

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית ממוקמת כ-200 מטר מערבית לכיכר אלקינא , בגוש 8049 חלקה 16 , מגרש 16/4 שבטייבה .

יעוד השטח של המגרש נשוא הדיון עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/2504- הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הני"ל, שעל המגרש נושא בקשה זו , תותר בניית 3 קומות על קרקע או על קומת עמודים מפולשת ו-3 יחידות דיור.

התכנית המוצעת מבקשת להקטין את קו הבנין מצד מערב ומצד צפון, וזאת מבלי להגדיל את מספר הקומות , מספר יחידות הדיור ואחוזי הבניה או לשנות את היעוד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית טייבה – שכונה מזרחית

**מספר התוכנית** טב/מק/3513

**1.2 שטח התוכנית** 400 מ"ר

**1.3 מהדורות** שלב מילוי תנאים למתן תוקף

**מספר מהדורה בשלב** 1

**תאריך עדכון המהדורה** 19/01/2013

**1.4 סיווג התוכנית** סוג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

- תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- כן
- ועדה מקומית

**לפי סעיף בחוק** • סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4

**היתרים או הרשאות** • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**סוג איחוד וחלוקה**

- ללא איחוד וחלוקה.

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**

- לא

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טייבה
  - קואורדינטה X 201640
  - קואורדינטה Y 685875
- 1.5.2 תיאור מקום מערבית לדואר אלקינא
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טייבה
  - התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות
  - נפה השרון
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
  - יישוב שכונה מזרחית
  - רחוב ל"ר
  - מספר בית ל"ר

פורסם  
רשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8049	מוסדר	חלק מהגוש	-	16

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
-----------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18/09/1994	4247	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת מס' טב/במ/2504 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית טב/במ/2504 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/במ/2504
12/11/2003	5236	תכנית המתאר המחוזית	כפיפות	תמ"מ/3/21

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	טאלב נסיראת	19/01/2013	ל"ר	15	ל"ר		הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	טאלב נסיראת	19/01/2013	1	ל"ר	1:250	מחייב מנחה	תשריט התוכנית הכולל תכנית בינוי וחניה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	שאדיה ג'בארה	27552249	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 5764 טייבה 40400		0528285163			

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	שאדיה ג'בארה	27552249				ת.ד. 5764 טייבה 40400		0528285163		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	שאדיה ג'בארה	27552249		לי"ר	לי"ר	ת.ד. 5764 טייבה 40400		0528285163		

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

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

**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, זאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקטנת קו בנין

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הקטנת קו בנין שמאלי מ-3מטר בהתאם למסומן בתשריט
2. הקטנת קו בנין אחורי מ-5 ל-3 מטר

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.400
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		360	0	360	מ"ר	מגורים
		3	0	3	מס' יחיד	

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 יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				200	מגורים א

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון 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' מגרש
100.0	400	מגורים א	200	100.0	400	מגורים ג	16/4
100.0	400	סה"כ		100.0	400	סה"כ	



<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד ובהתאם לתכנית מאושרת טב/במ/2504
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
<b>ב.</b>	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
<b>ג.</b>	כל ההוראות של תכנית טב/במ/2504 חלות על תכנית זו, כל עוד לא שונו בתכנית זו

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח (המגרש)	שטחי בניה (מ"ר)				מס' תא שטח	יעד		
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי (מ"ר)	
											עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
3	כמסומן בתשריט	3	3							בהתאם לרשום בתכנית טב/במ/2504				200	מגורים א		

**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 ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות 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 לאיכות 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.

**6.5 פיקוד העורף**

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

**6.6 ניקוז**

א	בהתאם לתמא 4/ב/34, באזור א' 1 יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבניים 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 מרכזיית 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 עתיקות**

בהתאם להנחיות רשות העתיקות על התכנית יחול חוק העתיקות, התשל"ח - 1978

**6.14 חניה**

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

**6.15 הריסת גדרות**

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המסומן בתשריט להריסה.

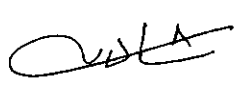
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

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

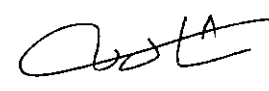
**7.2 מימוש התוכנית**

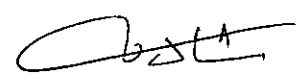
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 19/01/2013	חתימה: 	שם: שאדיה ג'בארה	מגיש התוכנית
----------------------	---	---------------------	-----------------

תאריך: 19/01/2013	חתימה: אנו' טאלב נסיראת אדריסל נסיראת מ. 40669	שם: אדר' טאלב נסיראת	עורך התוכנית
----------------------	---	-------------------------	-----------------

תאריך: 19/01/2013	חתימה: 	שם: שאדיה ג'בארה	יוזם התוכנית
----------------------	---	---------------------	-----------------

תאריך: 19/01/2013	חתימה: 	שם: שאדיה ג'בארה	בעל עניין בקרע
----------------------	---	---------------------	-------------------