

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p> <p>13.03.2013</p> <p>נתקבל תיק מס'</p>	<p>הוראות התוכנית</p> <p>תוכנית מס' טב/3455</p>
---	---

שם תוכנית: איחוד שני מגרשים ושינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: טייבה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>2.9.12 (3455/טב)</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>10.7.13</u> 30-04-2013 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית חלה על שני מגרשים בשטח של 4.860 ד' יעוד המגרשים לפי תכנית טב/3/1111 ותכנית טב/9/1111 הינו שטח ציבורי פתוח.
מהות התכנית איחוד שני המגרשים בהסכמת הבעלים, ושינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך + קביעת אחוזי בניה וקווי בניין חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

איחוד שני מגרשים ושינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
טב/3455	מספר התוכנית		
4860 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
● מילוי תנאים למתן תוקף.	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
28.02.2013	תאריך עדכון המהדורה		
● תכנית מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
● כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
● ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך		
● לא רלוונטי	להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק		
● תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.	היתרים או הרשאות		
● ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
● לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טייבה
 קואורדינטה X 201325
 קואורדינטה Y 686850
- 1.5.2 תיאור מקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית טייבה
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב טייבה
 שכונה פרדיסיא חווה חקלאית
 רחוב לא רלוונטי
 מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8030	• מוסדר	• חלק מהגוש		10 11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן לא רלבנטי	מספר גוש לא רלבנטי
---------------------------	-----------------------

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
10/68	טב/3/1111
11/16	טב/9/1111

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
4-12-1983	2990	שינוי יעוד	שינוי	טב/1111/3
2-6-1985	3207	שינוי יעוד	שינוי	טב/1111/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדר' גיבאלי אחמד	28.02.2013	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' גיבאלי אחמד	28.02.2013	1	-	1-500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדר' גיבאלי אחמד	28.02.2013	1	-	1-250	מנחה	נספח בינוי

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר / ליך
				07-32110837	טייבה 40400	ליך	עיריית טייבה	ליך		-	

יזם במיכל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			07-32110837	טייבה 40400	ליך	עיריית טייבה	ליך		-	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצו / ע / תואר	בעלים
			07-32110837	טייבה 40400	ליך	עיריית טייבה		-		

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Jebali_77@walla.co.il	09-7997422	054-4270203		טייבה ת.ד. 1885 מלקוד 40400			116325	אחמד גיבאלי	אדריכל	
smsgr.inter.net.il		050-5663173		טייבה 40400			695	גיהאד חגיחא	מודד מוסמך	מודד

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**

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, איחוד שני מגרשים וקביעת אחוזי בניה וקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- 2- איחוד מגרשים.
- 3- קביעת אחוזי בניה.
- 4- קביעת קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.860
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6561		+6561	-	מ"ר	מבני ציבור.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומסדות ציבור לחינוך.	
4.1.1	שימושים	
א.	בית ספר יסודי.	
ב.	בית ספר חקלאי עם חווה. שטחי שירות וחניה.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג, ובגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
ב.	הוראות פיתוח	פיתוח השטח הפתוח יכלול עצים, שיחים, חנייה מגוננת וגינון השטח, בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי טב/3111/3

הערות	הקלות ראוי תנאים מיוחדים	קני הבנין			מבנה עזר מ"ר % א ב	מקסימום שטח בניה מרובע או מ"ר א ב %	מספר יחידות דיור	מספר הקומות	רוחב חזית מינימלי	מינימום שטח במגרש מ"ר ב	מגרישים מספר	צבע האזור	האזור	
		אחורי	צדדי	חזית										
1. קני בנין לבנינים קיימים לפי הקיים. 2. הריסה מוקדמת למסומן להריסה בתשריט. 3. אחוזי הבניה כוללים שטח מרפסות, מדרגות וכו'. 4. שטחי הבניה מחושבים לפי שטח מגרש נטו (לאחר כל הדרגות לצרכי צבור). 5. תותר בניה בקומה מפלשת (גובה עמודים-2.20 מ'), מדרגות, כוכי גז, ח. אשפת, מחסנים, חדרי כביסה, והכל צמוד לחדר-המדרגות ובשטח עד 30 מ"ר. 6. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תשריט חלוקה לכל החלקה בשלמותה.		5.0	3.0	כמסומן בתשריט	30 מ"ר בקומות עמודים מפלשת	30% בכל הקומות	1 לקומה	3 ק"ע על קומת ע" מפלשת	18 מ"מ	400-מ עד 649		צהוב	מגורים א	
		6.0	3.0	כמסומן בתשריט	35 מ"ר בקומות עמודים מפלשת	90% בכל הקומות	2 לקומה	3 ק"ע על קומת ע" מפלשת	20 מ"מ	649-מ ומעלה		צהוב	מגורים א	
* בפרימטר קומת העמודים המפלשת תותר הקמת מכלת בשטח מקסימאלי עד 40 מ"ר.		5.0	3.0	כמסומן בתשריט	30 מ"ר בקומות עמודים מפלשת *	30% בכל הקומות	1 לקומה	3 ק"ע על קומת ע" מפלשת	18 מ"מ	400-מ עד 500	10/51 10/56 10/57	קו סגול	חזית מסחרית משולב עם מגורים	
												על שטח זה הבניה לפי אישור הועדה המקומית.	על שטח זה הבניה לפי אישור הועדה המקומית.	שטח פתוח ציבורי
													על שטח זה הבניה לפי תכנית בנין אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.	שטח לבנין ציבור

טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מאושר לפי טב/9/1111

הערות	הקלות לאו תנאים מיוחדים	קוי הבנין		מבנה עור כ מ"ר או ב %	מקסימום שטח בניה שטח מרפסות כולל מרפסות או ב מ"ר או % ב	מספר יחידות דיור	מספר הקומות	ירחב מינימלי חזית	מינימום שטח במגרש ב מ"ר	מספר מגרשים	צבע האזור	האזיון
		אחורי	חזית									
		5.0	3.0	30 מ"ר	30% לקומה	1	3 קו"א 3 עיני	28 מ' מי	400	1/11-7/11 9/11-11/11 13/11-15-11	צהוב	מגורים ג'
	1. על מגרש זה (10/11) יוקמו שני מבנים נפרדים כמופע בתשריט. 2. המבנה השני לפי הפרימטר שבתשריט.			30 מ"ר	35% לקומה	1	3 קו"א 3 עיני	20 מ' מי	650	10/11	צהוב	מגורים ג'
	כללית: 1. קוי בנין למבנים הקיימים לפי המצב הקיים. 2. בנייה חדשה לפי הפרימטר הקיים. 3. הריסת המסומן בתשריט לפני מתן תוקף לתכנית. 4. השלמות: בהעדר הסכמה הודדית בין הבעלים, תכשנה ההשלמות באמצעות הועדה המקומית עפ"י הערכת שמאי מקרקעין.	6.0	3.0	30 מ"ר	35%	2	3 קו"א 3 עיני	20 מ' מי	650	8/11 12/11	צהוב	מגורים ג'
										16/11	ירוק	שטח ציבורי פומה

הותר בנית מקלטים ומתקני ספורט ונופש לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

טבלת זכויות הוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		צמילות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	שטח בניה במ"ר / אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	מערבי	צדדי	מזרחי	קדמי						מספר קומות	מעל לבניסה הקובעת				מתחת לבניסה הקובעת	שטח עיקרי	שטח שירות
5	5	5	5	1	3	-	45%	180%	8748	45% (קומות מרתף)	45% לקומה בסה"כ 135% לקומות (3 קומות)	4860 מ"ר	1	שטח למבנים ומסוננת ציבור לחינוך			

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. מבנה המסומן בתשריט בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
- ד. הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול בין היתר את העמדת המבנים, מתקני הספורט, סימון התשתיות, הקצאת מקומות חנייה לאוטובוסים ולרכב פרטי ופיתוח גנני של השטח הבנוי והשטח הפתוח שימש גם לרווחת הציבור.

6.2 חניה

- 6.2.1 מקומות החניה יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6:3 היטל השבחה

- 6.3.1 היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.4 ניקוז

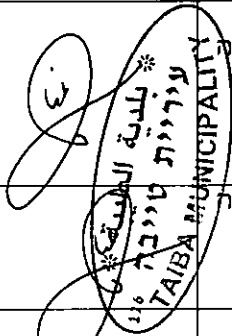
- 6.4.1 הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.4.2 שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.
- 6.4.3 בהתאם להימצאות שטח התכנית באזור רגישות א1 ע"פ תמ"א 4/ב/34 מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- 6.4.4 פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה בבניה משמרת מים.

6.5 ביוב.
6.5.1 מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
6.6 פיתוח השטח הפתוח
6.6.1 תנאי למתן טופס 4 – פיתוח השטח הפתוח בהתאם לסעיף 4.1.2 ב בהוראות תכנית זו. לא תתאפשר קבלת טופס 4 ללא פיתוח מלא של השטח.
6.7 פסולת בניה
6.7.1 פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר מורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל-1970.
6.8 שמירה על עצים בוגרים - עצים לעקירה/שימור/העתקה:
<p>על תא שטח מס' 1 בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח-אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p>

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	מתן טופס 4	פיתוח השטח הפתוח כאמור בסעיף 6.6 בהוראות התכנית.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28.02.2013		עיריית טייבה			מגיש התוכנית
28.02.2013		עיריית טייבה			בעלי עניין בקרקע
28.02.2013			033530544	אדרי ג'באלי אחמד	עורך התכנית