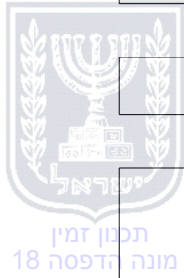


הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0301002

שנוי יעוד מ-ש.צ.פ.ל-ש.ב.צ טב/3555



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה יעוד שטח צבורי פתוח לשטח בנייני ציבור, התכנית ביוזמת עיריית טייבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שנוי יעוד מ-ש.צ.פ ל-ש.ב.צ טב/3555

מספר התכנית 402-0301002

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201625
קואורדינאטה Y	685850

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לכביש הטבעת מחמוד דרוויש מזרחית לשיכוני משפחת מנצור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שיכון דאר מנצור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8049	מוסדר	חלק		2, 6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/09/1994	187	4247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ במ/ 2504 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ במ/ 2504



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עבד אלוהאב עבד אל ראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		27/11/2016	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	30/11/2016		לא
חניה	מנחה	1: 500		27/11/2016	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	27/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/11/2014	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	27/02/2017		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד 1 40400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד 1 40400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד 1 40400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק		עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	(1)	3	09-8332725	09-8784535	aelraziq@hotmail.com
	מודד	זכריא תלאווי	703		טייבה	(2)		050-5209165		Zakarya@tillawe.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

(1) כתובת: טייבה 40400 ת.ד 260.

(2) כתובת: טייבה פרדיסיא 40400 רח' ח'אלד אבן אלוליד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנין זמין
מונה הדפסה 18

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה אל-טייבה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית המסדירה שטחי ציבור פתוחים ובנויים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד חלק משטח ציבורי פתוח לשטח בנייני ציבור.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת ארבע קומות מעל קומת מרתף לחנייה בלבד בתחום השב"צ.
4. קביעת זכויות בנייה 3968 מ"ר עיקרי, 1200 מ"ר שירות.



תכנין זמין
מונה הדפסה 18

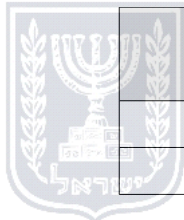


תכנין זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

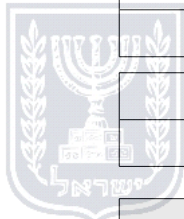
4.832

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,968		+3,968		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	25		+25		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח צבורי פתוח	4,832	100
סה"כ	4,832	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,227.38	66.79
שטח ציבורי פתוח	1,604.83	33.21
סה"כ	4,832.22	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מוסדות חינוך, דת, תרבות, קהילה ורווחה, חנייה ציבורית תת קרקעית, ו-25 מ"ר עבור קיוסק.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים 1- עומק קומת המרתפים לא יפחת מ-1.2 מ' מגובה מפלס הקרקע (00.0) כך שניתן יהיה לפתח את השטח לטובת גינון. 2- אוורור החניונים יתבצע דרך הרמפות והפירים. לא תותר פליטת אוויר בסביבת החצר הציבורית אלא שאיבת אוויר בלבד. 3- המרתף ישמש לחנייה בלבד.
ב	עיצוב אדריכלי חומרי גמר לאישור מהנדס העיר.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בנייה הצגת תכנית בינוי למלוא זכויות הבנייה במגרש.
ד	תנאי להקמה התחייבותביצוע החניה בשלב הראשון כחלק מבנית המבנה.
ה	תנאי להקמה תנאי להקמת הקיוסק, יהיה בניית המבנה העיקרי.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים 1. גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט, הצללות מחומר קל לאזור מתקני המשחק ופינות הישיבה, מעבר תשתיות ציבוריות (כולל תחנת טרנספורמציה) תת קרקעיות ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
4.2.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בנייה- הצגת תכנית בינוי ופיתוח בהתאם לשימושים המותרים, לאישור הועדה מקומית
ב	הנחיות מיוחדות לא תותר כל בניה בשטח ציבורי למעט תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שדות	עיקרי	שדות	עיקרי					
5	5	5	5	1	4	20	40	2610		1200	3968	3227	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
											25	3227		מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- 6.1.1 החניה תהיה בתחומי המגרש.
- 6.1.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- 6.3.1 החניה תהייה דו שימושית ותאפשר חניה לתושבים לאחר שעות פעילות של ה-שב"צ.

6.2

ביוב וניקוז

- 6.2.1 ביוב:
 - א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 - ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
 - ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
 - ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
 - ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
 - ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.
- 6.2.2 ניקוז:
 - יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכדו'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי להוצאת היתר בניה תאום עם מהנדס ועדה מקומית ואישור הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחייה זו.
- 6.2.3 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.
- 6.2.4 תברואה:
 - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.3

פסולת בניין

פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לכל דין. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין..

6.4

תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאכלוס מבנה הציבור יהייה פיתוח ה-ש.צ.פ לטובת כלל הציבור.

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי למתן היתר בניה יהייה קבלת חו"ד לשכת הבריאות נפת נתניה.

6.6	הריסות ופינויים
	היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה ופינוי בפועל של כל המסומן בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב ראשון התחלת ביצוע עבודות בניה.	ביצוע החנייה יהיה בשלב הראשון כחלק מבנייה המבנה.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18