

הועדה הניקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך
26-03-2017
נתקבל

מרחב תכנון מקומי "אל-טייבה"

תכנית מפורטת מס' טב/3030 – שם התכנית: שכונה הכוללת 1310 יח"ד במזרח טייבה
שינוי לתכניות מפורטות טב/25/560, ממ/1232, ו- טב/3400.
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

- מחוז : המרכז
- נפה : השרון
- עיר : טייבה
- גוש : 7852
- חלקה : 29,30,31,33,34 (חלקים).
- גוש : 7853
- חלקה : 12,11,10,9,8,5,4,3,2 (בשלמות).
- גוש : 7854
- חלקה : 67,66,65,60,58,24 (חלקים).
- גוש : 7857
- חלקה : 13,12,11,10,2,1 (בשלמות)
- גוש : 8072
- חלקה : 24 (בשלמות)
- שטח : 248.044 דונם.
- יח"ד : 1310

• اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة •
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה הניקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
 תכנית מס' 3030/א
 הזמנה להפקדה בישיבה מס' 3200
 (מיום) 18.3.2017
 מנהל הועדה
 יושב-ראש הועדה



מינהל התכנון
הועדה הניקומית מחוז מרכז
30-03-2017
נתקבל

- א. גבול התוכנית: מסומן בקו כחול בתשריט המצורף.
- ב. בעלי הקרקע: בעלים פרטיים.
- ג. יזום התוכנית: עיריית טייבה.
- ד. מחבר התוכנית: גבאלי חאלד אדריכל ובונה ערים.
טייבה טל 097996899

ה. מטרות התוכנית:

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים, מגורים עם חזית מסחרית, דרכים, שצ"פים, שב"צים, דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל.
2. איחוד וחלוקה מחדש בכל שטח התכנית ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה.

ו. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

הערות	קווי בנין			סה"כ שטחי בנייה כ"מ"ר		סה"כ יחידות דיור לייעוד	סה"כ שטח בניה עיקרי+שירות ב-%	תכסית ב-%	שטחי בניה ב-%				מספר יח' דיור	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח מגרש ב-מ"ר	צבע האזור	האזור						
									מרתף		מעל לכניסה הקובעת													
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי												
1. בניה קיימת תאושר לפי הקיים. 2. תוספת לבנייה קיימת תהיה ע"פ זכויות תכנית זו וקווי בניין לפי קיים. 3. בניה חדשה תהיה לפי תכנית זו. 4. חניה מקורה: תותר בניית חניה בקו בניין 0 בהסכמת השכן הגובל לחניה. 5. על אף האמור בטבלה זו, במגרשי מגורים בהם מסומנים קווי בניין בתשריט, קווי הבניין יהיו לפי המסומן.	אחורי	צדדי	חזית	שירות	עיקרי	820	180%	30%	30%	30%	לכל הקומות	30%	לק' 4, סה"כ 4 כלל הקומות	4 ק' על קרקע או על ק' עמדים מפולשת	16 מ' או בהתאם לתשריט	350 מ"ר ומעלה	צהוב	מגורים ג'						
																			105000	29500	30%	לכל הקומות	30%	לק' 4, סה"כ 4 כלל הקומות
																			36480	9120	40%	לכל הקומות	40%	לק' 8, סה"כ 8 כלל הקומות
1. בניה קיימת תאושר לפי הקיים. 2. תוספת לבנייה קיימת תהיה ע"פ זכויות תכנית זו וקווי בניין לפי קיים. 3. בניה חדשה תהיה לפי תכנית זו. 4. חניה מקורה: תותר בניית חניה בקו בניין 0 בהסכמת השכן הגובל לחניה. 5. על אף האמור בטבלה זו, במגרשי מגורים בהם מסומנים קווי בניין בתשריט, קווי הבניין יהיו לפי המסומן.	אחורי	צדדי	חזית	שירות	עיקרי	180	180%	30%	30%	30%	לכל הקומות	30%	לק' 3, למגרש יח"ד	3 קומות על קומת מסחר	16 מ' או בהתאם לתשריט	עד 599 מ"ר	סגול	מגורים עם חזית מסחרית בקומת קרקע						
																			27000	9000	40%	לכל הקומות	40%	לק' 6, למגרש + יחידת מסחר
1. בניה קיימת תאושר לפי הקיים. 2. תוספת לבנייה קיימת תהיה ע"פ זכויות תכנית זו וקווי בניין לפי קיים. 3. בניה חדשה תהיה לפי תכנית זו. 4. חניה מקורה: תותר בניית חניה בקו בניין 0 בהסכמת השכן הגובל לחניה. 5. על אף האמור בטבלה זו, במגרשי מגורים בהם מסומנים קווי בניין בתשריט, קווי הבניין יהיו לפי המסומן.	אחורי	צדדי	חזית	שירות	עיקרי	78	240%	40%	40%	40%	לכל הקומות	40%	לק' 8, סה"כ 8 כלל הקומות	3 קומות על קומת מסחר	16 מ' או בהתאם לתשריט	600 מ"ר ומעלה	סגול	מגורים עם חזית מסחרית בקומת קרקע						
																			10300	3600	40%	לכל הקומות	40%	לק' 6, למגרש + יחידת מסחר

ו. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

הערות	קווי בנין			סה"כ שטחי בנייה במ"ר		סה"כ מס' יחידות דיור לייעוד	סה"כ שטח בניה עיקרי + שירות ב-%	תכסית ב-%	שטחי בניה ב-%				מספר יחידות דיור	מספר הקומות	רוחב חזית	מינמום שטח מגרש ב-מ"ר	צבע האזור	האזור
									מרתף		מעל לכניסה הקובעת							
	אחורי	צדדי	חזית	שירות	עיקרי				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי						
	5	4	בהתאם לתשריט	6000	10000		160%	50%	40%		20%	100% לכל הקומות		3 ק' על 2 קומות מרתף	בהתאם לתשריט		חום	ש.ב.צ.
	4	4	בהתאם לתשריט	2880	4800		120%	60%	40%		20% לקומה	60% לכל הקומות		3 ק' על 2 ק' מרתף	בהתאם לתשריט	8000 לפחות	חום	ש.ב.צ. מגרש [412] עבור ביי"ס
	<p>ש.צ.פ. ירוק</p> <p>1- בשצ"פ מס' [404] תותר הקמת מאגר מים, מיכל מים ו/או מגדל מים על עמודים או ללא עמודים בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש. 2- השימושים יהיו בהתאם להוראות בסעיף י"ז סעיף התכליות, תת סעיף מס' 4.</p>																	

* שטחי המגרשים הכלולים בתכנית מפורטים בטבלת האיזון וההקצאה המהווה חלק ממסמכי התכנית.

ז. מסמכי התכנית:

1. הוראות התכנית הכוללות 8 דפים (מחייבות).
2. תשריט (מחייב) הכולל תרשים התמצאות בקנ"מ 1:25000, תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000, תרשים מצב מאושר ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
3. נספח תנועה בקנ"מ 1:1000 (מנחה).
4. נספח בינוי בקנ"מ 1:1250 (מנחה).
5. טבלת איזון והקצאה (מחייבת).
6. נספח ניקוז (מנחה) הכולל חוברת ושני גיליונות בקנ"מ 1:1000 ו-1:1250.

ח. רישום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ, ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק למעט מקרקעי ישראל אשר יוחזרו לרשות המקומית על פי נוהל מנהל מקרקעי ישראל.

ט. שלבי ביצוע: מימוש התכנית המשוער לביצוע הינו 10 שנים.

י. הוראות לנושא שפכים:

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.
6. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
7. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

י"א. איכות סביבה: השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעי למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

י"ב. ניקוז: יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע, מי נגר עילי ומי תהום.

י"ג. תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

י"ד. הטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

ט"ו. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש למגורים ולמסחר ובהתאם לתקן הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר. תתאפשר חניה בקומת עמודים ובקומת מרתף.

ט"ז. מרתפים: תותר בניית מרתף, קומה אחת בלבד. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע לפי קו היקף הקומה שמעליו. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' אם הגובה יעלה על הנ"ל, ייכלל השטח במניין השטחים

העיקריים. תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. חלונות במרתף מידתם האנכית לא תעלה על 60 ס"מ.

י"ז. תכליות:

1. למגורים: כל יחידת דיור תהייה למגורים בלבד.
 - 1-1. בניה קיימת תהיה לפי הקונטור הקיים, קווי בניין, מס' הקומות וזכויות הבניה יאושרו לפי הבניה הקיימת.
 - 1-2. בניה חדשה לפי הוראות תכנית זו.
 - 1-3. חניה מקורה: תותר בניית חניה בקו בניין 0 בהסכמת השכן הגובל.
 - 1-4. שטחי שירות:
 - א-1-4. שטח ממ"ד 12.0 מ"ר ליח"ד.
 - ב-1-4. שטח מחסן דירתי 6.0 מ"ר ליח"ד.
 - ג-1-4. שטח חדרי מדרגות ולובי 20.0 מ"ר ליח"ד.
 - ד-1-4. שטחים לחדרי אשפה וגז 3.0 מ"ר ליח"ד.
2. מגורים עם חזית מסחרית: חזית מסחרית תהיה בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות.
 - 2-1. במידה ולא ייבנה מסחר תתאפשר יחידת דיור נוספת במגרש קטן ו-2 יחידות במגרש גדול ובהתאם לסעיף החניה.
 - 2-2. בחלקות הפונות לדרכים מס' 700,702 תותר בניית חזית מסחרית (לא מחייב).
 3. שטח למבני ציבור: שטחים למבני ציבור ישמשו לאחת או יותר מהתכליות הבאות:
 - 3-1. מבנה חינוך, לרבות חינוך לגיל הרך, חינוך מיוחד או גני ילדים ומעונות יום.
 - 3-2. מבנה תרבות, ספריות ציבוריות ומתנ"ס.
 - 3-3. מבני בריאות המופעלים על ידי הרשות המקומית או על ידי מגן דוד אדום או ארגון דומה, או על ידי משרד ממשלתי (אין הכוונה לסניף קופ"ח).
 - 3-4. מבנה דת לרבות מבנה תפילה ומבנים המיועדים לטקסים דתיים.
 - 3-5. מבנים המיועדים לביטחון הציבור, לרבות מקלטים ציבוריים ומוקדי חירום.
 - 3-6. במגרש [412] תותר בניית בית ספר.
 4. שטח ציבורי פתוח:
 - 4-1. השטח ישמש לגינון, נטיעות, ספורט, מתקני משחקים ושכילי אופנים והולכי רגל.
 - 4-2. שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות.
 - 4-3. מתקני תשתיות תת-קרקעיות.
 - 4-4. מתקני ספורט, מתקני הצללה ומתקני משחק.
 - 4-5. מתקנים לטרנספורמציה (לא יתאפשר יותר ממתקן טרנספורמציה אחד למגרש ושטחו לא יעלה על 24 מ"ר. מיקומו יהיה בפינת השצ"פ אך לא בצמוד למגרשי המגורים והשב"צים ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית).
 - 4-6. מתקן המים בש.צ.פ מס' [404] יגודר.
 5. שטח לדרך ודרכים משולבות:
 - 5-1. דרכים, לרבות נתיבי נסיעה, חניה, מתקני שילוט ותאורה, גינון וריהוט רחוב.
 - 5-2. מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות וחומות מגן.
 6. שכילים: ישמשו להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, גינון וריהוט רחוב.

י"ח. הסדרי תנועה: הסדרי תנועה יהיו על פי נספח התנועה, תכניות מפורטות לביצוע יהיו באישור משרד התחבורה או מי שהוסמך מטעמו. הנגישות לשב"צ מס' [412] לא תהיה מהדרך המשולבת מס' [504].

1. פיקוד העורף:

1-1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

2. חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה:

2-1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקים) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

3. קולטי שמש:

3-1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג.

3-2. תותר בניית גג רעפים והצבת קולטי שמש בגג הרעפים.

3-3. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4. עיצוב אדריכלי:

4-1. 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, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.

4-2. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהייה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

4-3. עיצוב חזית מסחרית: עיצוב החזית המסחרית יהיה אחיד לאורך כל הכביש המסחרי, כגון ציפוי החזית, צבע הקירות, ויטרינות, זכוכית, אלומיניום ושלטים.

5. הריסת מבנים:

5-1. מבנה או גדר המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה בתכנית.

5-2. מבנה או גדר המיועדים להריסה בתחום שטחים ציבוריים יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה.

5-3. ככל שבתחום מגרש ישנו מבנה אשר אינו מאפשר את מיצוי הזכויות בתחום התכנית, המבנה ייהרס.

6. פיתוח תשתית:

6-1. 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 קוי 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.

6-2. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.

6-3. היבור הבנין לרשת המים יהיה באישור אגף המים בעירייה.

6-4. ביצוע התכנית: התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכת התשתיות הנדרשת לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

7. פיתוח סביבתי:

7-1. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור בקנ"מ 1:250 יכלול

- בין היתר פירוט גיבוי ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישות מהנדס הוועדה המקומית.
- 8. פסולת בניה ועודפי עפר:**
- 8-1. פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון)-התשנ"ט 1998.
- 8-2. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- 8-3. תנאי להיתר הבניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר בהתאם לכל דין.
- 8-4. תנאי למתן היתר אכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.
- 8-5. תנאי למתן היתר בניה- הצגת פתרון לפסולת ולעודפי עפר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- 9. שמירה על עצים בוגרים:**
- 9-1. במידה ויימצאו בתחום שטח המגרשים עצים בוגרים ותידרש העתקתם, העתקתם תהיה באחריות בעל המגרש ע"פ חוק.
- 9-2. אקליפטוס המסומן בתשריט יישמר באחריות העירייה.

כ. תנאים למתן היתר בניה:

1. בעת מתן היתר בניה על הוועדה המקומית לודא כי ניתן לממש את כל יחידות הדיור והחניות במגרש.
2. חיבור בפועל למט"ש דרום השרון המזרחי המשודרג בתיאום עם משרד הבריאות.
3. מבנה הקיים לגביו צו הריסה מנהלי חלוט - תנאי להוצאת היתר בניה במגרש הריסת המבנה.
4. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית לחניה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה במגרש יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף.
5. תנאי למתן טופס 4 (אכלוס) יהיה אישור מהנדס הוועדה לביצוע בפועל של החניה עפ"י התכנית.
6. הכנת תכנית בינוי למתקן המים בש.צ.פ. מס' [404] אשר תכלול את גידור מתקן המים ואת ההוראות הנדרשות בסעיף 12 לתמ"א 5/ב/34 ואשר תאושר ע"י הוועדה המקומית וע"י הוועדה המקצועית למים וביוב.

כ"א. רישום:

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. תנאי להוצאת היתר בניה - הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה ככשרה לרישום ע"י המנהל כהגדרתו בפקודת המדידות, בהתאם לסעיף 125 (א) לחוק התו"ב. תנאי לטופס 4 - העברת התכנית לצרכי רישום ללשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 (ב) לחוק התו"ב.

כ"ב. ניקוז מי נגר עילי:

1. עפ"י תמ"א 4/ב/34, התכנית בתחום אזור רגישות א 1. באזור זה יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הוועדה לפתרון ניקוז הנגר העילי בהתאם להנחיה זו.
2. בתחום התוכנית לא יותרו שימוש או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום כמוגדר בסעיף 28 לתמ"א 4/ב/34.
3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה.

השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

כ"ג. עיצוב חזית מסחרית:

1. החזיתות יקבלו פיתוח ועיצוב הולם לשימושים באבן בחיפוי שיש בקירות מסך ובציפויים מחומרים איכותיים.
2. שימושים מותרים: חנויות מסחר, מבנה אחסון, חנויות, סופרמרקט, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מוסד רפואי, בנקים, דרכים, תשתיות, חנייה, שטחי שירות וחניונים.
3. תוכן תכנית בינוי אשר תכלול חתכי חזיתות אופייניים למסחר הפונה לדרך, תקבע בין היתר את שלביות הביצוע ותקח בחשבון את הביקוש לשטח מסחר.

כ"ד. איחוד וחלוקה:

1. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת האיזון המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.



חתמת היזם / בעל הקרקע

עיריית טייבה
بلدية الطيبة

חתמת מחבר התוכנית



עיריית טייבה
חאלק סאלי
מונהגס העיר