

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טב/מק/3503

שם תוכנית: טייבה- שכונת הבדוים

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: אל-טייבה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית ממוקמת בצד הצפוני של שכונת הבדוים, בגוש 7834 חלקה 30. הגישה אל המגרשים הפנימיים, שמספרם 009 ו-010, עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום – שמספרה טב/3352 – היא אך ורק דרך השביל הנמתח מהכביש הראשי עד לפתחם של המגרשים האלה. רוחבו של השביל הנ"ל הוא 6.0 מטר.

התכנית המוצעת מבקשת לקבוע, שהמגרשים הגובלים בשביל מצד צפון ומצד דרום יהיו נגישים מהרוחב הראשי, שרוחבו 12.0 מטר, עם רוחב חזית של כ- 17.0 מטר, כיוון שמהות הקמת השביל היא הנגשת המגרשים הפנימיים, ואילמלא לא היו קיימים שני המגרשים הפנימיים, לא היה צורך בשביל.

התכנית המוצעת מסתמכת על הצעת הפשרה, שאליה הגיעו הצדדים. לפי הצעה זו, שאומצה ע"י עיריית טייבה הוחלט, שהשביל הנ"ל יוסט כלפי צפון ב-1.65 מטר, כך ששטח המגרש הדרומי, שמספרו 007 יגדל ב-39 מטר, ושטח המגרש הצפוני, שמספרו 008 יפחת ב-39 מ"ר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

טייבה -- שכונת הבדוים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

טב/מק/3503

מספר התוכנית

1059 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

05/06/2012 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• סעיף 62א(א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית.

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טייבה
		קואורדינטה X	199340
		קואורדינטה Y	684190
1.5.2	תיאור מקום	בצד הצפוני של שכונת הבדוים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	טייבה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	השרון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טייבה
		שכונה	שכונת הבדוים
		רחוב	ל"ר
		מספר בית	ל"ר

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7834	מוסדר	חלק מהגוש	-	30

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טב/3352	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית טב/3352 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית טב/3352 ממשיכות לחול.	5932	19/03/2009
תמ"מ/21/3	כפיפות	תכנית המתאר המחוזית	5236	12/11/2003

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	15	ל"ר	19/03/2012	טאלב נסיראת	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	19/03/2012	טאלב נסיראת	ועדה מקומית	
טבלת איזון	מחייב	ל"ר	5	ל"ר	24/03/2012	גיהאד חגי יחיא	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על הממחיבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

05/06/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 6 מתוך 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ תקציב(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית טייבה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			0505417472	09/7993993	221 .ת.ד. טייבה 40400	ל"ר		ל"ר	ל"ר	035426246	בסאם ג'אבר	ל"ר

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית טייבה	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0505417472	09/7993993	221 .ת.ד. טייבה 40400	ל"ר		ל"ר	ל"ר	035426246	בסאם ג'אבר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס'	שם תאגיד / שם רשות מקומית	עיריית טייבה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0505417472	09/7993993	221 .ת.ד. טייבה 40400	ל"ר		ל"ר	035426246	בסאם ג'אבר	ל"ר	• בעלים
									עדנאן ג'אלי	ל"ר	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחודס
talbnsrat@hotmail.com	09/7992211	0524491744	09/7992211	40400 טייבה 4338.ת.ד.	משרד לאדריכלות ותכנון ערים	48669	056894306	טאלב נסיראת	אדריכל	מחודס
	09/7993452	0505239788	09/7993452	78 .ת.ד. טייבה 40400	משרד להנדסה ומדידות	730	053822359	חאלד שאם	מודד מוסמד	מודד

05/06/2012

[תכנית הוראות מעודכנת לילי 2009]

עמוד 7 מתוך 15

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הנגשת מגרשים פנימיים
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 1
2. שינוי ייעוד ממגורים לשביל
3. שינוי ייעוד משביל למגורים
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.059
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1296	0	1296		
	מס' יח"ד	8	0	8		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע,תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח		יעוד
				תאי שטח	מגורים ב
				200	מגורים ב
				201	מגורים ב
				300	שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או היסמון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר			
אחוזים	מ"ר	יעוד	מס' תא שטח	אחוזים	מ"ר	יעוד	מס' תא שטח
38.81	411	מגורים ג	200	42.49	450	מגורים ג	200
46.17	489	מגורים ג	201	42.49	450	מגורים ג	201
15.02	159	שביל	300	15.02	159	שביל	300
100.0	1059	סה"כ		100.0	1059	סה"כ	

05/06/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 9 מתוך 15

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב
4.1.1	שימושים
	כל יחידת דיור תהיה למגורים ב' בלבד ובהתאם לתכנית מאושרת טב/3352
4.1.2	הוראות
א.	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב.	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
ג.	כל ההוראות של תכנית טב/3352 חלות על תכנית זו, כל עוד לא שונו בתכנית זו

4.2	שם ייעוד: שביל
4.1.1	שימושים
	השביל מיועד אך ורק לשימוש מגרשים שמספרם 009 ו-010 לצורך מעבר וחניה של כלי רכב ולהעברת תשתיות לשירות מגרשים אלה בלבד
	לא יותר כל שימוש בשביל למגרשים 007 ו-008, ותיאסר ממנו כל כניסה לחניה למגרשים אלה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
4.1.2	הוראות
	חל איסור על פתיחת שערים ל מגרשים 007 ו-008 לכיוון השביל. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
	תכנית זו גוברת על תכנית טב/3352. הוראות של תכנית טב/3352 שלא שונו בתכנית זו ימשיכו לחול.

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)										גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח המגרש	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					
											שירות	עיקרי		שירות	עיקרי				שירות
בהתאם לתכנית מאושרת טב/3352																411	200	מגורים ב	
בהתאם לתכנית מאושרת טב/3352																489	201	מגורים ב	

05/06/2012

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 איכות הסביבה**

א	הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
ב	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
ג	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז
ד	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים
ה	תנאי להיתר בניה חיבור למערכת ביוב מרכזית

6.2 היטל השבחה

א	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

	השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית
--	--

6.4 חלוקה ורישום

א	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.
ב	החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג	השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.5 פיקוד העורף

	תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
--	---

6.6 ניקוז

א	בהתאם להימצאות שטח התכנית באזור רגישות אי"ע תמ"א 4/ב/34, יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם
ב	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.7 פיתוח תשתית

א	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 קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
ב	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. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים

6.8 פיתוח סביבתי

	תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
--	---

6.9 פסולת בניה ועודפי עפר

א	פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון)- התשנ"ט, 1998.
ב	תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח
ג	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 לאיכות הסביבה ובהתאם לכל דין
ד	תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד הגנת הסביבה/היחידה הסביבתית

6.10 מתקני תקשורת

	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.
--	---

6.11 עיצוב אדריכלי

א	בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, מסתור מזגנים וכביסה, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.
ב	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.12 תברואה

בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
--

6.13 חניה

החניה תהיה בתחום במגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה

6.13 איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון המהווים חלק מתכנית זו

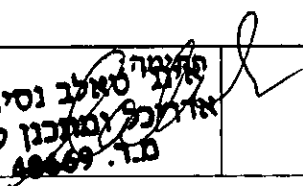
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.
--

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עיריית טייבה בסאם ג'אבר	חתימה: 	תאריך: 05/06/2012
יחם התכנית התוכנית	שם: עיריית טייבה בסאם ג'אבר	חתימה: 	תאריך: 05/06/2012
עורך התוכנית	שם: אדר' טאלב נסיראת	חתימה:  חתימה: אדר' טאלב נסיראת אזרחי ומתכנן ערים מ.ד. 40469	תאריך: 05/06/2012
בעל עניין בקרע	שם: עיריית טייבה בסאם ג'אבר עדנאן ג'באלי	חתימה: 	תאריך: 05/06/2012