

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טב/2506

שם תוכנית: שכונת סלילמה

2 חת 17
16

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: טייבה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>اللجنة الفنية للتخطيط والبناء - الطيبة חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל טייבה</p> <p>תכנית מס' <u>טב/2506</u> הונמלה להפקדה בטיבה מס' <u>13/91</u> <u>30/10/19</u></p> <p>מנהלס העדה</p>	<p>נבדק וניתן לחפקיד / לאשר החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום <u>21.10.19</u> <u>4.3.2019</u> תאריך ממתכנת/ת ומחונ</p>
--	--

<p>מינהל התכנון-מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>טב/2506</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>20/10/19</u> לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור שר מנכ"לית מינהל התכנון</p>	<p>מינהל התכנון מחוז מרכז הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 26-02-2019</p>
---	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית שנמצאת באיזור המזרחי הדרומי של העיר טייבה, עיניינה של התכנית הינו שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזור מגורים ג', דרכים ושטחים ציבוריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת סלילמה	שם התוכנית	1:1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
טב/2506	מספר התוכנית		
132.368 'ד		1:2 שטח התוכנית	
אישור	שלב	1:3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
25.01.2019	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מתאר מחוזית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1:4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד.	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 201/500
קואורדינטה Y 685/000

1.5.2 תיאור מקום דרום מזרח טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית טייבה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה שרון
יישוב טייבה

שכונה סלילמה
רחוב ----
מספר בית ----

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7852	מוסדר	חלק	3-13,16,21-24	1,2,14,15,17,18,20,46
7851	מוסדר	חלק		1
7850	מוסדר	חלק		78
7849	מוסדר	חלק		56

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/07/2003	5205	תכנית זו אינה משנה התוכניות המאושרות, כל ההוראות של התוכניות המאושרות חלות על תכנית זו.	כפיפות	<u>טב/2966</u>
09/04/02	5065		כפיפות	<u>טב/2793</u>
07/03/02	5058		כפיפות	<u>טב/2991</u>
15/01/2015	6967		כפיפות	<u>טב/3400</u>

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		חג-יחיא אימאן	10.02.2019	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		חג-יחיא אימאן	10.02.2019	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

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 (*)
	עיריית טייבה		לי"ר	לי"ר	לי"ר	טייבה 40400					

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

"הערה כללית: התכנית כוללת בתחומה שטחים בבעלות מדינה"

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	חגי-יחיא אימן	059973321	100612	משרד פהיס-גהאד חגי-יחיא		ת.ד. 506 טייבה 40400	09-7992164	054-4429260	09-7991877	Aiman3200@gmail.com
מודד	מוסמך מודד	מסארוה חוסאם	894			טייבה 40400		0522-650723		MHMED@BEZEQINT.NET

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

שכונת סלילמה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מאזור חקלאי למגורים ג', מגורים ג' עם חזית מסחרית, דרכים, שבילים, שטחים ציבריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 132.368 דונם

מס' יח"ד בתכנית - 534 יח"ד

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי מערכות טכניות ישולבו בעיצוב הגג.
ב.	תכליות כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.

4.2	מגורים ג' עם חזית מסחרית
4.2.1	שימושים
ב.	קומת קרקע למסחר וקומות עליונות למגורים "במגרש 10/3 יותרו מסחר, משרדים ומגורים"
4.2.2	הוראות
ג.	עיצוב אדריכלי מערכות טכניות ישולבו בעיצוב הגג.
ד.	תכליות ממכר קמעונאי בכפוף לאשור מתי רישוי עסקים, ככל שנדרש על פי דין. ובתנאי שהמסחר לא יהווה מטרד למגורים, ואישור היחידה הסביבתית.

4.3	דרכים ודרכים משולבות
4.3.1	שימושים
א.	לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שילוט ותאורה
ב.	מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות, וחומות מגן
4.3.2	הוראות
א.	

4.4	שבילים
4.4.1	שימושים
א.	ישמשו להולכי רגל ורוכבי אופניים
4.4.2	הוראות
א.	תהיה חסימה פיזית למעבר כלי רכב

4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	השטח ישמש לגינון, ספורט, וחדרי טרנספורמציה תת קרקעיים.

4.6	שטח בנייני ציבור
4.6.1	שימושים
א.	השטח ישמש לבניית מוסדות ציבור. (חינוך, תרבות, וקהילה).

5. טבלת זכויות והוראות בניה – טב/2506

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה / אחוזים				יעוד		
	צד ימני	צד שמאלי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח
											עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
4	3	3	בהתאם לתשריט	1	3-קומות על קי עמודים או על קרקע	12	30%		יח"ד לקומה סי"ה 3 יח"ד	90%	30%		30מ"ר לכל יח"ד	30% לקומה סי"ה 90% לכל הקומות	מ-320 עד 599		מגורים ג'
4	3	3	בהתאם לתשריט	1	3-קומות על קי עמודים או על קרקע	12	35%		2 יח"ד לקומה סי"ה 6 יח"ד	105%	35%		60מ"ר לכל יח"ד	35% לקומה סי"ה 105% לכל הקומות	מ-600 ומעלה		מגורים ג'
4	3	3	בהתאם לתשריט	1	3-קומות על קי מסחר	15	30%		יח"ד לקומה סי"ה 3 יח"ד	115%	30%		30מ"ר לכל יח"ד	30% לקומה סי"ה 90% לכל הקומות	מ-400 עד 599		מגורים ג' עם חזית מסחרית
													5% למסחר	25% למסחר			
4	3	3	בהתאם לתשריט	1	3-קומות על קי מסחר	15	35%		2 יח"ד לקומה סי"ה 6 יח"ד	135%	35%		60מ"ר לכל יח"ד	35% לקומה סי"ה 105% לכל הקומות	מ-600 ומעלה		מגורים ג' עם חזית מסחרית
													5% למסחר	30% למסחר			
0	3	3	2.50	1	קומת חניה, קומת מסחר, קומת תעסוקה ו-3 קומות למגורים. סה"כ 6 קומות	20	37%		1 יח"ד לקומה סי"ה 3 יח"ד	174%	30%		10% למסחר 21% למגורים	27% למסחר 27% משרדים 90% מגורים	506	10/3	מגורים ג' עם חזית מסחרית

4	3	3	בהתאם לתשריט	1	4	15	40%			160%	40%	40% לקומה 60מ"ר לכל קומה	1000-מ ומעלה		ש.ב.צ.
												סייה 160% לכל הקומות	מעל 3000מ"ר		ש.צ.פ.

הערות:

- 1- בניינים קיימים יאושרו לפי המצב הקיים (קווי בנין, אחוזי בניה, ומספר קומות).
- 2- בניה חדשה תהיה לפי הקונטור הקיים.
- 3- ביעוד מגורים ג' עם חזית, תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.

6. הוראות נוספות**6.1 תקנות כלליות לבריאות הציבור**

6.1.1. ביוב:

- 1) לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב. איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 2) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 3) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע או מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- 4) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות לגבי ביצוע שדרוג מט"ש דרום השרון המזרחי.

6.1.2. ניקוז:

מי הנגר העילי יופנו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.1.3. איכות הסביבה:

השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

6.1.4. תברואה:

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.2 היטל השבחה

6.2.1. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

6.3.1. החניה למגורים תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים. ובהתאם לתקן התקף.

6.4 תכליות

למגורים: כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד.
מגורים עם חזית מסחרית: ממכר קמעונאי בכפוף לאשור מח' רישוי עסקים, ככל שנדרש על פי דין. ובתנאי שהמסחר לא יהווה מטרד למגורים, ואישור היחידה הסביבתית.
"במגרש 10/3 יותרו מגורים מסחר ותעסוקה, יותר ממכר קמעונאי בכפוף לאשור מח' רישוי עסקים, ככל שנדרש על פי דין. ובתנאי שהמסחר והתעסוקה לא יהווה מטרד למגורים, ואישור היחידה הסביבתית".
ש.ב.צ.: השטח ישמש לבניית מוסדות ציבור. (חינוך, תרבות, וקהילה).
ש.צ.ב.: השטח ישמש לגינון, ספורט, וחדרי טרנספורמציה תת קרקעיים.

6.5 פיתוח סביבתי

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

6.6 מרתפים

6.6.1 הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים לשימושים הבאים:
 מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חניה לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר חשמל
 חדר מכונות למזוג אוויר, חלל למעליות וחדר מכונות למעלית, מחסן משותף לכל דיירי
 הבנין בשיעור שלא יעלה על 6 מ"ר ליחיד.
 גובה המרתף יהיה לא יותר מ- 2.20 מ' נטו.

6.7 הפקעות

6.7.1 כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק
 התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.
 מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק
 התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י. ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י
 בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד	ל"ד	ל"ד

7.2 מימוש התוכנית

3שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 10.02.2019	חתימה: עיריית טייבה بلدية الطيبة	שם: עיריית טייבה	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 10.02.2019	חתימה: התאגיד האימאן اتحاد ايمان	שם: חג/יחיא אימאן	עורך התוכנית
מספר רשיון: 100612		תאגיד:	
תאריך: 10.02.2019	חתימה: חזמלק עיריית טייבה بلدية الطيبة	שם:	יזם בפועל
מספר ת.ז.:		תאגיד:	
תאריך: 10.02.2019	חתימה:	שם: שונים	בעל עניין בקרע
מספר ת.ז.:		תאגיד:	