

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0697458

שכונת אל-סבובה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/02/2024

לאשר את התוכנית

02/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4000970465/310>

דברי הסבר לתכנית

חטיבת קרקע בשטח כ- 140 דונם מערבית לעיר טייבה, ברצועה בין כביש 444 לבין כביש חוצה ישראל (כביש 6) דרומית למתחם תמ"ל 1039.

חטיבת קרקע זו (מבנן) הוגדרה וסומנה בתכנית המתאר המקומית טב/3400. השכונה מהווה כמחצית המתחם, והיא עונה על דרישת והוראות התכנית "שכונת אלסבובה" שומרת על כל עקרונות תכנית המתאר. התכנון המוצע בתכנית זו מתחשב במוקדים עקריים :-

1. קרית החנוך הקיימת.
2. באר מים חקלאי(קיים לפני הקמת המדינה).
- הבאר קיימת בתוך מבנה הסטורי בן שתי קומות.

העקרונות שהתכנית המוצעת עליהם נשענת :-

1. התכנית המוצעת סוגרת החלל התכנוני שנוצר בשכונה .
2. התכנית שומרת על כל התכניות המאושרת והמפקדות.
3. הגדלת צפיפות הבניה עד למקסימום-לרבות ניצול המרחב התת קרקעי להקמת חניונים לבעלי הדירות ומבנה שירות תת קרקעיים.
4. שמירת המצב הקיים ולתכנית הבינוי לקריית החינוך.
5. קביעת שטח ממבנה באר המים לשימוש מתקן הנדסי והפיכת המבנה בן שתי קומות למחלקת או מפעל מים עירוניים.
7. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שכונת אל-סבובה

ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0697458

שטח התכנית 1.2 134.555 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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	200300
קואורדינאטה Y	686300

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלסבובה נמצאת דרומה לגשר להולכי רגל. השכונה נמצאת מערבה ובסמוך לכביש 444 וכ-200 מ' מזרחית מכביש 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אל-סבובה דרומית לגשר הולכי רגל והחזית המערבית לדרך 444

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7827	מוסדר	חלק	91, 93	67-68, 89, 95, 97

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</u>
12/11/2003		284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/ 21. הוראות תכנית תממ/3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/3/21</u>
30/07/1992		4101	4028	תכנית זו מחליפה את התכנית המאושרת.	החלפה	<u>טב/2450</u>
15/01/2015		2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>טב/3400</u>
21/02/2001		1740	4964	התכנית הזו משנה בהוראות תכנית מח/134	החלפה	<u>מח/134</u>
19/08/1971			1747	תכנית זו מחליפה את התכנית המאושרת בשטח שלה.	החלפה	<u>ממ/560/25/ב</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלוהאב עבד אל ראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 24 22/02/2022	אלכס צוקרמן	04/03/2021	12		מחייב	אקוסטיקה
לא		14: 08 05/07/2021	שיך יוסף מודר	16/07/2020	9		רקע	ביוב
לא		13: 42 22/02/2022	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	18/07/2021	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	נספח לטבלת איזון	15: 12 06/12/2023	גיהאד חאג' יחיא	18/07/2020	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת איזון והקצאות	21: 07 22/11/2023	גיהאד חאג' יחיא	31/10/2023	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		14: 09 05/07/2021	שיך יוסף מודר	16/07/2020	5		רקע	מים
לא		01: 27 16/02/2022	שיך יוסף מודר	15/02/2022	31		רקע	ניהול מי נגר
לא		13: 44 22/02/2022	סאג'י ג'אבר	19/07/2020	13		רקע	ניקוז
לא		13: 50 08/06/2022	חנאן דראושה	25/11/2021	20		רקע	סביבה ונוף
לא	סקר היסטורי (סקר איכות קרקעות)	13: 36 22/02/2022	דני מאיר	25/10/2021	53		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		15: 12 05/07/2021	איתי חובשי	20/06/2021	39		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		02: 18 07/07/2020	ענת אסתרליס	05/07/2020	61		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	בהת תמל/1039 רקע	01: 07 15/02/2022	סאג'י ג'אבר	01/02/2022	35		רקע	תנועה
לא		14: 09 05/07/2021	שיך יוסף מודר	16/07/2020		1: 1250	רקע	ביוב
לא		10: 24 05/06/2023	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	27/03/2020	1	1: 1000	רקע	בינוי
לא		14: 10 05/07/2021	שיך יוסף מודר	16/07/2020	1	1: 1250	רקע	מים
לא		01: 26 16/02/2022	שיך יוסף מודר	16/02/2022	1	1: 1250	רקע	ניהול מי נגר
לא		15: 17 07/07/2022	סאג'י ג'אבר	19/07/2020		1: 1250	רקע	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא		13: 49 08/06/2022	חנאן דראושה	07/04/2022	1	1: 750	רקע	סביבה ונוף
לא		11: 04 18/07/2021	איתי חובשי	20/06/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 59 23/06/2022	סאג'י ג'אבר	20/03/2021	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	03: 40 07/10/2023	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	10/03/2021	1	1: 2000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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 64

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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 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. 40400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	114243	עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	טייבה (1)	3	09-8332725	09-8784535	aelraziq@hotmail.com
אדריכל יועץ שימר	יועץ	ענת אסתרליס	73015		פרדס חנה-כרכור	(2)		050-7897823	050-7897823	anaterlis@gmail.com
	יועץ תשתיות	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(3)		09-7991018	09-7991018	
	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(3)		09-7991018	09-7991018	
	יועץ נופי	חנאן דראושה	10971434		עפולה	(4)		052-4038245		hittin.la.e@gmail.com
	שמאי	גיהאד חאג'י יחיא	1316		טייבה	(5)		09-7994361	09-7993055	smagr@zaha.v.net.il
	אגרונום	איתי חובשי	1014		מוזכרת בתיה	(6)		08-9451532	08-9451532	itayacat@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ סביבתי	דני מאיר			תל אביב- יפו	(7)		050-7326193		dany@allenv. co.il
יועץ תשתיות מים וביוב	יועץ	שיך יוסף מודר			טייבה	(8)	1	074-7026070	074-7026070	
	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	(9)		09-7990140	09-7990140	
	יועץ אקוסטי	אלכס צוקרמן			אריאל	(10)	1	077-3320435	077-3320435	zuckerman.al ex@gmail.co m

(1) כתובת: טייבה 4040000 ת.ד 260.

(2) כתובת: פרדס חנה כרכור.

(3) כתובת: טייבה 40400 מול החווייה המתוקה.

(4) כתובת: עפולה המגל 13 ת.ד 4.

(5) כתובת: טייבה 4040000 ואדי חמדאן ת.ד 4500.

(6) כתובת: מזכרת בתיה.

(7) כתובת: תל-אביב.

(8) כתובת: טייבה 4040000.

(9) כתובת: טייבה רח ח'אלד אבן אלוליד.

(10) כתובת: אריאל 4070006 ת.ד 4010.



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 64



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 64

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 64

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 שכונת מגורים חדשה בת 798 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שנוי יעוד משטח חקלאי, מגרש ספורט אזורי, שטח בניני ציבור ושטח ציבורי פתוח למגורים ב' (וחזית מסחרית), שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, מתקן הנדסי, דרכים, דרך משולבת ושבילים.
2. קביעת הנחיות לשימור מבנה הבאר.
3. קביעת שטח לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימון ז'.
4. קביעת זכויות הוראות בניה.
5. הריסת מבנים על פי המסומן בתשריט.
6. סימון חזית מסחרית ביעוד למגורים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 64תכנון זמין
מונה הדפסה 64

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	100, 101, 103, 105 - 109, 111, 113 - 122, 126, 128 - 172, 174, 175, 180, 181, 28
מבנים ומוסדות ציבור	1, 26, 5, 30, 31, 33, 35, 39, 40, 42, 45 - 47, 59, 60, 63 - 70, 73 - 76, 78 - 99
שטח ציבורי פתוח	17, 2, 23, 25, 252, 253, 3, 4
דרך מוצעת	10, 7 - 9
דרך משולבת	12 - 15, 261
שביל	11, 16, 18, 19, 21, 251, 41
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	190

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	7
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	15
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	119, 150, 151, 153, 154, 170
בלוק עץ/עצים להעתקה	שביל	21
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	4, 253
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	15
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	140
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	7
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	114, 119, 150, 151, 153 - 156, 161, 162, 165, 170, 172, 175, 98
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	17, 23, 25, 4
חזית מסחרית	דרך מוצעת	7, 8
חזית מסחרית	מגורים ב'	46, 47
להריסה	דרך מוצעת	10, 7, 8
להריסה	דרך משולבת	12 - 15, 261
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1, 5
להריסה	מגורים ב'	103, 105, 109, 111, 113, 134, 136, 138 - 141, 143, 144, 146, 149 - 159, 161, 163
להריסה	מגורים ב'	40, 42, 45 - 47, 59, 60, 66, 74, 76, 166, 168, 172, 180, 181, 28, 35
להריסה	שביל	11, 21
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2, 23, 25, 253, 4
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	190
קו בנין עילי	מגורים ב'	155

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	10, 7 - 9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	12 - 15, 261
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	1, 26, 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	100, 101, 103, 105 - 109, 111, 113 - 122, 126, 128 - 172, 174, 175, 180, 181, 28, 30, 31, 33, 35, 39, 40, 42, 45, 47, 59, 63, 60, 70 - 73, 76, 78 - 99
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	11, 16, 18, 19, 21, 251, 41
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	17, 2, 23, 25, 252, 253, 3, 4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	190

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
11.99	16,130	מגרש ספורט אזורי
5.87	7,900	ש.ב.צ
78.81	106,040	שטח חקלאי
3.33	4,485	ש.צ.פ
100	134,555	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.88	18,680.74	דרך מוצעת
7.69	10,353.78	דרך משולבת
15.88	21,367.49	מבנים ומוסדות ציבור
51.61	69,439.87	מגורים ב'
1.24	1,673.09	שביל
8.95	12,039.7	שטח ציבורי פתוח
0.74	1,000.48	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	134,555.16	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושימושים נלווים למגורים 2. מעונות יום . 3. חזית מסחרית</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>איכות הסביבה</p> <p>במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית, יותרו מסעדות, בתי קפה, חנויות, מרפאות, בנקים ויותר שימושים נלווים ובתנאי שלא יהוו מטרד למגורים ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>החזית המסחרית תמוקם לחזית הרחוב ובקומת הקרקע.</p> <p>יותר התקנת מתקני פוטו-וולטאי מעל גגות המגורים בתנאי שיהיו מוסתרים בקיר היקפי.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>קומה אחרונה בבניי מגורים תהיה בנסיגה של 2 מ'. במגורים עם חזית מסחרית ייפרדו הכניסות והחניות בין המגורים למסחר. ניתן יהיה להקים את המסחר בקו בניין אפס ובתנאי שכלל פתרונות החניה הינם בתחום המגרש.</p>
ג	<p>מרתפים מרתפים</p> <p>1. המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מקסימלי של 1.30 מפני הקרקע. 2. תותר חניה תת קרקעית ויותר התקנת מתקני חניה במרתף. 3. פתרון החניה במגרשים מעל 550 מ"ר בקומת מרתף אחת והיתרה תוכל להיות מעל הקרקע.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, חברה, ספורט, בריאות, רווחה, מעון יום, מעון לאנשים עם מוגבלויות, שיטור קהילתי, ומשרדי רשות מקומית. באר מים לשימור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הועדה המקומית רשאית להתיר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד, או לשנות</p>

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	את השימוש לשימוש ציבורי אחר מבין השימושים הנ"ל בהתאם לצורכי השכונה והעיר. שינוי בין השימושים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו.2.בקשה להיתר בניה ראשון תכלול הסדרי חניה ותנועה בתוך מתחם המגרש והכל בהתאם לתקני החניה . 3.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.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1.גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעית כולל מתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 2.יותרו שימושים נלווים ובתנאי שלא יהוו מטרד למגורים ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית. 3. תחנות טרנספורמציה. 4. תאי חלוקת דואר. 5. בתא שטח מס' 4 מותר להקים מגרש משולב ו/או מגרש ספורט ו/או אולם ספורט , מעבר עילי להולכי רגל כולל רמפות ומדרגות עלייה למעבר, אנדרטות. 6שטחי חלחול והשהייה .
4.3.2	הוראות
א	תשתיות יאפשרו שימוש של מתקני השהייה נגר בנפח של כ-10165 מ"ק.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1..דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים
	1..דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	א. נטיעות וגינון, ריהוט רחוב . ב. מעברים ושבילי הליכה ואופניים. ג. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ד. תותר מעבר נגישות לרכב בתאי שטח 82,84,157 מתאי שטח 19,21
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	השימושים הציבוריים המותרים על פי המפורט בסעיף 4.2 (מבנים ומוסדות ציבור), וסעיף 4.3 (שטח ציבורי פתוח).

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.7
הוראות	4.7.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							גודל מוחלט
											שרות	עיקרי						
	5	5	4	4	1	4	21		50	6500	3200	43120	20560		1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	3	3	3	3					5	(1) 107			2134		2	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
	3	3	3	3					5	(1) 46			918		3	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
	(3)	(3)	(3)	(3)		1	12		12			(2) 880	7807		4	ספורט ונופש	שטח ציבורי פתוח	
	0	0	0	0	0	2	6		100			324	162	מבנה לשימור	5	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	3	3	3	3					5	(1) 50			983		23	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
	5	5	4	4	1	4	21		55	750	300	2000	1000		26	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	4	4	4	4	1	4	21		55	750	300	1000	1000		190	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
276	4	3	3	3	1	(5) 7	24	(4) 23	60	850	1031	2946	1708		28	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	210	253	724	420		30	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	210	253	724	420		31	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	210	253	724	420		33	מגורים	ב' מגורים	
192	(8) 4	3	3	3	1	(5) 7	24	(7) 16	60	600	724	2069	1200		35	מגורים	ב' מגורים	
132	3	3	3	3	1	(5) 7	24	(9) 11	60	400	483	1380	800		39	מגורים	ב' מגורים	
132	3	3	3	3	1	(5) 7	24	(9) 11	60	400	483	1380	800		40	מגורים	ב' מגורים	
132	3	3	3	3	1	(5) 7	24	(9) 11	60	400	483	1380	800		42	מגורים	ב' מגורים	
180	4	3	3	3	1	(5) 7	24	(7) 15	60	800	585	1510	1600		45	מגורים	ב' מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
											שרות	עיקרי						
288	4	3	3	3	1		24		60	800	76	378	1600		45	מסחר	ב' מגורים	
	4	3	3	3	1	(5) 7	24	(10) 24	60	1250	910	2347	2486		46	מגורים	ב' מגורים	
276	4	3	3	3	1		24		60	1250	117	587	2486		46	מסחר	ב' מגורים	
	4	3	3	3	1	(5) 7	24	(10) 23	60	1200	878	2266	2400		47	מגורים	ב' מגורים	
	4	3	3	3	1		24		60	1200	113	566	2400		47	מסחר	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	230	190	543	460		59	מגורים	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	229	190	542	459		60	מגורים	ב' מגורים	
48	3	3	3	3	1	4	15	(6) 4	60	220	182	519	440		63	מגורים	ב' מגורים	
48	3	3	3	3	1	4	15	(6) 4	60	220	182	519	440		64	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	2	4	15	(6) 6	80	480	248	708	600		65	מגורים	ב' מגורים	
48	3	3	3	3	1	4	15	(6) 4	60	220	182	519	440		66	מגורים	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	272	190	544	461		67	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	210	253	724	420		68	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	210	253	724	420		69	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	210	253	724	420		70	מגורים	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	257	189	540	457		73	מגורים	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	225	186	531	450		74	מגורים	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	259	189	541	458		75	מגורים	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	225	186	531	450		76	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	229	230	658	558		78	מגורים	ב' מגורים	
120	(8) 4	3	3	3	1	(5) 7	24	(9) 10	60	500	413	1180	1000		79	מגורים	ב' מגורים	
48	3	3	3	3	1	4	15	(6) 4	60	207	172	490	415		80	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		81	מגורים	ב' מגורים	
48	3	3	3	3	1	4	15	(6) 4	60	200	166	473	401		82	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		83	מגורים	ב' מגורים	
48	3	3	3	3	1	4	15	(6) 4	60	200	165	472	400		84	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	229	230	658	558		85	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		86	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		87	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		88	מגורים	ב' מגורים	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		89	מגורים	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	210	207	591	420		90	מגורים	ב' מגורים	
96	(11) 3	(11) 3	(11) 3	(11) 3	1	6	21	(9) 8	60	350	345	986	700		91	מגורים	ב' מגורים	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	210	207	591	420		92	מגורים	ב' מגורים	
96	(12) 0	(12) 0	(12) 0	(12) 0	1	6	21	(9) 8	60	350	345	986	700		93	מגורים	ב' מגורים	

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מוחלט
											שרות	עיקרי						
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	210	207	591	420		94	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	210	207	591	420		95	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	210	207	591	420		96	מגורים	ב'	
96	3	3	3	3	1	6	21	(9) 8	60	350	345	986	700		97	מגורים	ב'	
108	3	3	3	3	1	6	21	(9) 9	60	450	372	1062	900		98	מגורים	ב'	
48	3	3	3	3	1	4	15	(6) 4	60	200	165	472	400		99	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	225	222	634	450		100	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	275	271	774	550		101	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		103	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		105	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		106	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		107	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		108	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		109	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	704	500		111	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	300	296	845	600		113	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	275	272	776	550		114	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	275	272	776	550		115	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	270	267	762	540		116	מגורים	ב'	
192	(8) 4	3	3	3	1	(5) 7	24	(7) 16	60	685	677	1934	1370		117	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	247	706	500		118	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	300	296	847	600		119	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	300	296	847	600		120	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	300	296	847	600		121	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	300	296	847	600		122	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	305	308	880	610		126	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	220	217	621	440		128	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	220	217	621	440		129	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	247	706	500		130	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	225	222	634	450		131	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	225	222	634	450		132	מגורים	ב'	
96	3	3	3	3	1	6	21	(9) 8	60	300	362	1035	600		133	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	219	216	618	438		134	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	219	216	618	438		135	מגורים	ב'	
72	6	3	3	3	3	4	15	(6) 6	60	252	249	712	504		136	מגורים	ב'	

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מוחלט
											שרות	עיקרי						
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	210	208	593	420		137	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	300	296	847	600		138	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	247	706	500		139	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	304	304	868	615		140	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	247	706	500		141	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	247	706	500		142	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	232	230	656	465		143	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	232	229	654	465		144	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	225	222	635	450		145	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	431	228	652	462		146	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	275	272	776	550		147	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	225	222	635	450		148	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	225	222	635	450		149	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	218	216	618	437		150	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	290	286	816	580		151	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	271	268	765	542		152	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	238	236	675	477		153	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	248	708	500		154	מגורים	ב'	
108	3	3	3	3	1	6	21	(9) 9	60	391	389	1110	784		155	מגורים	ב'	
120	3	3	3	3	1	(5) 7	24	(9) 10	60	428	422	1207	857		156	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	210	208	593	420		157	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	237	234	668	475		158	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	237	234	668	475		159	מגורים	ב'	
60	3	3	3	3	1	4	15	(6) 5	60	213	210	599	426		160	מגורים	ב'	
120	3	3	3	3	1	(5) 7	24	(9) 10	60	425	419	1196	850		161	מגורים	ב'	
84	3	3	3	3	1	6	21	(6) 7	60	277	283	809	575		162	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	703	500		163	מגורים	ב'	
156	(8) 4	3	3	3	1	(5) 7	24	(7) 13	60	570	561	1604	1140		164	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	703	500		165	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	703	500		166	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	250	246	703	500		167	מגורים	ב'	
48	3	3	3	3	1	4	15	(6) 4	60	219	181	516	438		168	מגורים	ב'	
96	3	3	3	3	2	6	21	(9) 8	80	640	330	944	800		169	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	300	248	708	600		170	מגורים	ב'	
72	3	3	3	3	1	4	15	(6) 6	60	300	248	708	600		171	מגורים	ב'	

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
60	3	3	3	3	1	4	15	5 (6)	60	296	207	591	501		172	מגורים	ב'
60	3	3	3	3	1	4	15	5 (6)	60	251	213	609	503		174	מגורים	ב'
72	3	3	3	3	1	4	15	6 (6)	60	275	271	774	550		175	מגורים	ב'
96	3	3	3	3	2	8	27	8	75	600	358	1022	405		180	מגורים	ב'
120	3	3	3	3	2	10	33	10	75	700	448	1279	507		181	מגורים	ב'

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

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

הוראות טבלה 5:

תותר בניית חדר מדרגות ומעלית בקומת גג אשר מהווים המשך לחדר מדרגות ומעלית הקיימים בקומת הכניסה וזה מעל השבע קומות המותרות בטבלה 5.

יתאפשרו הקמת נצבים להקמת גשר למעבר הולכי רגל ב-ש.צ.פ. תא שטח מס' 4.

ניתן לבנות עלית גג בשטח של 50 מ"ר במסגרת זכויות הבניה המותרים (השטח העיקרי המפורט לעיל בטבלה).

שטחי בניה המוצעים למגורים:-

א-סה"כ שטח בניה עיקרי למגורים 94931 מ"ר.

ב-סה"כ שטחי שירות למגורים 33450 מ"ר.

ג-סה"כ מסחר 1531 מ"ר.

ד-סה"כ שטחי שירות למסחר 306 מ"ר

ה-סה"כ שטח מרפסות 9576 מ"ר

ו-סה"כ יח"ד 798 יח"ד מתוכן 156 יח"ד קטנות

שטחי בניה המוצעים למבני ציבור:-

א-סה"כ שטח מוסדות ציבור עיקרי 46444 מ"ר

ב-סה"כ שטחי שירות למוסדות ציבור 3800 מ"ר

קווי בניין וזכויות בניה לבניינים קיימים יאושרו לפי מצב קיים(לפי בניה קיימת),בניה חדשה תהייה לפי הקונטור הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ישימש להקמת תחנת טרנספורמציה.

(2) השטח נועד לקירוי מגרש הספורט..



תכנון זמין
מונה תדפיס 64



תכנון זמין
מונה תדפיס 64

- (3) לפי מצב קיים.
- (4) 6 יח"ד קטנות.
- (5) קומה שביעית תהיה בנסיגה.
- (6) יח"ד קטנה.
- (7) 4 יח"ד קטנות.
- (8) או לפי התשריט.
- (9) 2 יח"ד קטנות.
- (10) 7 יח"ד קטנות.
- (11) או לפי מצב קיים.
- (12) קווי בניין לפי הקונטור הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

6.1.1. הכנת תכנית פתוח ובינוי הכוללת עיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר פתרון לניהול נגר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית

6.2**חניה**

6.2.1. החניה תהיה בתחומי המגרש.
6.2.2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה
6.2.3. תותר הקמת חניה בתת קרקע ויותר שימוש במתקני חניה למיניהם.
6.2.4. פתרון החניה במגרשים מעל 550 מ"ר בקומת מרתף אחת והיתרה תוכל להיות מעל הקרקע

6.3**חשמל**

חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן:

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. אפילו בקוו בניין אפס והכל לפי דרישת חברת החשמל.
3. תותר בנית 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 יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.

6.4**ניקוז**

ע"פ תמ"א/1 בשטח בעל חשיבות החדרה גבוהה מאוד, יש לשמר את מי הנגר העודפים בתוך המגרשים ובשצ"פים: לפחות 20% אחוז משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי לקליטת מי גשם. הפיכת מגרשים ל"אגני היקוות" בעזרת גדר בנייה ניתן להפוך המגרש ל"מיקרו אגן", הקולט ומחדיר לקרקע את רוב מי הנגר, הן אלה היורדים על חלקו החדיר והן אלה היורדים על חלק האטום (הגג, הרצפות החשופות והחנויות). בתנאי שיחובר לחלק החדיר. יש לתכנן את שיפוע הקרקע אליה כהלכה. תכנון החצר והגינה במגרש הבנוי כך שיחדירו את כל מי הנגר על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד לכל הפחות ביעד של 12882 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופה חזרה של 1:50) בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך

<p>שימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור</p>	<p>6.5</p>
<p>א-לא תתור הריסת אתר לשימור. ב-לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של המבנה לשימור וסביבתו הקרובה. ג-תנאי להיתר בניה במבנה לשימור הכנת תיעוד מלא באישור ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית. ד-הועדה המקומית, בכפוף בקבלת המלצת ממונה השימור ו/או ועדת השימור המקומית ובהתאם למסקנות תיק התיעוד, רשאית להיתר במבנה לשימור את הפעולות הבאות :- 1-שיקום אתר לשימור. 2-פירוק אלמנטים שאינם חלק מהמבנה המקורי. 3-שינויים הנדרשים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי . במקומות בהם ימצאו חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יתרו שינויים כאמור.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1-התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2- השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם ל תשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין. 3-חלקה 67 בגוש 7827 לא נכללת באיחוד והחלוקה. שטח זה יופקע על פי חוק ע"י עיריית טייבה</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>שינוי סטטוס עצים שאינם בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ 10%- מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
<p>אקוסטיקה</p>	<p>6.8</p>
<p>יש לפעול לפי כל ההוראות המפורטות בדוח אקוסטי סביבתי .</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות. -בתחום רדיוסי מגן של באר מים תבוצע מערכת הביוב עם הגנות לשמירה על אטימות המערכת וזאת למניעת דליפת ביוב לסביבה .. התכנון המפורט יענה על דרישות תקנות בריאות העם "קידוחי מי שתייה" . כל תשתיות התקשורת יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות</p>	



תשתיות	6.9
<p>ובפיתוח.</p> <p>מים :-</p> <p>הקמת מערכת לאספקת המים לשכונה הכוללת ביצוע חיבורי מים לתאי שטח ולמגרשים יתוכננו מהמערכת העירונית בתיאום עם תאגיד "מי עירון".</p> <p>חציית קווי מים תהיה מעל קווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), ובהתאם להנחיות של משרד הבריאות העדכניות לאותה עת.</p> <p>יש לבצע ניקוי וחיטוי של מערכת המים בשיטה ובחומרים המאושרים על ידי משרד הבריאות ובהתאם להנחיות המשרד.</p> <p>תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, גינון וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות בנושא הנחת קווי מים וקווי מש"ל המפורסמים על ידם, במהדורתם העדכנית ביותר.</p> <p>קטרי הצנרת הראשיים לא יהיו קטנים מ-4".</p> <p>קטרי הצנרת לחיבור מגרשים לצריכה שוטפת לא יהיו קטנים מ-2".</p> <p>קטרי צנרת לחיבור מבני ציבור לא יהיו קטנים מ-4".</p> <p>יותר מעבר קווי מים בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים, שטח הנוף הפתוח, בשבילים, במעברים להולכי רגל, בשטחי הדרכים לבנייני ציבור. כמו כן תישמר דרך שירות לצורך הנחת הקווים תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>לא תותר בניה מסוג כלשהו מעל קווי המים.</p> <p>שדרוג מערכת סילוק השפכים לרבות הקמת מאסף ביוב לשכונה.</p> <p>תחילת ביצוע תחנת שאיבה מס' 3, המתוכננת בצמוד לגבול המזרחי של כביש מס' 6.</p> <p>הקמת קווי סניקה שיחבר את תחנת שאיבה מס' 3 לקווי סניקה קיימים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

תנאים בהליך הרישוי	6.10
<p>6.11.1 מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שאושרה הוועדה המקומית.</p> <p>6.11.2 היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413.</p> <p>6.11.3 הריסת מבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית יהיה תנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>6.11.4 תנאי למתן היתר בניה למבנה קיים בתחום התכנית יהיה חיבור למערכת המים והביוב העירוניים.</p> <p>6.11.5 תנאי להיתר בניה הינו קבלת אישור תאגיד המים הרלוונטי ומשרד הבריאות לתכנית.</p> <p>6.11.6 לעניין שימוש המבנים והסככות לפוטנציאל הזיהום העלול להתקיים, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה על העדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA) או על סיום פעולות חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p> <p>6.11.7 תנאי להיתר בניה למגרשים הבאים הינו חו"ד אקוסטית למיגון דירתי למבנים ואישור היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה. מגרשים: 39, 40, 42, 45, 46, 63, 159, 169, 158, 159, 160, 157, 155, 1.</p> <p>6.11.8 תנאי להיתר בניה הינו פינוי ערמות הפסולת והגרורות הקיימות בשטח.</p> <p>6.11.9 תנאי להיתר הינו ביצוע קידוחי זיהום קרקע בהתאם לדרישות ואישור המשרד להגנת הסביבה עבור המגרשים</p> <p>14,15,159,4,155,153,154,146,144,28,30,31,68,64,180,181,12,2,35,42,45,46</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

6.11	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה יהרסו בפועל עם קבלת צוו התחלת הבניה, פינוי ההריסות יפונה יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב 2 מתן היתרי בניה ל 100 יח"ד ולא יותר מהקיים בפועל.	-שדרוג מערכת סילוק השפכים לרבות הקמת מאסף ביוב לשכונה. -תחילת ביצוע תחנת שאיבה מס' 3 המתוכננת בצמוד לגבול המזרחי של כביש מס' 6. -הקמת קו סניקה שיחבר את תחנת שאיבה מס' 3 לקו סניקה קיים. -הקמת מערכת לאספקת המים לשכונה.
2	תנאי למתן היתר בניה מעל 50% מיח"ד	הסדרת צומת דרך מס' 2 עם דרך 444.



תכנון זמין
מונה הדפסה 64

7.2 מימוש התכנית

20 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 64