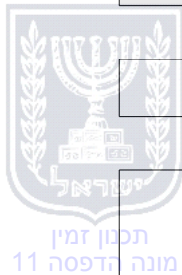


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0618579

מפורטת החלפה זוגית אגיל (טב/3638)



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טייבה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/06/2018

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ר

29/01/2019

תאריך יו"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 המוצעת מבקשת לשנות את ייעוד המגרש המזרחי ממגורים ל- ש.צ.פ, ואת ייעודו המגרש הצפוני מ- ש.צ.פ למגורים, ולקבוע זכויות והוראות בניה, זאת לאור העובדה כי במזרח העיר בסמוך לבית הספר " אגיל " קיים מחסור חמור בשטחים פתוחים ובגן משחקים שכונתי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מפורטת החלפה זוגית אגיאל (טב/3638)

מספר התכנית 402-0618579

1.2 שטח התכנית 0.966 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	201675
קואורדינאטה Y	687175

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש המזרחי ממוקם סמוך לבית ספר אגיאל שבמזרח העיר  
המגרש הצפוני ממוקם בסמוך לשיכון הצפוני

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			טייבה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
9, 47		חלק	מוסדר	8031
20-21		חלק	מוסדר	8072

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
15/01/2015	2844	6967	תכנית זאת משנה את האמור בתכנית טב/3400 רק בשטחי תכנית זו.	החלפה	טב/3400
18/09/1994	187	4247	תכנית זו משנה את האמור בתכנית .	החלפה	טב/במ/2504
01/09/1994	4942	4244	תכנית זו משנה רק את האמור בתכנית .	החלפה	טב/במ/2509 /1



## 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 גליונות: 1-2		טאלב נסיראת			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/10/2018	טאלב נסיראת	27/08/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא	מגרש דרומי	08/10/2018	טאלב נסיראת	27/08/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	מגרש צפוני	08/10/2018	טאלב נסיראת	27/08/2018		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

**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		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7990355	09-7990355	leshka@taibeh.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	talibnserat@hotmail.com
מודד מוסמך	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(2)		09-7993425	09-7993425	

(1) כתובת: ת.ד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 78.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

תוספת שטח ציבורי פתוח לבית ספר אגיל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מ-ש.צ.פ. למגורים וחזית מסחרית

שינוי ייעוד ממגורים ל-ש.צ.פ.

קביעת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2
שטח ציבורי פתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	2

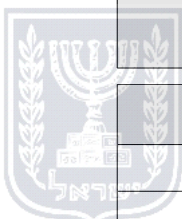
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	483	50
ש.צ.פ.	483	50
סה"כ	966	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	483	49.99
שטח ציבורי פתוח	483.19	50.01



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	966.2	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד. תותר בניית מסחר בקומת הקרקע בלבד, סוגי המסחר המותרים כוללים: חנויות, סופרמרקט, מסעדות ובית קפה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>איכות הסביבה</b> סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b> לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים. שטחי השירות של המסחר, חדרי האשפה והמחסנים יופרדו מהכניסה למגורים ולא יפריעו למגורים.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש כגן ציבורי
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> לא תותר בניה כלשהי בשטח זה



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות					עיקרי
(2) 5	(1)	1	3	6	18	16	8	50	1025	262	763	483	2	מגורים ב'	מגורים ב'	
(2) 5	(1)	1	3		(3)				128	26	102	483		מסחר	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

הערה ברמת הטבלה:

גודל יחידת דיור לא יעלה על 120 מ"ר.

ייקבעו לפחות 2 דירות קטנות עד 80 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא רלוונטי מאחר והמגרש פינתי..

(2) מצד מזרח

כמסומן בתשריט.

(3) גובה קומת הקרקע שתשמש למסחר יהיה עד 5 מטר..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>
	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית זו.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
	יוותרו לפחות 20% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
<b>6.5</b>	<b>ביוב</b>
	הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת 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.
<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
	מתקני התקשורת בתכנית יתוכננו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (התש"ל-1970) ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.7</b>	<b>פסולת בניין</b>
	פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (התשנ"ט-1998). 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 המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית.
<b>6.8</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
	היטל השבחה יוטל כחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## .7 ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11