

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / מועד מיום 28.3.05
 מתכנת המחוז
 תאריך 16-3-06

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז המרכז

נפה : השרון

מרחב תכנון מקומי 'אלטיבה'

עיר : טייבה

תכנית שינוי מיתאר טב/ 2593

תיקון לתכנית טב/ 560/ 25 ב' + תכנית טב/ 2141

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2593/26
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28.3.05 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

اللجنة العليا للتخطيط والبناء - العليا
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה אל-טיבה
 תכנית מס' טב/ 2593
 חומלצה להפקדה בישיבה מס' 3193
 מיום 10/6/93
 ניהול הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 1 - 03. 2006
נתקבל
 תיק מס':

1.

1. מחוז : המרכז
2. נפה : השרון
3. עיר : טייבה
4. גוש 7836 חלקות בשלמות : 4, 6, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47
חלק מחלקות : 3, 7, 17.
5. גוש 7834 חלקות בשלמות : 29, 30, 31, 32, 44, 45, 46, 47.
חלק מחלקות : 14, 15, 16, 24, 27, 33, 34, 35.
6. שטח התכנית : 384.070 דונם.
7. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובנייה 'אלטייבה' טל. 09-7991131 פקס. 09-7993399
8. בעלי הקרקע : שונים
9. עורכת התכנית : אדריכלית תמר דה לה זרדה. מס' רשיון 41689
חיפה, רח' אידר 45 א' טל. 04-834-1212 פקס 04-825-1307
10. תאריך : 5 פברואר 2006
11. מס' יחיד מוצעות – כ- 2000 יחיד
2. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מיתאר טב/ 2593 תיקון לתכנית טב/ 560 / 25 ב' + טב/ 2141
3. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והקרוי להלן "התשריט".
4. מסמכי התכנית : א. 8 דפי הוראות התכנית – מסמך מחייב.
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 ערוך על גבי מפת מדידה פוטוגרמטרית עדכנית – מסמך מחייב, פרט לחלוקה הסכמטית למגרשי בנייה.
5. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו משנה בהוראותיה את תכנית המיתאר ובכל סתירה בינה לבין תכנית טב/ 560 / 25 ב' – הוראות תכנית זו הן שתקבענה.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין עצמם יגברו הוראות התכנית על התשריט.
6. מטרות התכנית : א. לשנות יעוד מחקלאי למגורים ג' ומגורים ג' עם חזית מסחרית וליעד שטחים בתכנית לבנייני ציבור ולשטחים צבוריים פתוחים.
ב. להגדיר שטחים לדרכים ושבילים והרחבת דרכים קיימות, וביטול דרכים.

ג. חלוקה סכמטית למגרשי בנייה, שאינה מחייבת.

ד. הריסת מבנים, סככות ואוהלים בנויים בשטחים המיועדים לציבור.

7. באור סימני התשריט:

פרוש הסימון	סימון בתשריט
גבול התכנית	פס כחול עבה
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק
אזור מגורים ג'	בצבע צהוב
אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית	בצבע צהוב עם פס סגול בחזית המגרש
שטח לבניני צבור	בצבע חום מותחם בקו חום כהה
שטח ציבורי פתוח	בצבע ירוק
דרך קימת או מאושרת	בצבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך	בצבע אדום
חניה ציבורית	קווקו שתי וערב באלכסון בצבע שחור על גבי רקע אדום
שביל להולכי רגל ולרכב	פסים אלכסוניים באדום
דרך לביטול	קוים דקים אלכסוניים באדום
מספר דרך	ספרה בצבע שחור בחלק עליון של עיגול
מירווח בנייה קדמי	ספרה בצבע אדום בחלק ימין ושמאל של עיגול
רוחב דרך	ספרה בצבע אדום בחלק התחתון של העיגול
קו בניין	קו מקווקו בצבע אדום
בניין קיים	מלבן שלם בצבע שחור
מבנה להריסה	סימון קו מקווקו עבה בצחוב על מבנה
גבול גוש	קו שחור ומשולשים שחורים מעליו ומתחתיו
מספר גוש	מספר בן 4 ספרות לאחר המלה "גוש"
גבול חלקה מקורי	קו בצבע ירוק
מספר חלקה	מספר בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע	קו בצבע שחור
עמוד חשמל/טלפון	ע.ח. ; ע.ט.
גדר להריסה	קו מקווקו בצבע צהוב

8. טבלת שטחים ועודים:

שטח מוצע - דונם	שטח מוצע ב - %	יעוד
184.408	48.02%	אזור מגורים ג'
14.476	3.77%	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית
83.924	21.85%	דרכים
39.683	10.34%	שטח לבנייני ציבור
32.883	8.56%	שטחים צבוריים פתוחים
0.993	0.25%	שטח חקלאי
27.703	7.21%	שטח שאינו נכלל בתכנית זו
384.070	100.00%	סה"כ שטחים

9. זכויות ומגבלות בנייה:

שם האזור	גודל מגרש במר'	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	% בניה עיקרי לקומה	שטחי שרות	גובה בניה בקומות/במ'*	מס' יחידות במגרש
מגורים ג'	400-649	4 מ' או לפי תשריט	3 מ' **	4 מ' **	36%	6%	14 / 4 מ' כולל מסד *	4 יחיד בבנין אחד
מגורים ג'	650 ומעלה	5 מ' או לפי תשריט	3 מ'	5 מ'	36%	6%	14 / 4 מ' כולל מסד *	8 יחיד בשני מבנים
מגורים ג'	מגרשים פנימיים ומגרשים לא רגולרים	לפי קונטור בתשריט	לפי קונטור בתשריט	לפי קונטור בתשריט	36%	6%	14 / 4 מ' כולל מסד *	4 יחיד בבנין אחד או לפי הקיים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	לפי תשריט	4 מ' או לפי תשריט	3 מ'	5-4 מ' לפי קונטור בתשריט	36%	לפי תקנים מחייבים לתכלית המבוקשת ולא יותר מ- 33%	14 / 4 מ' כולל מסד *	
שטח לבנייני ציבור	לפי תשריט	4 מ' או לפי תשריט		לפי תכנית מפורטת שתאושר בועדה המקומית				

* תלוי בשיפוע הקרקע, המסד יהיה בגובה מקסימלי של 1.90 מ'.

** כאשר רוחב מגרש קטן מ-18 מ' קו הבנין מצלעותיו הארוכות יהיה 3 מ'.

10. שימושים מותרים:

השימושים המותרים האזורים הכלולים בתכנית זו יהיו כמפורט להלן:

א. אזור למגורים ג': לפי הוראות תכנית המתאר מס' טב' 560 / 25, במגרשים ששטחם מעל 650 מר'

– יותר להקים שני מבנים נפרדים. קוי בניין למבנים הקיימים – לפי המצב הקיים.

באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית יותר מסחר קמעונאי בכפוף לאישור מהנדס העיר ומחלקת

רישוי עסקים - בקומות הקרקע הפונות לכביש ומגורים בקומות מעל.

ב. אזור לבניני ציבור : מיועד לבנייני מנהל ומשרדים, מוסדות בריאות, דת, מבנים קהילתיים,

מוסדות חינוך, שרותי רווחה.

ג. שטח ציבורי פתוח : מיועד לנטיעות, גינון, דרכים פנימיות, שבילים פנימיים, ומתקנים הנדסיים

באישור מהנדס העיר.

ד. דרכים : יישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בהם בניה למעט בניה הקשורה

להנדסת הדרך או להנחת תשתיות.

11. הריסה:

א. מפעל הבטון בגוש 7836 חלקה 44 ייהרס מיידית עם מתן תוקף לתכנית זו.

ב. עסק מפעל הבלוקים בגוש 7836 חלקה 45 יתפנה מהמבנה, המבנה יישאר וישנה יעודו למגורים

ג' בלבד.

ג. כל המבנים שנבנו מחוץ לתחום אזורי המגורים כפי שמוגדר בתשריט תכנית זו – ייהרסו תוך

120 יום מזמן מתן תוקף לתכנית זו.

12. גדרות:

ברדיוסים ליד הכביש לא יעלה גובה הגדר על 60 סמ' מפני הכביש. בחזית – גדרות עד 120 סמ'. בצדדים

ומאחור – גדר קשיחה בגובה שלא יעלה על 150 סמ'. חומרי הגמר: טיח, אבן, או כל גמר אחר

שיאושר על ידי מהנדס העיר. כל חכיגה מהנחיות אלו טעונה אישור מהנדס הועדה המקומית.

לא יינתן טופס גמר לפני ביצוע הגדר וחומר הגמר בשלמות.

13. ניקוז, תיעול:

א. ניקוז : מי גשמים נוקזו ע"י חלחול או ע"י זרימה עילית או בערכת תיעול בתיאום עם מהנדס הועדה

המקומית. הועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, ואין להקים על

קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז או התיעול. כל בניין שייבנה

לאחר מתן תוקף לתכנית זו ינוקז בהתאם לתכנית.

ב. אספקת מים : בתיאום עם הרשות המקומית.

ג. שום באר פתוחה, בור צבורי, באר עמוקה, בריכה או משאבה לא ייבנו או יונחו בלא תעודת היתר

מאת הועדה המקומית.

14. ביוב:

- א. לפי דרישת הועדה המקומית, תוכן תכנית ביוב עבור כל השטח התכנית או חלק ממנה, וכחלק מחיבור כל טייבה למיתקן טיפול אזורי תחבור גם שכוונה זו למערכת הביוב.
- ב. כל בנין שייבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים ג' או ג' עם חזית מסחרית שבשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.

15. חשמל: עבודות החשמל יתוכננו בתיאום ואישור חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים למטה, מקו משוך אנכי אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבדדים וכבלים אוריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עם 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו עם שדות עד 300 מ'	11.0 מ'
בקו מתח עד 400 ק"ו עם שדות עד 500 מ'	21.0 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעים ולא במרחק הקטן -

מ: 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ: 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ: 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 100 וולט

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב

מחברת החשמל.

16. מקלטים: בכל המבנים בשטח התכנית יבנו מקלטים בהתאם לדרישות ומפרטי הרשויות המוסמכות

ובתיאום איתן.

17. הרחקת אשפה: לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפח אשפה לפי אישור

הועדה המקומית ויסומן בתכנית ההגשה.

18. רישום דרכים ושטחים ציבוריים: כל השטחים בשטח התכנית המיועדים לדרכים, לשבילים, לשטחים

ציבוריים פתוחים ולבניני ציבור יופקעו על פי סעיפים 188 עד 190 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -

1965 וירשמו על שם עיריית טייבה לפי סעיף 26 לחוק זה.

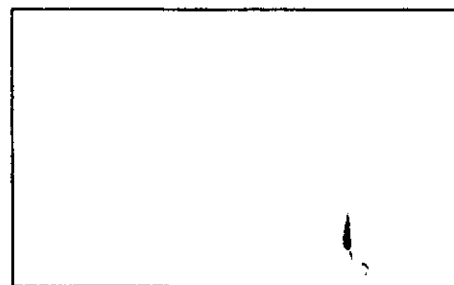
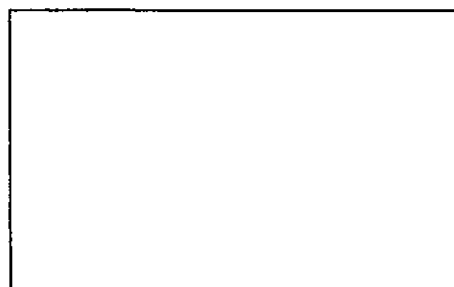
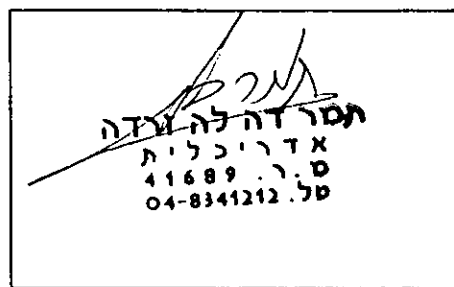
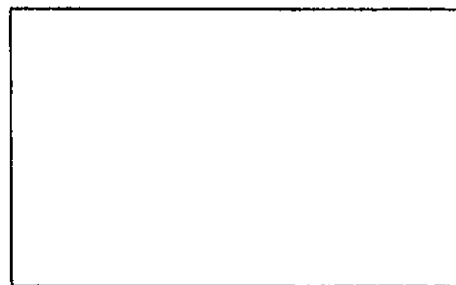
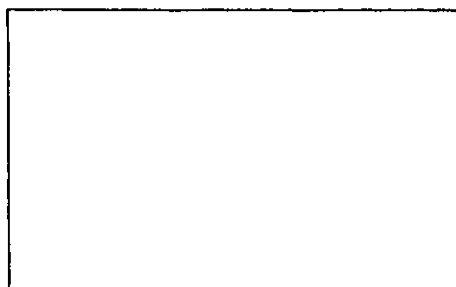
19. חניה: לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר לבניה. פתרונות החניה יהיו בתחומי המגרשים.

20. תקנות כלליות לבריאות הציבור:

- 20.1. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכד'. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן הטיפול האזורי.
- 20.2. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 20.3. קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה בתחום המגרשים וזאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
- 20.4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה וחלטת של חדירת חומרים מוצקים נוזלים וכו' אל הקרקע או מערכת הביוב או הניקוז ואל מי התהום.
- 20.5. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תכנית הביוב בועדת הביוב המחוזית ובעדה המחוזית לתכנון ובניה.
- 20.6. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית עלמ"י שיובטח אי זיהום של קרקע ומים עליונים ותחתונים.
- 20.7. השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים, חזותיים או אחרים.

21. היטל השבחה:

היטל השבחה שיחושב כתוצאה מאישור תכנית זו ייגבה כחוק.



תאריך הכנת חתכנית: 26.7.98

עדכון 1 10.3.99

עדכון 2 20.6.03