

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1039

מתחם מגורים בין כביש 444 וכביש 6

מחוז

מרכז, מטה

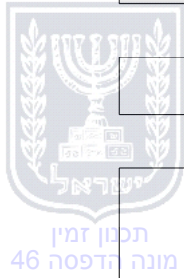
סוג תכנית

תכנית מועדפת לדיור

מרחב תכנון מקומי

טייבה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מפורטת להקמת שכונת מגורים שבה כ- 2,300 יח"ד, הכוללת שטחי מסחר בצפון מערב טייבה בקטע בין כביש 444 לכביש 6.

שטח התכנית הוא כ- 620 דונם על קרקע בבעלות פרטית, המשרתת מספר גדול של בעלי ומחזיקי קרקע. התכנית מסדירה את דרכי השירות לאורך כביש 444 ופיתוח החזית המסחרית לאורך הכביש. התכנית מציעה מערך דרכים היררכי המשתלב ומשלים את מערך התשתיות של טייבה ומרחבה. התכנית מקצה שטחים לצורכי ציבור (מבנה ציבור, גן ציבורי, ושטחי ציבור) התכנית מציעה גישה חדשה לפיתוח עירוני מודרני, ומהווה קפיצת מדרגה בתכנון ופיתוח טייבה המאפשר העברתה ממתכונת פיתוח כפרי לפיתוח עירוני מודרני.

בתכנון השכונה, נלקח בחשבון פיתוח סביבתי המשלב בין המרחב הציבורי לפרטי בכדי לא להכביד על המערכת הציבורית, ובמקביל לאפשר איכות חיים וסביבה של שכונה איכותית, המתחשבת בעקרונות הקיימות, ושתהווה כמון זמין גם דוגמא לחיקוי במקומות אחרים בטייבה בפרט וביישובים הערבים העוברים תהליך עיור בכלל. השכונה כוללת מרכז מסחרי אשר יהווה מוקד עסקי לישוב בתעסוקה, במסחר, למינוף כלכלי לעיר, מוקד בילוי.



משרד תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 46



משרד תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 46



משרד תכנון ופיתוח
מונה הדפסה 46

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם מגורים בין כביש 444 וכביש 6

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 1039

1.2 שטח התכנית 610.628 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	200375
קואורדינאטה Y	658875

1.5.2 תיאור מקום: צפון מערב טייבה-בין דרך 444 לכביש מס' 6 וצפונית מקרית החינוך.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה: צפון מערב טייבה-בין דרך 444 לכביש מס' 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7826	מוסדר	חלק	28-29, 31-43	1-4, 7-8, 12-16, 22-27, 30, 46-51
7827	מוסדר	חלק	71	1, 31, 55-56, 61, 63-65, 67, 70
7842	מוסדר	חלק		2
7846	מוסדר	חלק		1
8030	מוסדר	חלק		3-7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



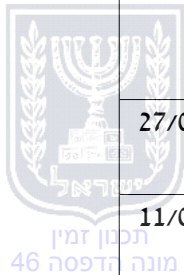
תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/08/2000	4574	4914	תכנית זו משנה רק את קווי הבניין של התמ"א	שינוי	תמא/ 31 /א/ 16 / 2
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ב/ 8. הוראות תכנית תמא/ 37 /ב/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ב/ 8

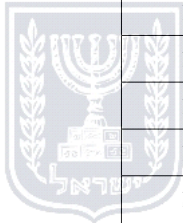


1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אימן חגי יחיא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250			אימן חגי יחיא		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	מנחה			18/03/2016	ראדי מצארוה	08/08/2016	פרשה טכנית ביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		10	20/06/2016	גהאד חגי יחיא	26/10/2016	טבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע			25/06/2016	גהאד חגי יחיא	26/10/2016	נספח לטבלת איזון	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			23/03/2016	גהאד חגי יחיא	05/06/2017	טבלת הקצאות חלקה 15	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		11	24/08/2016	גהאד חגי יחיא	05/06/2017	טבלת הקצאות חלקה 13+14	לא
ניקוז	מנחה		14	31/08/2016	סאג'י ג'אבר	28/06/2017	ניקוז פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה		100	18/03/2016	מודר שיד יוסף	10/08/2017	נספח סביבה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			24/03/2016	יוסף אגבאריה	24/03/2016	פרוגרמה לצורכי ציבור	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		12	27/08/2016	מיכל כהן	27/08/2016	חוברת נספח עצים בוגרים	לא
תנועה	מנחה			18/03/2016	סאג'י ג'אבר	18/06/2017	בה"ת	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 4500		08/08/2017	מודר שיד יוסף	08/08/2017	אקוסטיקה - תשריט אזורי השפעה	לא
ביוב	מנחה	1: 10000 0		13/07/2016	ראדי מצארוה	30/07/2016	התחברות למט"ש	לא
ביוב	מנחה	1: 1250		03/08/2017	ראדי מצארוה	03/08/2017	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1250		12/06/2016	אימן חגי יחיא	03/08/2017	נספח בינוי	לא
בינוי	מחייב	1: 500		12/06/2017	אימן חגי יחיא	27/06/2017	נספח בינוי חתכים, מחייב חלקית לגבי מס' קומות מקסימלי ביעוד מגורים ד'	לא
מים	מנחה	1: 1250		03/08/2017	ראדי מצארוה	03/08/2017	נספח מים מנחה	לא
מתחמי תכנון	מנחה	1: 1500		14/06/2017	יוסף אגבאריה	08/08/2017	מתחמי איחוד וחלוקה	לא
ניקוז	מנחה	1: 5000		18/04/2016	סאג'י ג'אבר	08/08/2016	נספח אגני ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250		06/08/2017	סאג'י ג'אבר	06/08/2017	נספח ניקוז	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח נופי - חתכים	18/06/2017	מיכל כהן	20/04/2016		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נופי	08/08/2017	מיכל כהן	08/08/2017		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט שמירה על עצים	18/06/2017	מיכל כהן	04/08/2016		1: 1750	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	28/08/2017	סאגי ג'אבר	24/07/2017		1: 1000	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	21/06/2017	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	14/06/2017		1: 2000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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, טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 1 40400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 1 40400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com
בעלים	. פרטיים לפי טבלת הקצאה ואיזון			טייבה	(2)		09-7992164	09-7992164	

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 1 40400.

(2) כתובת: טייבה 40400 ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

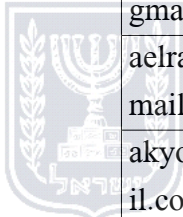
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אימן חגי יחיא	100612		טייבה	(1)	3	09-7992164	09-7992164	aiman3200@gmail.com
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	114243	עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	טייבה	3	09-8332725		aelraziq@hotmail.com
	יועץ	יוסף אגבאריה		אגבאריה יוסף הנדסה שמאות ובטיחות בע"מ	אום אל- פחם	(2)		04-6112341	04-6315036	akyos1@gmail.com
	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר			טייבה	(3)		09-7991018	09-7991018	
	יועץ תשתיות	סאגיי גיאבר			טייבה	(3)		09-7991018	09-7991018	
	שמאי	גהאד חגי יחיא	695		טייבה	(3)		09-7992164	09-7992164	
	מודד	גהאד חגי יחיא	695		טייבה	(3)		09-7992164	09-7992164	
	יועץ נופי	מיכל כהן פרינטה			טייבה	(4)		09-7992164	09-7992164	taybe48@gmail.com
	מהנדס	ראדי מצארוה	108802		טייבה	(3)		074-7026070	074-7026070	radi@radim-eng.co.il
	יועץ סביבתי	מודר שיד יוסף			טייבה	(3)	5	09-7992164	09-7992164	

(1) כתובת: טייבה 40400 ת.ד. 506.

(2) כתובת: ת.ד. 2240 אום אלפחם 30010.

(3) כתובת: טייבה 40400.

(4) כתובת: טייבה 40400 ת.ד. 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונה בת כ- 2,300 יח"ד, מרכז מסחרי, מסחר ומשרדים, אולם אירועים, שטח לאטרקציות תיירותיות, דרכים, מבני ציבור ומערך שצפי"ם לשימוש תושבי השכונה, התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה חלקן בהסכמה וחלקן ללא הסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי ל:

ל-מגורים ב' + ומגורים ב' עם חזית מסחרית ופיתוח מתחם ע"פ תכנית המתאר.

למגורים ד'

למגורים משולב מסחר

למגורים מסחר ותעסוקה

למסחר.

למסחר משולב משרדים.

לאזור תיירות.

לאולם אירועים סגור.

ל- ש.צ.פ. וש.פ.פ.

ל-ש.ב.צ.

ל-דרכים, דרכים משולבות, ושבילים

ב. פיתוח מתחם שמיועד לפיתוח הישוב על פי תכנית המתאר.

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.

ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשטחים למבני ציבור.

ו. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

ז. איחוד וחלוקה למגרשים.

ח. קביעת הוראות לגבי הבינוי בשטח התכנית והטיפול בשטחים הפתוחים, בהתאם לתשריט ולנספחים

ובכלל זה

קביעת אופי המבנים, שטחי בניה, מספר קומות, מספר יחידות דיור, דרישות חניה.

הנחיות לפיתוח השטחים הציבוריים לסוגיהם.

קביעת הוראות בניה למבני ציבור ומוסדות, למבני מסחר ותעסוקה.

קביעת תוואי דרכים חדשות - מיקומן ורוחבן.

קביעת תנאים והנחיות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		610.628	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		28,600
מגורים (יח"ד)	יח"ד		2,263
מגורים (מ"ר)	מ"ר		450,684
מסחר (מ"ר)	מ"ר		19,906
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		16,575

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
אטרקציה תיירותית	4000
גן ארועים	3000
דרך מאושרת	861, 820
דרך מוצעת	8401, 8211, 855, 841, 839 - 837, 835 - 821
דרך משולבת	8451, 854 - 842
מבנים ומוסדות ציבור	806 - 800
מגורים ב'	1 - 309, 306, 304, 302, 300, 298 - 284, 282 - 123, 121 - 114, 110 - 61, 59 - 40, 38 - 1, 368, 370 - 390, 392, 393, 399, 401, 405, 457 - 459, 464 - 466, 486, 491, 493 - 497, 499, 501, 503, 505, 506, 1121, 1201, 1221, 1411 - 1413, 1421, 1461, 1961, 2311, 2431, 2511, 2631, 3201, 3261, 3551, 3701, 3851, 4061, 4371, 4911
מגורים ד'	702 - 700
מגורים ומסחר	4051, 4031, 4021, 4011, 404
מגורים מסחר ותעסוקה	502, 500, 498, 492, 490, 488, 403, 402, 400, 398 - 394, 391, 305, 303, 301, 299, 4131, 504
מסחר	601, 600
מסחר ומשרדים	903 - 901
מתקנים הנדסיים	2001
שביל	8671, 876, 874, 870 - 865, 840
שטח פרטי פתוח	704, 703
שטח ציבורי פתוח	2000, 1022 - 1017, 1015 - 1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	820
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	832, 828, 822
גבול מגבלות בניה	דרך משולבת	843

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	477 - 473 , 388 , 387
גבול מגבלות בניה	מגורים מסחר ותעסוקה	398 - 396 , 394
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	2001
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	2000 , 1005 , 1000
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	822
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	861 , 820
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	839
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	1019 , 1005
הנחיות מיוחדות	אטרקציה תיירותית	4000
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	855 , 841 , 837 , 823 , 822
הנחיות מיוחדות	דרך משולבת	8451 , 854 , 845 - 843
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	802
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	1 - 314 , 247 , 239 - 223 , 55 , 54 , 16 - 1 473 , 471 , 365 - 362 , 337 - 331 , 329 3261 , 3201 , 494 , 493 , 477 -
הנחיות מיוחדות	מסחר	600
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	2001
הנחיות מיוחדות	שביל	870 , 840
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	1011 , 1001 , 1000
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	820
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	823
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	844
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה	1,504 , 490 , 396 , 394 , 391 , 303 , 301 4131
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר	601
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח פרטי פתוח	704 , 703
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	1006 , 1005 , 1001 , 1000
חזית מסחרית	דרך מוצעת	838 , 837 , 833 , 828 , 825 , 823
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	802
חזית מסחרית	מגורים ב'	169 , 167 - 157 , 152 , 151 , 142 , 209 , 207 , 205 - 203 , 201 , 199 , 171 4911 , 491 , 405 , 227 , 225 - 223 , 211
חזית מסחרית	מגורים ד'	702
חזית מסחרית	שביל	870
להריסה	אטרקציה תיירותית	4000
להריסה	דרך מאושרת	820
להריסה	דרך מוצעת	837 , 835 - 832 , 828 , 827 , 824 - 822 839 -
להריסה	דרך משולבת	852 , 847 , 846 , 844 , 843
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	7, 8, 11, 35, 41, 62, 63, 117 - 119, 121, 126, 127, 129, 130, 137, 140, 161, 162, 178 - 180, 264, 270, 271, 273, 314 - 320, 325, 331, 333, 334, 361 - 363, 373, 377, 381, 406 - 408, 413, 414, 417, 420, 425, 439, 440, 442, 443, 454, 456, 497, 499, 1201, 4061
להריסה	מגורים ומסחר	404, 4011, 4021, 4031
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	498, 500, 4131
להריסה	מסחר ומשרדים	901
להריסה	שביל	840, 868
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1000, 1001, 1004, 1005, 2000
מבנה להריסה	גן ארועים	3000
מבנה להריסה	דרך מאושרת	820
מבנה להריסה	דרך מוצעת	822 - 825, 828 - 835, 837, 838, 841
מבנה להריסה	דרך משולבת	842 - 845, 847 - 849, 853, 854, 8451
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	802 - 804
מבנה להריסה	מגורים ב'	19, 20, 24, 25, 29 - 34, 40, 47 - 50, 82, 134, 149 - 151, 155, 156, 161, 167 - 169, 172, 174 - 180, 193, 215, 218 - 221, 223, 226, 236, 241, 242, 262 - 264, 267 - 269, 272, 274, 275, 291, 300, 302, 304, 306, 314 - 323, 325, 339, 340, 346, 348, 350, 352, 355 - 357, 360, 363 - 365, 370, 373 - 376, 377, 380 - 385, 387, 389, 408, 409, 411 - 415, 426, 427, 430 - 432, 434, 459, 461, 467, 470, 471, 473, 474, 480 - 482, 484, 485, 1413, 2311, 2431, 2631, 3201, 3261, 3851
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	404, 4031, 4051
מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	299, 301, 303, 305
מבנה להריסה	מסחר	601
מבנה להריסה	מסחר ומשרדים	901, 903
מבנה להריסה	שביל	840, 867, 870, 876
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1000, 1002 - 1005, 1007 - 1009, 1014, 1015
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	אטרקציה תיירותית	4000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	גן ארועים	3000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	820

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	822 - 824, 828 - 835, 837, 839, 8401, 855, 841
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	842 - 8451, 854, 853, 851
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	802 - 805
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1 - 34, 37, 38, 40 - 59, 142 - 147, 155 - 155, 272, 274 - 281, 285 - 298, 300, 302, 304, 306, 309 - 370, 368, 390, 392, 393, 399, 401, 405 - 493, 457, 459 - 464, 466 - 486, 491, 493, 497 - 499, 501, 503, 505, 506, 1421, 1961, 2311, 2431, 2511, 2631, 3201, 3261, 3551, 3701, 3851, 4061, 4371, 4911
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	404, 4011, 4021, 4031, 4051
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	299, 301, 303, 305, 391, 394 - 398, 400, 402, 403, 488, 490, 492, 498, 500, 502, 504, 4131
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	600, 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	2001
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	840, 869, 870, 874, 876
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1000 - 1010, 1014, 1015, 1020, 1021, 2000
תחום השפעה	אטרקציה תיירותית	4000
תחום השפעה	דרך מוצעת	822, 823, 837, 841, 855
תחום השפעה	דרך משולבת	843 - 845, 854, 8451
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	802
תחום השפעה	מגורים ב'	1 - 16, 54, 55, 223 - 239, 247, 314 - 329, 331 - 337, 362 - 365, 471, 473, 477 - 493, 494, 3201, 3261, 600
תחום השפעה	מסחר	600
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	2001
תחום השפעה	שביל	840, 870
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	1000, 1001, 1011

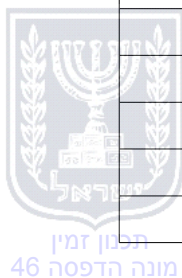
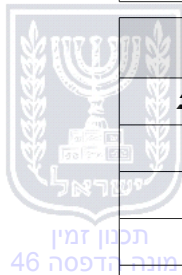
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	55,794	9.14
מתקו הנדסי	1,000	0.16
פיתוח עירוני לפי טב/3400	304,140	49.81
ש.צ.פ.	3,822	0.63
שטח חקלאי	245,877	40.27

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	610,633	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.40	2,453.81	אטרקציה תיירותית
0.78	4,776	גן ארועים
9.37	57,206.18	דרך מאושרת
20.23	123,499.37	דרך מוצעת
4.63	28,280.36	דרך משולבת
4.72	28,836.5	מבנים ומוסדות ציבור
38.46	234,774.14	מגורים ב'
2.09	12,781.01	מגורים ד'
2.24	13,669.51	מגורים ומסחר
1.62	9,872.87	מגורים מסחר ותעסוקה
4.93	30,094.96	מסחר
1.92	11,743.46	מסחר ומשרדים
0.10	580.49	מתקנים הנדסיים
0.48	2,935.94	שביל
0.11	656.69	שטח פרטי פתוח
7.91	48,270.03	שטח ציבורי פתוח
100	610,431.31	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים .</p> <p>2. מעונות יום .</p> <p>3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים .</p> <p>4. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב.</p> <p>5. במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו מסעדות, בתי קפה, חנויות, מועדונים, מוזיאונים, מרפאות, בנקים ובתנאי שאין בהם כל מטרד למגורים הסמוכים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>בתאי שטח המסומנים עם חזית מסחרית תחויב קומה מסחרית לכיוון הרחוב ויחולו עליהם ההוראות הבאות:</p> <p>א. כניסות המגורים ושטחי החניה יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p> <p>ה. תתאפשר קומה מסחרית בקומת קרקע בלבד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה בהתאם לפרק 6.4.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים .</p> <p>2. מעונות יום .</p> <p>3. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב.</p> <p>4. שימושים משותפים נלווים למגורים כגון מועדון דיירים, מועדון ספורט, חדרי כושר משותפים לכלל הדיירים, ובלבד שיסומנו בהיתר כרכוש משותף שעליו להירשם כשטח משותף לכל הדיירים בבניין בלשכת רישום מקרקעין</p> <p>5. במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסעדות, בתי קפה, חנויות, מועדונים, מוזיאונים, מרפאות, בנקים ובתנאי שאין בהם כל מטרד למגורים הסמוכים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי:</p>



4.2	מגורים ד'
	<p>1. תותר קומת קרקע בגובה שלא יעלה על 6 מטר כולל קומת ביניים חלקית בתכסית עד 50% מהקומה ויתרו שתי יח"ד בקומת הביניים.</p> <p>2. תותר תוספת שטח עיקרי למרפסות מקורות בהיקף של 18 מ"ר ליח"ד.</p> <p>3. תותר יציאה לגג, מתקנים טכניים, מאגרי מים, אלמנטים טכניים, מעקות הסתרה ואנטנות, מעבר לגובה המצוין בטבלה 5.</p> <p>4. יותרו מעברי שירות דרך השצ"פ בתא שטח מס' 1022 לחירום ופינוי אשפה בלבד.</p> <p>5. גובה קומות המרתף יהיה 3.8 מטר לכל היותר ויכללו חניה ושימושים טכניים, תכסית השטח לקומה במרתפים יהיה לכל היותר 75% לשמירה על הלחול.</p> <p>6. בתאי שטח המסומנים עם חזית מסחרית תתאפשר קומה מסחרית בהיקף של עד 1,000 מ"ר לכיוון הרחוב, ביצוע הקומה המסחרית יחויב בהוראות הבאות:</p> <p>א. כניסות המגורים ושטחי החניה יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגובה בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>חניה :</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה בהתאם לפרק 6.4.</p>
4.3	מסחר
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר .</p> <p>2. משרדים , בנקים, סוכנויות ושירותים אישיים.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בניו</p> <p>1. העמדת מבנה המסחר בתא שטח 600 תתוכנן עם חזית ראשית כלפי שכונת המגורים (שינוי הוראה זו יהיה סטיה ניכרת לתכנית).</p> <p>2. פיתוח תא שטח 600 יבוצע במקביל לפיתוח השצ"פ בתא שטח 1007 .</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>יוקצה שטח (בתא שטח 600) למסוף תחבורה צבורית זמני לשימוש עד הסדרת מסוף תחבורה צבורית סופי לשוב טייבה.</p>

מתקנים הנדסיים	4.4
שימושים	4.4.1



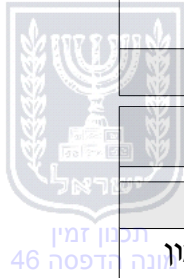
תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



מתקנים הנדסיים	4.4
<ol style="list-style-type: none"> 1. תחנת שאיבה או סניקה לביוב. 2. חדרי שנאים. 3. כל מתקן הנדסי אחר. 	
הוראות	4.4.2
מבנים ומוסדות ציבור	4.5
שימושים	4.5.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, חברה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, שיטור קהילתי, ומשרדי רשות מקומית. 	
הוראות	4.5.2
הוראות פיתוח	א
<p>א. בקשה להיתר בניה ראשון תכלול הסדרי חניה ותנועה בתוך מתחם המגרש והכל בהתאם לתקני החניה.</p> <p>ב. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים, הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים. כתנאי להיתר בנייה תוגש תכנית בינוי המציגה את אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בית הספר בהתאם. בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המומלצים יהיו כמפורט בנספח הבינוי. 2. הועדה המקומית רשאית להתיר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד, או לשנות את השימוש לשימוש ציבורי אחר מבין השימושים הנ"ל בהתאם לצורכי השכונה והעיר. שינוי בין השימושים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו. 3. הועדה המקומית רשאית לאפשר "זכות מעבר לציבור" של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין המגרשים והבניינים או בתוכם. 	
אטרקציה תיירותית	4.6
שימושים	4.6.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. פינת חי. 2. בריכת שחיה. 3. אטרקציות תיירותיות פתוחות. 	
הוראות	4.6.2
הוראות פיתוח	א
<p>בתחום המגרש יקצו שטחי גינון ונטיעות על 30% מהשטח לפחות.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.7
שימושים	4.7.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעית כולל מתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 2. שרותים ציבוריים. 3. תאי חלוקת דואר. 4. קירות אקוסטיים. 	
הוראות	4.7.2

4.7	שטח ציבורי פתוח
א	הנחיות מיוחדות בתא שטח 2000 יותר שימוש זמני של מתקן הנדסי(תחנת שאיבה לביוב) עד למועד העתקת תחנת השאיבה למגרש 2001, בשלב ביניים זה מסומן רדיוס מגבלות בניה של 50 מ' סביבה התחנה הקיימת שבו לא ינתנו היתרי בניה עד לביטולה בפועל.
ב	הנחיות מיוחדות השצ"פ ההיקפי ישמש עבור פעילות ספורט וטיפול אקוסטי.
4.8	שטח פרטי פתוח
4.8.1	שימושים 1. גינון. 2. מתקני משחקים וספורט, פרגולות, ריהט רחוב.
4.8.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות 1. לא תותר כל בניה בשטח פרטי פתוח. 2. תיאסר התקנת שערים מכל סוג ו/או צורה בדופן השפ"פ הפונה לרחוב, כל סטיה מכך תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4.9	גן ארועים
4.9.1	שימושים אולם אירועים
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בקשה להיתר בניה תכלול בין היתר דו"ח אקוסטי שכולל המלצות למניעת רעש ואישור ההמלצות במשרד לאיכות סביבה או מי מטעמו. 2. תנאי להיתר בניה לאולם האירועים יהיה פיתוח שני השצ"פים בתאי שטח מספר 1012 ו- 1013.
4.10	דרך מאושרת
4.10.1	שימושים 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965 לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שילוט ותאורה. 2. מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות, וחומות מגן.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יש לתאם ולקבל אישור נתיבי ישראל לכל עבודה בזכות הדרך בכביש 444.
4.11	דרך מוצעת
4.11.1	שימושים 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965 לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שילוט ותאורה.

4.11	דרך מוצעת
	2. מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות, וחומות מגן.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תכניות ביצוע הגשר מעל כביש 6 יתואמו עם חברת חוצה ישראל ורכבת ישראל. 2. מיקומו המדויק של הגשר מעל כביש 444 יהיה גמיש ויקבע עם נתיבי ישראל.
4.12	דרך משולבת
4.12.1	שימושים 1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965 לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שילוט ותאורה. 2. מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות, וחומות מגן.
4.12.2	הוראות
4.13	שביל
4.13.1	שימושים א. נטיעות וגינון, ריהוט רחוב. ב. מעברים ושבילי הליכה ואופניים. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.13.2	הוראות
4.14	מגורים ומסחר
4.14.1	שימושים 1. מגורים 2. מסחר 3. מעונות יום במגרשים 404 ו-4051 4. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב.
4.14.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תותר הקמת קומה מסחרית או שימוש ציבורי בקומת הקרקע בלבד בגובה של עד 5.0 מטר. ב. כניסות המגורים ושטחי החניה יופרדו משטחי המסחר. ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין. ד. יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ה. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.
4.15	מגורים מסחר ותעסוקה
4.15.1	שימושים 1. בקומת קרקע ובקומה ראשונה יותרו שימושים של מסחר ומשרדים בלבד. 2. בקומה ב' תותר קומת מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

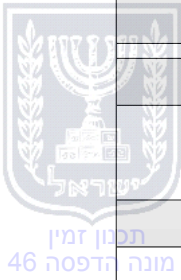


תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

	4.15
מגורים מסחר ותעסוקה	
3. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב.	
	4.15.2
הוראות	
הוראות פיתוח	א
<p>א. גובה קומת הקרקע יהיה 5.5 מטר ממפלס הכביש.</p> <p>ב. גובה הקומה הראשונה יהיה 4.5 מטר.</p> <p>ג. קומת המגורים תחל מגובה 10 מטר ממפלס הכביש ובנסיגה של 2 מטר.</p> <p>ד. כניסות המגורים ושטחי החניה יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>ה. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.</p> <p>ו. יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ז. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p> <p>ח. לא תתאפשר פריקה וטעינה מכביש 444 לשטחי המסחר אלא מדרכי השירות בלבד.</p>	
	4.16
מסחר ומשרדים	
	4.16.1
שימושים	
1. מסחר.	
2. משרדים.	
	4.16.2
הוראות	
הוראות בניו	א
<p>1. תותר הקמת קומה מסחרית או שימוש ציבורי בקומת הקרקע בגובה של עד 5.0 מטר.</p> <p>2. בסמכות הועדה המקומית לאפשר המרת זכויות בניה מסר ומשרדים ליחידות דיור בהיקף של עד 12 יח"ד במגרש 901 ועד 6 יח"ד במגרש 903, המרה זו תתאפשר ללא תוספת זכויות בנייה (בעיקרי ובשירות).</p> <p>3. במידה ויומרו זכויות בניה למגורים כאמור בסעיף 2 לעיל, אז יחולו הוראות אלו:</p> <p>א. כניסות המגורים ושטחי החניה יופרדו משטחי המסחר.</p> <p>ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי המסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו מתקני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>ד. מערכות הסניטציה של הבניין לא יעברו בשטחים המשמשים לעסקי מזון למעט בשטחי השירות כגון חדרי מדרגות, מבואות, פירים ושירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת תקרה אטומה.</p>	
חניה	ב
מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מספר מבנים מרבית בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	5	3	3	3	1	4	18	4	48	50		32	140	(1) 350	48 - 49, 76 - 116, 117, 243, 245 - 246, 319 - 320, 326 - 327, 331 - 353, 354, 385, 390, 399, 401, 405	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	3	3	3	1	4	18	4	48	50		32	140	(2) 350	438 - 450, 451, 462, 2311, 2511, 3851, 4911		מגורים ב'
1	(4) 4	3	3	3	1	5	21	5	48	50		38	165	(3) 400	9 - 12, 21 - 23, 34 - 40, 44 - 51, 57 - 61, 69 - 74, 78 - 89, 92 - 110, 114 - 115, 119 - 121, 124 - 126	מגורים ב'	מגורים ב'
1	(4) 4	3	3	3	1	5	21	5	48	50		36	160	(5) 400	135 - 136, 141 - 143, 146 - 147, 149 - 151, 173 - 178, 192 - 193, 197 - 198, 200, 206, 208, 210, 212	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין מונה הדפסה 46



תכנון זמין מונה הדפסה 46

תכנית מס': תמל/ 1039 - שם התכנית: מתחם מגורים בין כביש 444 וכביש 6

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	(4) 4	3	3	3	1	5	21	5	48	50		36	150	(6) 400	,217 - 214 ,238 - 220 ,242 ,240 ,250 - 247 ,255 - 252 ,263 - 258 ,266 - 265 ,272 - 270 275 - 274	מגורים ב'	מגורים ב'
1	(4) 4	3	3	3	1	5	21	5	48	50		36	150	(7) 400	,280 - 278 - 287 ,284 - 297 ,289 ,300 ,298 ,304 ,302 ,318 - 309 ,324 ,321 ,330 - 328 340 - 332	מגורים ב'	מגורים ב'
1	(4) 4	3	3	3	1	5	21	5	48	50		36	150	(8) 400	- 344 ,342 - 356 ,352 - 370 ,368 - 386 ,383 - 406 ,389 ,415 ,412 ,422 - 421 ,426 ,424 433 - 430	מגורים ב'	מגורים ב'
1	(4) 4	3	3	3	1	5	21	5	48	50		36	150	(9) 400	,436 - 435 ,440 - 439 ,449 - 442 ,453 - 452 - 466 ,460 - 478 ,472 - 493 ,486 ,506 ,496 ,1201 1221	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	(4) 4	3	3	3	1	5	21	5	48	50		36	150	(10) 400	,1411 ,1412 ,1413 ,1421 ,1961 ,2631 ,3551 ,3701 4061	מגורים ב'	מגורים ב'
1	(4) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	21	5	42	50		36	150	400	473	מגורים	מגורים ב'
1	(4) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	21	5	43	50		36	150	400	477	מגורים	מגורים ב'
1	(4) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	21	5	46	50		36	150	400	474	מגורים	מגורים ב'
1	(4) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	21	5	35	50		36	150	440	475	מגורים	מגורים ב'
1	(4) 4	(4) 3	(4) 3	(4) 3	1	5	21	5	39	50		36	150	400	476	מגורים	מגורים ב'
1	5	3	3	3	1	4	18	4	48	50		32	140	(11) 500	- 10, 7 - 3 37, 22, 11 , 45, 38 - , 58, 50 , 75, 72 , 118, 77 - 138, 134 , 142, 140 145 - 144	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	3	3	3	1	4	18	4	48	50		32	140	(12) 500	,191 - 180 ,196 - 194 ,202 - 201 - 218, 213 ,239, 219 - 256, 251 - 276, 257 282, 277	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	3	3	3	1	4	18	4	48	50		32	140	(13) 500	,286 - 285 ,296 - 290 ,325, 322 ,355, 343 - 416, 384 ,419, 417 - 427, 423 428	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	5	3	3	3	1	4	18	4	48	50		32	140	(14) 500	,441 ,437 ,457 - 454 ,461 ,459 ,464 - 463 ,497 ,491 ,501 ,499 ,505 ,503 ,3201 ,3261 4371	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	3	3	3	1	4	18	6	48	50		32	160	(15) 600	,8 ,2 - 1 - 46 ,36 70 ,59 ,47 - 90 ,71 - ,123 ,91 ,133 ,125 ,148 ,137 ,172 - 169 ,204 - 203 ,244 ,241 273	מגורים ב'	מגורים ב'
1	5	3	3	3	1	4	18	6	48	50		32	160	(16) 600	,306 ,281 ,341 ,323 ,393 - 392 ,414 - 413 ,420 ,418 ,429 ,425 ,434 ,1121 2431	מגורים ב'	מגורים ב'
2	5	3	3	3	2	5	24	18	55	120		75	200	900	35	מגורים ב'	מגורים ב'
2	5	3	3	3	2	5	24	8	55	120		75	200	800	73	מגורים ב'	מגורים ב'
4	5	3	3	3	1	4	20	9	50	50		32	160	1203	264		מגורים ב'
4	5	3	3	3	1	4	20	14	50	50		32	160	1650	267		מגורים ב'
4	5	3	3	3	1	4	20	16	50	50		32	160	2000	268	מגורים ב'	מגורים ב'
4	5	3	3	3	1	4	20	16	50	50		32	160	2001	269		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



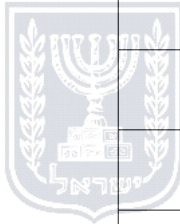
תכנון זמין
מונה הדפסה 46

תכנית מס': תמל/ 1039 - שם התכנית: מתחם מגורים בין כביש 444 וכביש 6

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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 כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1	5	5	5	5	3	5	20	6	50	180		(19) 40	(18) 160	(17) 400	,161 - 152, 171 - 162, 205 - 203, 207, 201, 209, 211, 179, 199, 195	מגורים ומסחר	ב' מגורים	
1	5	10	5	5	1	0	5		35	25		10	25	2454	4000		אטרקציה תיירותית	
	10	5	5	5	3	3	14		60	180		20	90	4804	3000		גן ארועים	
	5	3	3	3	2	4	21		65	100		60	100	2855	800		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	3	3	3	2	4	21		65	100		60	100	7947	801		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	3	3	3	2	4	21		65	100		60	100	3494	803		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	3	3	3	2	4	21		65	100		60	100	6078	804		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	3	3	3	2	4	21		65	100		60	100	3434	805		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	3	3	3	2	4	21		65	100		60	100	2277	806		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	4	4	4	2	4	21		665	100		60	100	2754	802		מבנים ומוסדות ציבור	
	5	5	5	5	3	(21) 18	68	148	50	200		210	(20) 470	4261	700		מגורים ד'	
	5	5	5	5	3	(21) 18	68	164	50	200		210	(22) 520	4261	701		מגורים ד'	
	5	5	5	5	3	(21) 18	68	148	50	200		210	(23) 470	4261	702		מגורים ומסחר	
1	5	3	3	3	2	4	18	21	40	120	0	(25) 40	(24) 160	3890	404		מגורים ומסחר	
1	5	3	3	3	2	4	18	20	40	120		(27) 60	(26) 160	2720	4011		מגורים ומסחר	
1	5	3	3	3	2	4	18	10	40	120		(29) 40	(28) 160	1227	4021		מגורים ומסחר	



תכנון זמין מונה הדפסה 46

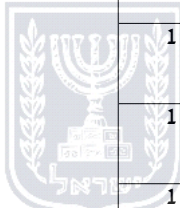


תכנון זמין מונה הדפסה 46

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	5	3	3	3	2	4	18	18	40	120		(29) 40	(28) 160	2290	4031		מגורים ומסחר
1	5	3	3	3	2	4	18	24	40	120		(29) 40	(28) 160	3533	4051		מגורים ומסחר
2	5	5	5	5	3	3	28		70	225		50	92	27720	600	מסחר ותעסוקה	מסחר
1	5	4	4	4	2	3	18		40	100		40	75	2376	601	מסחר	מסחר
2	5	4	4	4	3	7	35	(31)	45	105		70	(30) 245	3867	901		מסחר ומשרדים
1	5	4	4	4	2	4	27		40	100		(33) 60	(32) 115	5031	902		מסחר ומשרדים
1	5	4	4	4	2	4	27	(34)	40	100		(33) 60	(34) 115	2900	903		מסחר ומשרדים
	(4) 5	3	3	3		(35) 1	7		40		160		40	554	2001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	475	299		מגורים ומסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	409	301		מגורים ומסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		2	40	40		35	(36) 80	525	303		מגורים ומסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	323	305		מגורים ומסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	311	391		מגורים ומסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		2	40	40		35	(36) 80	657	394		מגורים ומסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	308	395		מגורים ומסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		2	40	40		35	(36) 80	543	396		מגורים ומסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	526	397		מגורים ומסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



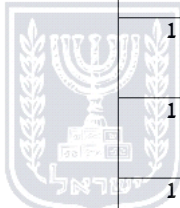
תכנון זמין
מונה הדפסה 46

תכנית מס': תמל/1039 - שם התכנית: מתחם מגורים בין כביש 444 וכביש 6

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	0	3	3	3	1	2		2	40	40		35	(36) 80	550	398		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	388	400		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	335	402		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	380	403		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		2	40	40		35	(36) 80	735	4131	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		2	40	40		35	(36) 80	380	488		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		2	40	40		35	(36) 80	570	490		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	460	492		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	500	498		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	501	500		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	500	502		מגורים מסחר ותעסוקה
1	0	3	3	3	1	2		1	40	40		35	(36) 80	500	504	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	0					1			10			10		649	1013		שטח ציבורי פתוח
	5	3	3	3		(35) 2	7		40		160		100	780	2000	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין מונה הדפסה 46



תכנון זמין מונה הדפסה 46

תכנית מס': תמל/ 1039 - שם התכנית: מתחם מגורים בין כביש 444 וכביש 6

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
	0					1			10			10		2611	1007		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		4012	1008		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		1691	1009		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		2361	1010		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		3150	1011		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		1681	1012		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		2805	1022		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		1706	1015		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		747	1017		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		561	1018		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		533	1019		שטח ציבורי פתוח
	0					1			10			10		1573	1020		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין מונה הדפסה 46



תכנון זמין מונה הדפסה 46

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

עליות גג (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
35	,320 - 319 ,246 - 245 ,243 ,117 - 116 ,76 ,49 - 48 ,401 ,399 ,390 ,385 ,354 - 353 ,331 ,327 - 326 405	מגורים ב'	מגורים ב'
35	4911 ,3851 ,2511 ,2311 ,462 ,451 ,450 ,438		מגורים ב'
35	,74 ,69 - 61 ,57 - 51 ,44 - 40 ,34 - 23 ,21 - 12 ,9 126 ,124 ,121 - 119 ,115 - 114 ,110 - 92 ,89 - 78 132 -	מגורים	מגורים ב'
35	- 173 ,151 - 149 ,147 - 146 ,143 ,141 ,136 - 135 ,210 ,208 ,206 ,200 ,198 - 197 ,193 - 192 ,178 212	מגורים ב'	מגורים ב'
35	- 252 ,250 - 247 ,242 ,240 ,238 - 220 ,217 - 214 275 - 274 ,272 - 270 ,266 - 265 ,263 - 258 ,255	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,302 ,300 ,298 - 297 ,289 - 287 ,284 ,280 - 278 340 - 332 ,330 - 328 ,324 ,321 ,318 - 309 ,304	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,389 - 386 ,383 - 370 ,368 - 356 ,352 - 344 ,342 433 - 430 ,426 ,424 ,422 - 421 ,415 ,412 - 406	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,460 ,453 - 452 ,449 - 442 ,440 - 439 ,436 - 435 1221 ,1201 ,506 ,496 - 493 ,486 - 478 ,472 - 466	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,3701 ,3551 ,2631 ,1961 ,1421 ,1413 ,1412 ,1411 4061	מגורים ב'	מגורים ב'
35	473	מגורים	מגורים ב'
35	477	מגורים	מגורים ב'
35	474	מגורים	מגורים ב'
35	475	מגורים	מגורים ב'
35	476	מגורים	מגורים ב'
35	,77 ,75 ,72 ,58 ,50 ,45 ,38 - 37 ,22 ,11 - 10 ,7 - 3 145 - 144 ,142 ,140 - 138 ,134 ,118	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,219 - 218 ,213 ,202 - 201 ,196 - 194 ,191 - 180 282 ,277 - 276 ,257 - 256 ,251 ,239	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,384 ,355 ,343 ,325 ,322 ,296 - 290 ,286 - 285 428 - 427 ,423 ,419 ,417 - 416	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,491 ,464 - 463 ,461 ,459 ,457 - 454 ,441 ,437 4371 ,3261 ,3201 ,505 ,503 ,501 ,499 ,497	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,123 ,91 - 90 ,71 - 70 ,59 ,47 - 46 ,36 ,8 ,2 - 1 ,241 ,204 - 203 ,172 - 169 ,148 ,137 ,133 ,125 273 ,244	מגורים ב'	מגורים ב'
35	,418 ,414 - 413 ,393 - 392 ,341 ,323 ,306 ,281 2431 ,1121 ,434 ,429 ,425 ,420	מגורים ב'	מגורים ב'
140	35	מגורים ב'	מגורים ב'
140	73	מגורים ב'	מגורים ב'
140	264	מגורים ב'	מגורים ב'
140	267	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

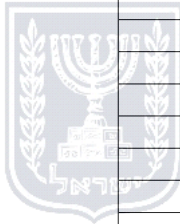


תכנון זמין
מונה הדפסה 46

עליות גג (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
140	268	מגורים ב'	מגורים ב'
140	269		מגורים ב'
	152 - 161, 162 - 171, 203 - 205, 201, 207, 211, 195, 179, 199, 209	מגורים ומסחר	מגורים ב'
	4000		אטרקציה תיירותית
	3000	גן ארועים	גן ארועים
	800		מבנים ומוסדות ציבור
	801		מבנים ומוסדות ציבור
	803		מבנים ומוסדות ציבור
	804		מבנים ומוסדות ציבור
	805		מבנים ומוסדות ציבור
	806		מבנים ומוסדות ציבור
	802	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
300	700	מגורים ד'	מגורים ד'
300	701	מגורים ד'	מגורים ד'
300	702	מגורים ומסחר	מגורים ד'
	404	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
	4011		מגורים ומסחר
	4021		מגורים ומסחר
	4031		מגורים ומסחר
	4051		מגורים ומסחר
	600	מסחר ותעסוקה	מסחר
	601	מסחר	מסחר
	901		מסחר ומשרדים
	902		מסחר ומשרדים
	903		מסחר ומשרדים
	2001	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
	299		מגורים מסחר ותעסוקה
	301		מגורים מסחר ותעסוקה
	303		מגורים מסחר ותעסוקה
	305		מגורים מסחר ותעסוקה
	391		מגורים מסחר ותעסוקה
	394		מגורים מסחר ותעסוקה
	395		מגורים מסחר ותעסוקה
	396		מגורים מסחר ותעסוקה
	397		מגורים מסחר ותעסוקה
	398		מגורים מסחר ותעסוקה
	400		מגורים מסחר ותעסוקה
	402		מגורים מסחר ותעסוקה
	403		מגורים מסחר ותעסוקה
	4131	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	488		מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

עליות גג (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	490		מגורים מסחר ותעסוקה
	492		מגורים מסחר ותעסוקה
	498		מגורים מסחר ותעסוקה
	500		מגורים מסחר ותעסוקה
	502		מגורים מסחר ותעסוקה
	504	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	1013		שטח ציבורי פתוח
	2000	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	1007		שטח ציבורי פתוח
	1008		שטח ציבורי פתוח
	1009		שטח ציבורי פתוח
	1010		שטח ציבורי פתוח
	1011		שטח ציבורי פתוח
	1012		שטח ציבורי פתוח
	1022		שטח ציבורי פתוח
	1015		שטח ציבורי פתוח
	1017		שטח ציבורי פתוח
	1018		שטח ציבורי פתוח
	1019		שטח ציבורי פתוח
	1020		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

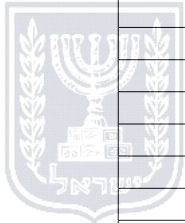
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. תותר הקמת חניה מקורה מבניה בקוו בניין אפס מהדרך ומקוו בניין אפס מהשכן בשטח של 30 מ"ר.
2. תיתכן סטייה בין התשריט לטבלאות האיזון בגודל המגרש, הגודל לצורך רישום ו/או מתן היתר ייקבע לפי טבלאות ההקצאה והאיזון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (2) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (3) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (4) או לפי תשריט.
- (5) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (6) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (7) הערך מתיחס למ"ר מינימום.
- (8) הערך מתיחס למ"ר מינימום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46




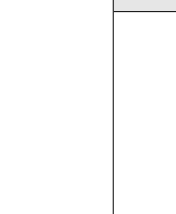

תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46

- (9) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (10) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (11) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (12) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (13) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (14) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (15) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (16) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (17) הערך מתיחס למי"ר מינימום.
- (18) 25% מסחר בקומת קרקע.
- (19) 15% בקומת קרקע.
- (20) ניתן להוסיף 18 מי"ר לכל יח"ד מרפסות מקורות מעבר לשטח המצוין בטבלה.
- (21) מבנים מערביים עד 18 קומות מעל קומת כניסה, מבנים מזרחיים עד 8 קומות מעל עמודים ..
- (22) ניתן להוסיף 18 מי"ר לכל יח"ד מרפסות מקורות מעבר לשטח המצוין בטבלה.
- (23) ניתן להוסיף 18 מי"ר לכל יח"ד מרפסות מקורות מעבר לשטח המצוין בטבלה. בקומת קרקע תותר בניית 1000 מי"ר מסחר מתוך סך הזכויות במגרש ..
- (24) 25% מסחר בקומת קרקע.
- (25) 18% בקומת קרקע.
- (26) 25% מסחר בקומת קרקע..
- (27) 18% למסחר בקומת קרקע..
- (28) 25% למסחר בקומת קרקע..
- (29) 18% למסחר בקומת קרקע..
- (30) תינתן גמישות להמרת שטח עיקרי עד 45% למגורים בתנאי שמספר יח"ד לא יעלה על 12 יח"ד ..
- (31) תינתן גמישות להמרת שטח עיקרי למגורים בתנאי שמספר יח"ד לא יעלה על 12 יח"ד ..
- (32) 25% למסחר בקומת קרקע ..
- (33) 15% שירות לקומת קרקע..
- (34) תינתן גמישות להמרת שטח עיקרי למגורים בתנאי שמספר יח"ד לא יעלה על 6 יח"ד ..
- (35) מעל ארבע קומות תת קרקעיות בעומק של 15 מטר.
- (36) 25% קומת קרקע למסחר, 25% בקומה א' תעסוקה ו-30% בקומה ב' למגורים.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>א.תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי פיתוח" לתחום התכנית בקני"מ 500: 1 ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות :</p> <p>1.העמדת הבניינים, צורתם וגובהם :תוך דגש והתייחסות לבניה מוטת קיימות ובהתאם להיבטים אקוסטיים.</p> <p>2.מפלסי כניסות וגגות , דרכי גישה וחניה וכיו"ב.</p> <p>3.עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב וחזיתות לשטחי ציבור ולשטחים פתוחים . עיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יהיו אחידים בכל מתחם.</p> <p>4.פיתוח שטח : גינון, גדרות, חניות :לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון : מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים ואשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרשים.</p> <p>5.תכנית ניקוז ושימור מי נגר עילי אשר תתואם עם חב' חוצה ישראל.</p> <p>6.הנחיות למיקום המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות , דודי מים , אנטנות , מזגנים וכד') תהיה מוסתרת .</p> <p>7.חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הועדה המקומית .</p> <p>8.שילוב של מתקני סילוק האשפה אשר יהיו מוסתרים בסגירות ומשולבים בקירות המגרש .</p> <p>ב.מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	
6.2	חניה	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>במגרשי מגורים ב' תתאפשר חניה מקורה בקו בניין 0 קדמי.</p> <p>תתאפשר הצמדת 2 חניות של מגרשים סמוכים (קו בנין 0 צידי)</p> <p>במגרש 3000, (אולם אירועים), מספר החניות יהיה כפול מתקן החניה התקף.</p> <p>ביעוד מגורים ד תתאפשר כניסה ויציאה משותפת של רמפות לחניה תת קרקעית למספר בנינים .</p>	
6.3	איכות הסביבה	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 46</p>	<p>א. טיפול באשפה :</p> <p>1.פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניינים , כל פתרון יהיה בתחום המגרש .</p> <p>ב. מניעת מטרדי אבק :</p> <p>1. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי.</p>	
6.4	הפקעות ו/או רישום	
	<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שלא נכללו באיחוד וחלוקה , יופקעו על פי</p>	

<p>6.4 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>6.5 חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, ויעודים משולבים, בתאום עם חברת החשמל מחוז מרכז. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. 2. תותר בניית תחנות שנאים תת קרקעיות בלבד בשצ"פים. 3. תותר בניית תחנות שנאים במבני ציבור במבנים עצמאיים בלבד. 4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה. 5. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גובה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 6. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח. 	
<p>6.6 ביוב</p>	<p>6.6</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב. 5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים. 6. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה. 7. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. 	
<p>6.7 ניקוז</p>	<p>6.7</p>
<p>א. בהתאם להוראות תמא/4/ב/34 לאזור רגישות א 1 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. הטיפול בנגר עילי יעשה בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר. ב. בשלב הכנת תכניות ניקוז לביצוע יבוצע תיאום עפ חברת כביש חוצה ישראל. 	
<p>6.8 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.8</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 	

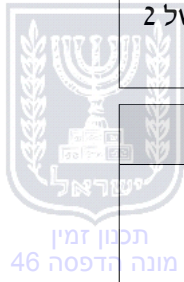


6.9	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>

6.10	אקוסטיקה
	<p>1. ככל שלא יוקם מתרס אקוסטי בתחום רצועת כביש 6 כמפורט בנספח האקוסטי, יש להקים מתרס אקוסטי(סוללה אקוסטית או קיר אקוסטי או שילוב ביניהם) לאורך הגבול המערבי של התכנית, כמסומן בתרשים מס' 2 במסמך האקוסטי, בגובה 6 מ' לפחות מעל גובה הקרקע.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתר בנייה למגרשים המיועדים למגורים, בנייה רוויה, מסחר משולב במגורים או מבנים ומוסדות ציבור, הנמצאים בשטח המסומן כ- "אזור בו נדרשת בדיקה אקוסטית למיגון דירתי" בתרשים מס' 3 במסמך האקוסטי, הוא הגשת מסמך אקוסטי... מסמך זה יוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לענין מיגון אקוסטי דירתי. המסמך האקוסטי יביא בחשבון שלבי הביצוע של הבניינים בתכנית והמיסוך האקוסטי הנוצר ממבנים הקיימים או עומדים לקום בד בבד עם הבניין נושא ההיתר, הנמצאים במגרשים קרובים יותר לכביש 6 או לכביש 444. ממצאי המסמך האקוסטי ישולבו במסמכי ההיתר.</p> <p>3. אין צורך בהכנת מסמך אקוסטי למגרשים הנמצאים בשטח המסומן כ- "אזור בו אין צורך במיגון אקוסטי דירתי".</p> <p>4. בתשריט מס' 3 מסומן שטח "אם הוקם הקיר ניתן לאשר ללא צורך בבדיקת מיגון דירתי", במידה והקיר לא הוקם ישנו צורך בביצוע בדיקת מיגון אקוסטי כמצוין בסעיף 3 לעיל.</p> <p>5. למגרש 3000 המיועד לאולם אירועים, יש להכין מסמך אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים מהאולם והשפעתם על המבנים הסמוכים ואישורו ע"י היחידה הסביבתית. המסמך האקוסטי יתייחס לרעש הנוצר מהשמעת מוזיקה בתוך האולם, לרעש מהמערכות המכניות שיופעלו בבניין ולרעש הצפוי ממגרש החנייה.. במידה ומפלסי הרעש הצפויים יחרגו מדרישות התקנות, יוצעו אמצעים להפחתת הרעש ואלו ישולבו במסמכיה.</p> <p>6. תנאי להוצאת היתר בנייה לתחנת השאיבה בתא שטח מס' 2001 יש להכין נספח אקוסטי שבו ייבחנו מפלסי הרעש הצפויים מהתחנה והשפעתם על המבנים בסביבה.</p> <p>7. תכנון לביצוע של המתרס האקוסטי יכלול מתן גישה לשטח החקלאי בין השכונה לכביש 6 מתחום השכונה.</p>

6.11	פסולת בניין
	פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.12	פיתוח תשתית
	<p>1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעית.</p> <p>2. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז</p> <p>3. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קווים מאספים בתחום זה.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות.</p> <p>5. מערכת מי השתייה תהיה מוגנת מפני זרימת מים חוזרת במגרשים של שימושים למסחר.</p>



6.13 תנאים למתן היתרי בניה	6.13
<p>הגשת תכנית פיתוח למגרש במלואו כחלק מהבקשה להיתר, הכוללת התייחסות לפיתוח הנופי של המגרש ונספח מילוי וחפירה, לחומרי הגלם ולפרטים האופייניים במגרש.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תציג את האפשרות למימוש כל יחיד המותרות במגרש.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה בתחום רדיוס ההשפעה של תחנת השאיבה לביוב במגרש 2000 - ביוטל התחנה ו, ביצוע תחנת השאיבה בתא שטח 2001.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה בשטח המסחר (תא שטח 600) הינו פיתוח השצ"פ בתא שטח 1007 והבטחת המיקום של מסוף התחבורה הציבורית הזמני, בסמכות הועדה המקומית לא להקצות שטח למסוף תחבורה ציבורית בתנאי וניתן לצורך זה מענה במקום אחר, זאת לאחר התייעצות עם משרד התחבורה.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה לאולם האירועים (תא שטח 3000) יהיה פיתוח שני השצ"פים בתאי שטח מספר 1012 ו- 1013.</p> <p>6. בתאי השטח המפורטים בסעיף האקוסטיקה ? 6.9 הגשת דו"ח אקוסטי ליחידה הסביבתית וקביעת אמצעים מתאימים לטיפול.</p> <p>7. הצגת פתרון חיבור למערכת הביוב.</p> <p>8. העתקת קווי ביוב קיימים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בתאי שטח הסמוכים לכביש 444 מקו הבניין נסיגה בקומות המגורים של 2 מטר.</p>	

6.14 מרתפים	6.14
<p>1. תותר בניית מרתפים בשטח שלא יעלה על 75%.</p> <p>2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 3.80 מ' נטו.</p> <p>3. המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מקסימלי של 1.30 מפני הקרקע.</p> <p>4. יותרו שימושים טכניים במרתף כגון תחנות טרנספורציה, גנרטור, מיכלי מים, חדרי משאבות וחדרי מכונות.</p>	

6.15 הנחיות מיוחדות	6.15
<p>1. בתחום תמ"א/37/ב/8 יחולו כל הוראותיה.</p> <p>2. בתחום הסקירה של צינור הגז הטבעי, ביצוע כל עבודה ומתן היתר בניה יהיו בכפוף לתיאום מול רשות הגז הטבעי וחב' נתיבי הגז הטבעי.</p> <p>3. תכניות ניקוז וניהול מי נגר יתואמו מול נתג"ז, למניעת השפעה על מצב הקרקע ממערב לתכנית ולהבטחת הטמנת קו הגז למניעת ארוזיה והתחפרות.</p> <p>4. תכנית זו לא תסכל את הכפלת מערכת הולכת הגז הטבעי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46



תכנון זמין
מונה הדפסה 46