זמין מונה הדפסה 32	3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	485	499	400		מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
								שרות	שרות							עיקרי	
3 תכנון זמין מונה הדפסה 32	3	3	3	3	1	4	17	5	55	350	200	600	599	500		מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	3	3	3	1	4	17	5	55	350	200	600	599	500		מגורים ג'	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						
3	3	3	3	1	5	17	8	55	560	330	960	899	800		,71 - 70 ,85 ,82 ,341 ,90 ,490 ,351 ,356 ,668 491	מגורים	ג'	
3	3	3	3	1	5	17	9	55	630	360	1080	999	900		,399 ,353 ,550 ,409 570	מגורים	ג'	
3	3	3	3	1	6	21	(3) 12	55	700	(2) 460	(1) 1440		1000		98	מגורים	ג'	
3	3	2.5	2.5	1	3	17	3	55	250	120	360	399	350		,116 ,27 ,28 ,54 ,329 ,115 ,31 ,29 621	מגורים ג'	ג'	
0	3	2.5	2.5	1	1	17		55	250	52	140	399	350		,116 ,27 ,28 ,54 ,329 ,115 ,31 ,29 621	מסחר	ג'	
3	3	3	3	1	4	17	4	55	280	160	480	499	400		,610 ,328 ,626 ,611 ,514 ,318 ,49 ,513 ,512 ,50 ,57 ,609 ,342 ,56 ,529 ,343 ,26 ,25 79 ,323	מגורים ג'	ג'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

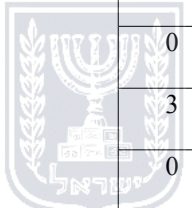


תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרב	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
								שרות	שרות							עיקרי
0	3	3	3	1	4	17	55	280	60	160	499	400		מסחר	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	4	17	4	280	160	480	499	400	610,328 626,611 514,318 49,513 512,50 57,609 342,56 529,343 26,25 79,323	מסחר	מגורים ג'	
0	3	3	3	1	4	17	55	280	60	160	499	400	- 390 392	מסחר	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	4	17	5	350	200	600	599	500	528,530 117,92	מסחר	מגורים ג'	
0	3	3	3	1	4	17	55	350	75	200	599	500	528,530 117,92	מסחר	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	5	17	5	420	200	600	699	600	620,322 87,84	מסחר	מגורים ג'	
0	3	3	3	1	5	17	55	420	90	240	699	600	620,322 87,84	מסחר	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	5	17	6	490	240	730	799	700	88,83	מסחר	מגורים ג'	
0	3	3	3	1	5	17	55	490	105	240	799	700	88,83	מסחר	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	5	17	7	560	280	860	899	800	91,89 48	מסחר	מגורים ג'	
0	3	3	3	1	5	17	55	560	120	280	899	800	91,89 48	מסחר	מגורים ג'	
3	3	3	3	1	5	17	7	630	280	860	999	900	608	מסחר	מגורים ג'	
0	3	3	3	1	5	17	55	630	135	360	999	900	608	מסחר	מגורים ג'	
5	4	4	4	2	4	20	60	14910	11930	35785			29821	812	מגורים ומבנים ומוסדות ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל כללי			
											שרות	עיקרי						
5	4	4	4	2	4	20		60	1970	1014	2366			1409	813	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4		4	20		60		6594	15386			10990	814	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	2	4	20		60	7586	3792	8848			6322	815	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	2	4	20		60	3128	1875	4375			2607	816	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	2	4	20		60	4990	2990	6980			4157	817	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4	2	4	20		60	5800	3480	8120			4838	818	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	4	4	4		1					20	200			48596	837	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי	
5	4	4	4	1	1						25			2142	829	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
5	4	4	4	1	1						25			3368	831	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. תותר הקמת חניה מקורה מבניה בקו בניין אפס מהדרך ומקוו בניין אפס מהשכן בשטח של 30 מ"ר.

- ב. במגרשים בשטח 400-899 מ"ר תהיה דירה אחת קטנה בשטח עיקרי של 80 מ"ר לכל היותר .
- ג. במגרשים ששטחם 900-1000 מ"ר תהינה 2 דירות קטנות בשטח עיקרי של 80 מ"ר לכל היותר לכל דירה .
- ד. במגרשים ששטחם מעל 1000 מ"ר תהינה 3 דירות קטנות בשטח עיקרי של 80 מ"ר לכל היותר לכל דירה .
- ה. קווי בניין למבנים קיימים יהיו על פי הקיים בתשריט .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חישוב שטח עיקרי למגרשים בשטח מעל ל- 1000 מ"ר , יהיה בחישוב של 144% משטח המגרש.
- (2) חישוב השטח למגרשים גדולים מ- 1000 מ"ר יהיה 44% לשטחי שירות.
- (3) החישוב של מס' יח"ד במגרש יהיה לפי צפיפות של 12 יח"ד לדונם נטו ' מתוכן 3 יח"ד קטנות ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר : מפלסים , חזיתות , פתחים , חומרי בנין וחומרי גמר , פיתוח שטח , דמר זמני , פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכד' , תכנית הבינוי תציג פתרון תכנוני למימוש מלוא זכויות הבניה במגרש .</p> <p>ב. בעיצוב הנופי יש להימנע מהקמת מסלעות.</p> <p>ג. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>ד. עיצוב גדרות יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית פיתוח השטח ויעמוד בהוראות גובה גדרות כדלקמן :</p> <p>1. צדדית ואחורית עד 1.80 מ'.</p> <p>2. חזיתית עד 1.50 מ'.</p> <p>3. במגרשי בניה פינתיים גובה גדר על קו הרחוב לא יעלה על 0.8 מ' ממפלס המדרכה למניעת הסתרה בצומת.</p>	

6.2	דרכים וחניות
<p>א. החניה תינתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה ובכפוף לשימושים המבוקשים.</p> <p>ב. תותר חניה בתת הקרקע לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית כדרך לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והתייחסותן לדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן והסדרי התנועה בהן, בתיאום עם מהנדס הוועדה ובמידת הצורך מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה לכל מגרש הינו הצגת תכנית נגישות לרכב ולהולכי רגל למגרש התואמת את מפלסי הכביש המתוכנן, לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ה. במגרשים בהם מותרת חזית מסחרית והחניות מוצעות בתת הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון תת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו . התכנון המפורט יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ו. במגרשים בהם מותרת חזית מסחרית והחניות מוצעות בתת הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון תת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו . התכנון המפורט יהיה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ז. תותר כניסה משותפת לחנייה עבור שני מגרשים בכפוף לרישום זיקת הנאה הדדית ובאישור ובאישור כל הצדדים הרלוונטיים.</p>	

6.3	איכות הסביבה
<p>שפכים :</p> <p>1. פתרון קצה לביוב לעיר טייבה הינו מתקן טיפול בשפכים "דרום השרון המזרחי"</p> <p>2. תנאי להיתר בניה חיבור בפועל למט"ש המשודרג.</p>	

3. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 4. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 5. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

מים :

1. הנחיות למניעת זיהום מים :

א. בכל תחום התכנית המיועד למגורים, לא יונפק היתר לעיבוד ואחסון חומרים מסוכנים לרבות דלקים, אחסון וטיפול באשפה ו/או תשתית הנדסית בעלת השפעות סביבתיות בתחום הידרוגיאולוגי.

2. ניהול הטיפול בניקוז ושימור נגר עילי :

יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח הניקוז.

לא יאושר כל היתר בנייה בתחום התכנית אלא בכפוף למפורט להלן :

1. בכל מגרש יקבע שטח לבורות חלחול בשטח המגרש.
 2. לפחות 50% מהפיתוח בשטח המגרש יהיה שטח מחלחל ויוגדר "כשטח מחלחל ירוק" גינה פתוחה כולל עצים וצמחי גן, כולל כיסוי בשכבות אדמה מחלחלת (טוף, חצץ ואדמה גננית).
 3. שטחים אלו ימוקמו בעיקר בחלקו הנמוך במורדות המגרש ויקלטו את מרבית הנגר מעל פני המגרש לבורות חלחול.
 4. בפיתוח השטח ייעשה שימוש ככל האפשר במרצפות חדירות חלקית- חצץ, ריצוף כדוגמת אבנים מחוררות המיועדות גם לנטיעת צמחיה ודשא "אבן דשא".
 5. מרזבי גגות וסככות יופנו לשטחים המחלחלים ולבורות חלחול או לשטח מתוחם במגרש "תחום אבני גן כדוגמה או חומרים אחרים" עד לספיגת מים וחלחול לתוך האדמה לאחר זמן קצר.

6. תעלות החדרה ימוקמו בכל המגרש בצידו הנמוך, כך שציר התעלה לכיוון קולטן ניקוז שבמורד המגרש. התעלה תהיה חלק משטחי הגינון, מידות חתך לפחות 1.5 מ' X 1.0 מ' אורכה לפחות כמחצית מאורך המגרש. התעלה תמולא באבנים וחצץ 40-50 מ"מ ותקבל את מי הנגר דרך משטח דשא או עשביה.

7. בתחומי רצועת הכביש, יוגדרו כל שטחי הגינון והחניה כשטחים מחלחלים, ויבוצעו כמצעים חדירים חלקית כאמור בסעיף 4.

8. ניקוז הכבישים, המדרכות ושטחי הגינון יופנה קודם אל החניות, קולטני הניקוז התת-קרקעיים יקלטו נגר מהחניות בלבד.

9. שטחי הגינון ושצ"פים אחרים ברצועות הכבישים יתוחמו בחגורות אבני שפה.

10. מוצא הניקוז של המתחם יעבור דרך רצועת סינון באורכים משתנים מלפני היציאה מתחום התכנית דוגמת ריפראפ או תעלות ניקוז מרוצפות באבן חלוקי נחל וכדומה ומשם לנחל סמוך במורד הטבעי כיון ואדי אלאסאד בחלקו הדרומי מזרחי ומשם לנחל אלכסנדר או מצידה המזרחי צפוני לכיוון ואדי פרעון לכיוון נחל אלכסנדר מערבית לעיר טייבה.



6.3	איכות הסביבה
<p>11. תנאי למתן היתר בנייה ביצוע בפועל של חיבור למערכת מים ארצית. פסולת :</p> <p>כללי :</p> <p>הטיפול בפסולת בניין בשטח התכנית יעשה בהתאם לנהל הטיפול בפסולת בניין על-פי תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות טיפול בפסולת בניין)-התשס"א 2005. כתנאי למתן היתר יש להגיש תכנון מפורט לאופן אצירת פסולת הבניין והטיפול בה, במקרה והוחלט לעשות שימוש בפסולת ליישור שטחים בשצ"פים יש לפרט את אופן גריסת ומחזור הפסולת. שימוש בחומרים גרוסים יעשה אך ורק במידה וניתן, באישור מהנדס העיר ובכפוף לתקנים ומפרטים המאושרים והמעודכנים מעת לעת. כתנאי להיתר הבנייה יש להציג אישור כי פונו ערימות הבניין הנמצאות כיום בתחום התכנית, בעיקר בשבילים המובילים אל אתר הפסולת. כל פסולת בניין שתיוצר עקב פעילות בנייה/הריסה/חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות :</p> <p>1. תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד להגנת הסביבה כמצוין באתר של המשרד . http://www.sviva.gov.il. 2. תטופל בשטח התכנית על ידי גריסה ומחזור ושימוש ליישור השצ"פים או שימוש מחזור אחר המותנה בקבלת אישור המשרד להגנ"ס או מי מטעמו.</p> <p>כלל העבודות הקשורות לפסולת ייעשו באמצעות קבלנים מורשים על-פי דין בלבד. אין להשאיר פסולת בנייה בשטח ציבורי או ברשות הרבים. אתרים לטיפול ולסילוק פסולת :</p> <p>1. פסולת בניין תפונה לאתרים מוסדרים ומאושרים כדין. 2. ניתן יהיה להציב מגרסה זמנית מרוחקת מהמגורים הקיימים ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית או המשרד להגנ"ס. 3. גזם פינוי גזם יבוצע על ידי הרשות המקומית על ידי איסוף רב מוקדי בימים שיקבעו על ידי הרשות המקומית. לחלופין ניתן להציב מכולות לגזם או לבצע משטחי גזם כחלק מתכנית בינוי או תכנון כבישים ושצ"פים לאיסוף גזם במקומות ובאתרים מיועדים לכך ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. 4. ותכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (היחידה האזורית לאיכות</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6.4

חשמל

השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

1. שנאי ימוקם במבנה נפרד (תחנת טרנספורמציה) או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

2. מתקן חשמל לכל סוגיו, ימוקם במרחק ממוקם שהות קבוע שהחשיפה אליו לא תעלה על 4 מיליגאוס לפי המלצת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה, יש לבצע דו"ח סיכונים בהתאם להיתר סוג המתוכנן לבניה.

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו



<p style="text-align: right;">חשמל</p> <p style="text-align: right;">6.4</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p style="text-align: right;">תקשורת</p> <p style="text-align: right;">6.5</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: right;">איחוד וחלוקה</p> <p style="text-align: right;">6.6</p> <p>1. התכנית כולה תהווה מתחם אחד לאיחוד וחלוקה שתיערך על ידי הועדה המקומית. 2. האיחוד וחלוקה ייערך בהתאם לעקרונות הבאים : א. השווי של מצב נכנס בטבלאות האיזון יהיה כשווי הקרקע ערב אישור תכנית זו . ב. טבלאות ההקצאה והאיזון ייערכו בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית . ג. האיחוד וחלוקה ייערך בהתאם לסימן ז' בחוק התכנון והבניה , התשכ"ה , 1965 . ד. האיחוד וחלוקה ייערך בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) - תשס"ט , 2009 והתיקונים משנת 2013 .</p>	
<p style="text-align: right;">חיזוק מבנים, תמא / 38</p> <p style="text-align: right;">6.7</p> <p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים :</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד</p>	






תכנון זמין
הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38</p> <p>חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" בנספח העצים הבוגרים, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הגשת מפה מצבית בה מסומנים כל העצים בתחום שטח המגרש שתכלול:</p> <p>סימון עצים להעתקה, לשימור או לעקירה בתחום שטח המגרש.</p> <p>מיקום ההעתקה החדש בתוך המגרש או בשטח התכנית בתנאי שישמרו לפחות 3 עצים בתחום שטח המגרש בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישוי על פי פקודת היערות, ונטיעת עץ/קבוצת עצים בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחיבות ובליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>6.9 אקוסטיקה</p> <p>מניעת מטרדי רעש:</p> <p>א. הכלים בהם יעשה שימוש בטיפול בפסולת הבניין, יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) תשל"ט 1979.</p> <p>ב. היחידה הסביבתית המקומית תבצע בקרה אקוסטית לעבודות בטיפול בפסולת הבניין במהלכן.</p> <p>ג. מפלס הרעש המצטבר מצידוד הבנייה של האתר, בחזיתות הבניינים הסמוכים יוגבל כפי שמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.</p> <p>ד. הצידוד המיכאני שבשימוש האתר, יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה), התשל"ט-1979.</p> <p>ה. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ו. היחידה הסביבתית המקומית תבצע בקרה אקוסטית לעבודות בטיפול בפסולת הבניין במהלכן.</p>



<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>6.10</p> <p>מהירות הנסיעה בתחום התכנית ואליה תוגבל ל' 25 קמ"ש על דרכי עפר. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה.</p> <p>במידת הצורך, יוצב בד "סקאן" היקפי סביב מתחם העבודה להסתרה והפחתת תנועת אבק. במידת הצורך, יורבד האבק שייוצר בתחום התכנית באמצעות מים או בכל דרך אחרת שאיננה מהווה מפגע סביבתי.</p> <p>ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת הצורך הן יכוסו על מנת למנוע היוצרות אבק.</p>	
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p> <p>6.11</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p style="text-align: center;">פיתוח סביבתי</p> <p>6.12</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר - הגשת נספח פסולת מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות.</p> <p>ג. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, הצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p> <p>6.13</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. בתנאים למתן היתר בניה יידרש אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ד. ביצוע התכנית יהיה בד בבד עם ביצוע מערכת התשתית הנדרשת לצורך ההרחבה המוצעת לרבות מוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים.</p>	
<p style="text-align: center;">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.14</p> <p>משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה.</p> <p>במידת הצורך, יוצב בד "סקאן" היקפי סביב מתחם העבודה להסתרה והפחתת תנועת אבק. במידת הצורך, יורבד האבק שייוצר בתחום התכנית באמצעות מים או בכל דרך אחרת שאיננה מהווה מפגע סביבתי.</p> <p>ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ובמידת</p>	

<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.14</p>
<p>הצורך הן יכוסו על מנת למנוע היוצרות אבק.</p>	
<p>קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.15</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>ניתן להוציא היתרי בניה בכפוף למילוי כל התנאים המופיעים בתכנית.</p> <p>1. שלביות הבינוי</p> <p>א. הנחיות למתן היתרי בנייה למגורים הסמוכים למטמנה :</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה בתחום מתחם או התכנית יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה שיתואמו עם רמ"מ".</p> <p>כל עוד לא התחיל תהליך השיקום של אתר הפסולת והאתר ושיקומו אינם מנוהלים אין לאפשר בנייה למגורים בטווח של 500 מטר מהאתר.</p> <p>ג. תנאים למתן היתר בנייה במרחק של 200 מ' ומעלה (ראה שלב ביצוע א' כמסומן בתשריט): ניתן יהיה לצמצם את טווח ה- 500 מ' ולהוציא היתרי בנייה לאזורים המרוחקים מהאתר לפחות 200 מטרים, זאת רק לאחר תחילת עבודות השיקום.</p> <p>עבודות השיקום יכללו ביצוע חיץ עמוק, הקמת תעלה היקפית שתכלול מחסום סינתטי וחוסם נדידת ביוגז סביב האתר, לחלופין במידה ותוצאות הניטור מסביב ומחוץ לאתר יוכיחו כי אין נדידה של ביוגז, ניתן יהיה לוותר על תעלה כזו, כמו כן, יבוצעו כיסוי מטמנה ביריעות מתאימות והתקנת מערכת שאיבה אקטיבית ובחינת תקינותה ויעילותה בהתאם לתכנית השיקום מאושרת.</p> <p>ד. תנאים למתן היתרי בנייה במרחק של 200 מ'- 100 מ' מגבולות האתר (ראה שלב ביצוע ב' כמסומן בתשריט): ניתן יהיה לצמצם את טווח ה- 200 מ' ולהוציא היתרי בניה לאזורים המרוחקים מהאתר עד ל- 100 מטרים בתנאי סיום עבודות השיקום.</p> <p>בסיום עבודות השיקום ותחילת השאיבה יהיו קיימים באתר: חייץ עמוק, ותעלה היקפית הכוללת מחסום סינתטי סביב האתר, במידת הצורך.</p> <p>כיסוי מטמנה ביריעות מתאימות והפעלת מע' השאיבה האקטיבית, לאחר ביצוע ניטור בהיקף האתר כדי לוודא אי נדידות גז.</p> <p>ה. תנאים למתן היתרי בנייה למגורים הנמצאים בטווח של 25 מ'- 100 מ' מגבול אתר הפסולת (ראה שלב ביצוע ג' כמסומן בתשריט):</p> <p>שיקומו המלא ובנוסף דו"ח המעיד כי לא נתגלו סימני נדידות גז בניטור תקופתי שיערך כל שלושה חודשים במהלך שנתיים לפחות, על פיו יוכח כי אין נדידת ביוגז כלל מהאתר והתחייבות הרשות המקומית להמשך שאיבת הגז ופעולת הניטור.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>1. בטווח של 0-25 מ':</p> <p>השטח הפתוח המתוכנן בסמוך לאתר בטווח של 25 מ'-0 מטרים יוקם לאחר שיקומו המלא של האתר וממצאי הניטור, והמשך ניטור תקופתי.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 לאישור הוועדה המקומית שתכלול את הפרטים הבאים : תוואי הדרכים, חתכים ומפלסים, ריהוט רחובות ומיקום הצמחייה, קירות תומכים, מיקום חניות לציבור, תוואי כל התשתיות תת קרקעיים ועל קרקעיים, עקרונות פיתוח השטחים הציבוריים. פתרונות ניקוז, הנחיות לגבי עיצוב הגדרות כלפי הרחוב וכל פרט בראיה כלל -שכונתית הנחוץ להכנת תכנית היתר עבור מגרש בודד.</p> <p>3. הוראות נוספות :</p> <p>א. מיגון מבנים : במידת הצורך בהתאם לתוצאות ניטור ייתכן כי תהיה דרישה לביצוע מיגון מבנים, מפרט האיטום ייקבע בהתאם לתוצאות של מדידות גז קרקע אקטיבי והנחיות המשרד להגנה"ס .</p> <p>ב. הוראות התכנית והמסמך הסביבתי קובעים מנגנון לטיפול באתר הפסולת. במידה ולעת הביצוע יתקבל פתרון טכנולוגי אחר לטיפול אשר יהיה מקובל על המשרד להגנה"ס שינוי זה לא יהווה סטייה מתכנית זו.</p>	



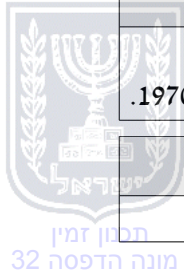
חומרי חפירה ומילוי	6.17
<p>תנאי למתן היתר בנייה - מציאת פתרון לחומרי מילוי ועודפי חפירה.</p> <p>יבוצע חישוב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם. תבוצע בחינה ראשונית של הפתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי תוך הצגת תכנית שלבי ביצוע לעבודות העפר, כולל הצגת יעדים ודרכי הובלה לשינוע.</p> <p>בבניית השכונה יעשה שימוש בעודפי עפר במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי השכונה.</p> <p>יתאפשר אחסון זמני בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים בהיקפים מצומצמים בזמן קצוב ולמשך זמן שלא יעלה על מועד סיום הפרויקט.</p> <p>קרקע עליונה לשימור תיערם בנפרד לשימוש כאדמת גינון בשצ"פים ולאורך דרכים, הבטחת פינוי עודפי עפר בהתאם לתקנות ומתן פתרון כולל לעודפי עפר ברמת השכונה.</p> <p>ככלל יש להעדיף פתרונות מחזור ושימוש חוזר על פני פתרונות הטמנה.</p> <p>יש למצוא פתרון לחומרי מילוי ועודפי חפירה עוד בטרם תתחיל העבודה, באותו שלב יש לחשב מאזן כמויות ופילוג של סוגי החומרים הנחפרים ובחינת אפשרויות השימוש בהם.</p> <p>בבניית השכונה יעשה שימוש בעודפי עפר במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים בני שימוש, בעדיפות הראשונה בתחומי השכונה.</p> <p>ניתן יהיה לאחסן בתחום התכנית או באתרי אחסון זמניים, עודפי עפר בהיקפים מצומצמים לזמן קצוב.</p> <p>יש לשמור קרקע עליונה לשימוש כאדמת גינון בשצ"פים ולאורך דרכים.</p>	

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	6.18
<p>1. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>2. ככל שבתחום מגרש ישנו מבנה אשר לא מאפשר את מיצוי הזכויות בתחום התכנית, המבנה</p>	

6.18	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה
	ייהרס.

6.19	מעליות
	תנאי למתן היתר בניה אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל 1970.

6.20	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	3. שלבי ביצוע א', ב', ג' כמסומן בתשריט יהיו בכפוף לתנאים למתן היתרי בניה, אשר מופיעים בסעיף 6.16 להוראות התכנית.	
2	4. תנאי למתן היתר בנייה מעל ל- 1,170 יח"ד - בחינת הצורך ברמזור ושיפור צמתים 40/24 ו- 70/24 על ידי המפקח על התעבורה או מי מטעמו.	



7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים מיום אישור התכנית





402-0701631 - اسم الخارطة منتزه الطيبه شرق

توضيح للخارطة

الخلفيه:

أساس الخارطة هو تغيير التخصيص من ارض زراعيه شرقي مدينه الطيبه الى ارض سكنيه ج, الى ارض للبناء , لطرق , لسبل, لممرات للمشاه, وللدراجات الهوائيه كجزء من التطور المدني العمراني. كذلك تغيير وضع موقع النفايات لمنتزه مدني عن طريق مصادرة الأرض وترميم الموقع حتى يخدم المدينه والاحياء المجاوره لقضاء وقت الفراغ والتسليه , وضع خطوط للقسانم الداخليه ووضع تعليمات وحقوق بناء لمساحة تضم 611.696 دونم.

1. حسب الخريطه الهيكلية القطريه 35 مساحة الخارطة في الاطار المدني مع حساسيه عاليه للأجواء البيئيه وفي مساحه للحفاظ على مصادر المياه .
2. حسب الخارطة الهيكلية 34/ب/4 مساحة الخارطة بمنطقة حاسة 1/ مع مساحة لمناطق حساسه لادخال مياه جاريه سطحيه.
3. حسب الخريطه الهيكلية 21/3 مساحة لتخصيص منطقه تطوير مدنيه.
4. الخارطة تقع على ارض زراعيه معلن عنها.
5. الخارطة تلائم الخارطة الهيكلية ط ب / 3400.



في الطيبه وعلى اثر الضائقه السكنيه حتى سنة 2020 ستكون هناك حاجة لعدد من الشقق السكنيه للشباب.

حسب الخريطه الهيكلية المحليه 21/3 وحسب الخريطه الهيكلية رقم ط ب / 3400 خصصت مناطق جديدة للهيكله وتغيير التخصيص المستقبلي.

بسبب الاكتظاظ في منطقه مركز المدينه ستكون حاجة لتطوير مناطق جديده في الطيبه التي تستطيع حتى سنوات 2020- 2025 استيعاب 10500 نسمة بمقدار 4 اشخاص في الوحده السكنيه ب 2946 وحدة سكنيه بنسبه زياده طبيعة 3.5% الى 4% في السنه الواحده كذلك الحاجة لمساحات للاحتياجات العامه , التربيه, الصحة الدين والثقافه.

