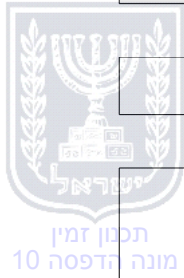


הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0501940

מפורטת בית המשפט



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/06/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

05/02/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בצמידות לתחנת המשטרה בגוש 7834, חלקה 34, מגרש 34/13 שבטייבה. ייעוד השטח של המגרש שבנדון על פי תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/2593 הוא שטח לבנייני ציבור. הת.ב.ע הנ"ל לא קבעה למגרש נשוא הדיון זכויות בניה. התכנית המוצעת מבקשת לקבוע זכויות בניה ולהקים על המגרש מבנה בן שלוש קומות על מרתף, אשר יאכלס את בית המשפט המתוכנן ומוסדות מינהל ציבורי עתידיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מפורטת בית המשפט

ומספר התכנית

402-0501940

מספר התכנית

4.480 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	199500
קואורדינאטה Y	684000

1.5.2 תיאור מקום

במרחק של כ- 100 מטר מערבית לכביש מס' 444 ובצמידות לתחנת המשטרה מצד מערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טייבה			

שכונה הבדווים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7834	מוסדר	חלק		34

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
19/06/2006	3818	5542	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית טב /2593 ממשיכות לחול.	החלפה	טב/2593
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו..	כפיפות	טב/3400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טאלב נסיראת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טאלב נסיראת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		28/11/2017	טאלב נסיראת	25/09/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		28/11/2017	אשרף מצארוה	25/09/2017		1: 250	מחייב	תנועה
לא		04/02/2017	טאלב נסיראת	01/02/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)		09-7990355	09-7990355	leshka@taibeh.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		טייבה	טייבה	(1)		09-7990355	09-7990355	leshkah@taibeh.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7990355	09-7990355	eshka@taibeh.muni.il

(1) כתובת: 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
אדריכל	עורך ראשי	טאלב נסיראת	48669		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	talibnserrat@hotmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אשרף מצארוה	107688		טייבה	(2)		09-7996526	09-7996526	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(3)		09-7993452	09-7993452	

(1) כתובת : ת.ד. 4338.

(2) כתובת : ת.ד. 3393.

(3) כתובת : ת.ד. 78.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קביעת זכויות בניה לשב"צ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות בניה לשב"צ

הוספת קומות מעל הכניסה הקובעת

הוספת קומות בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	4.48
------------------	------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6,000		+6,000		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ש.ב.צ	4,480	100
סה"כ	4,480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	4,478.3	100
סה"כ	4,478.3	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי
4.1.1	שימושים
	גנים, ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי משפט, בתי חולים, מרפאות, בתי מחסה ציבוריים, תחנת משטרה ותחנת שירות לכיבוי אש .
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יוקצו שטחים לגינון ונטיעות
ב	חשמל תותר הקמת חדר טרנספורמציה בקומת הקרקע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה
ג	חניה החנייה תהיה תת קרקעית על פי התקן התקף, מלבד החנייה התפעולית וחניות הנכים שימוקמו בקומת הקרקע.
ד	חניה החנייה התפעולית וחניית הנכים לא ימוקמו בקו הבניין לרחוב.
ה	חניה החנייה תבוצע בשלב הראשון כחלק מבניית המבנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	3	(1)	(1)	2	4	14		45	10800	3000		1800	6000	4480	1	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	מבנים ומוסדות ציבור למינהל ציבורי	

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>מתן היתר בניה בשטח התכנית יותנה בהגשת תכנית עיצוב אדריכלי בתיאום עם הוועדה המקומית..</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תובטח תכסית בשטח של 900 מ"ר לגינון ונטיעות</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א . החנייה תהיה תת קרקעית על פי התקן התקף, מלבד חניית נכים וחנייה תפעולית שימוקמו בקומת הקרקע. ב . החנייה התפעולית וחניות הנכים לא ימוקמו בקו הבניין לרחוב</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה , ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה . יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים , תברואתיים , חזותיים או אחרים .</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניקוז</p> <p>בהתאם להימצאות שטח התכנית באיזור רגישות א' 1 ע"פי תמ"א 4/ב/34, יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום . יובטח שטח חלחול של 20% משטח המגרש . בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב</p> <p>בהתאם להימצאות שטח התכנית בתחום רדיוס מגן של קידוחי מי שתייה יתוכננו מערכות הביוב בשטח התכנית בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא. הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תנאי למתן היתר בניה חיבור למערכת ביוב מרכזית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תקשורת</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>6.7</p>
<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)-התשנ"ט, 1998.</p>	<p>6.8</p>

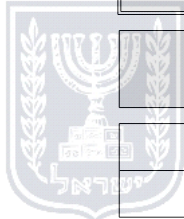




תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6.8 פסולת בניין	
<p>תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר הבניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין .</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית.</p>	

6.9 פיתוח תשתית	
<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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

15 שנים -מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10