

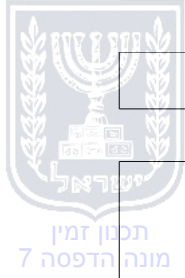
הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0628933

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים להחלפת שטח צבורי פותח למגורים ג' ולהפך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

402-0628933

מספר התכנית

70.403 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201125
קואורדינאטה Y	685000

1.5.2 תיאור מקום

על כביש הטבעת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כביש הטבעת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7842	מוסדר	חלק		11-14, 18-19, 23, 62, 66, 74
7849	מוסדר	חלק		78-80
7850	מוסדר	חלק		70, 75, 77-78
7852	מוסדר	חלק		1-2, 4-5, 8-10, 37-41
7854	מוסדר	חלק		24, 43-44, 49, 54-57, 59, 61-63, 65
7856	מוסדר	חלק		1
8030	מוסדר	חלק		8-10, 21, 26
8048	מוסדר	חלק		1, 3-5, 9-10, 12-13, 25
8049	מוסדר	חלק		2, 4-6, 19, 26, 28-32, 34
8072	מוסדר	חלק		1-4, 8, 10, 16, 22
8074	מוסדר	חלק		6-8, 10-11, 16-17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

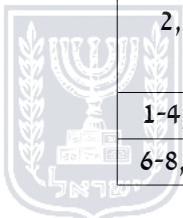
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
30/8	טב/ 1111 / 4
79/3 - 79/1	טב/ במ/ 2501

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
20/10/1983		2970		החלפה	טב/1111 /4
15/01/2015	2844	6967		החלפה	טב/3400
18/08/1994	4702	4240		החלפה	טב/במ/2501



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלוהאב עבד אל ראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		עבד אלוהאב עבד אל ראזק			1: 1500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	מצב יוצא	00: 35 24/09/2019	מרואן יאסין	23/09/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב נכנס	00: 36 24/09/2019	מרואן יאסין	23/09/2019	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	פרשה טכנית	00: 38 24/09/2019	מרואן יאסין	23/09/2019	9		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		04: 02 06/09/2019	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	18/02/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר

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, טייבה		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, טייבה		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**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	טייבה	3	09-8332725		aelraziq@hotmail.com
	שמאי	מרואן יאסין	1166		טייבה	(1)		052-3825527	09-7990112	marwany1963@gmail.com
	מודד	חוסאם מסארווה	894		טייבה	(2)		09-7990140	09-7990140	

(1) כתובת: טייבה 40400.

(2) כתובת: טייבה רח ח'אלד אבן אלוליד.

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.

מונח	הגדרת מונח
קוו בניין	קוו המציין את המרחק המינימלי הנדרש בין המבנה לבין גבולות המגרש.

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)1

-קביעת קווי בנין לפי סעיף 62 א(א) 4



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	8, 5, 4
דרך מאושרת	100
שביל	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	3 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	8, 5, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	66,305	94.18
מגורים ג'	1,520	2.16
ש.צ.פ.	2,433	3.46
שביל	145	0.21
סה"כ	70,403	100

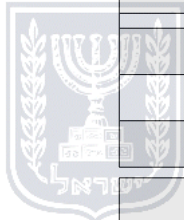
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	66,305.63	94.18
מגורים ג'	1,522.39	2.16
שביל	144.87	0.21
שטח ציבורי פתוח	2,431.14	3.45
סה"כ	70,404.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	1. גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעית כולל מתקנים הנדסיים תת קרקעיים. 2. תאי חלוקת דואר .
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב בני אדם חיות תשתיות מתקני תאורה
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
	ישמש למעבר בני אדם חיות ותשתיות
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	3	45			96	486	540	1	מגורים	ג'
3	3	3	3	(1) 3	15	3	45			90	451	501	2	מגורים	ג'
(2) 3	(2) 3	(2) 3	(2) 3	(1) 3	15	3	45			90	451	501	3	מגורים	ג'

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת חניה מקורה בקוו בניין אפס מהשכן ומהדרך, בתנאי שהבניה תהיה מחומר קל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שלוש קומות על קרקע או על קומת עמודים מפולשת..

(2) או לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
6.2.1 החניה תהיה בתחומי המגרש.	
6.2.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה	

6.2	ביוב
מיס וביוב	
1. אספקת מיס תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים והביוב המקומי .	
2. חיבור למערכת הביוב של העיר, באישור מהנדס התאגיד ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות .	
3. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים .	
4. במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, פתרון סילוק השפכים של קומות הבנייה שמפלסיהן נמצאים מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה על ידי הדייר ועל חשבוננו .	
5. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב .	
6. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז .	
7. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים .	
8. העירייה תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים .	

6.3	ניקוז
א. בהתאם להוראות תמא/4/ב/34 לאזור רגישות א 1 :	
1. יוותרו 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 מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.	
2. הטיפול בנגר עילי יעשה בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר.	

6.4	פסולת בניין
6.3.1 פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל 1970	

6.5	רישום שטחים ציבוריים
השטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקנו לעיריית טייבה וירשמו על שמה ללא תמורה בהתאם להוראות סעיף 26 וסימן ז' פרק ג' בחוק התכנון והבניה. וזאת שהם פנוים מכל מבנה וחפץ.	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים (תקנה 4 - טופס 1, עמוד 2)

לתוכנית נ 402-0628933

פרטי המגרשים המוקצים															
מספר סידור	גוש	מספר מגרש / תא שטח לפי תוכנית	שם חלק מוקצה רע/סופ	שם הבעלים הרשום**	שם יורש סטטורי	שם שיעבודים או זכויות אחרות בחלקה בחלקה****	מספר זהות או תאגיד	שטח מגרש/תא שטח המוקצה (במ"ר)	חלקים באחוזים	יעוד המגרש המוקצה ח"ד	מספר מצב יוצא	שווי יחסי אחוז	סה"כ שווי יחסי	משלם (בש"ח)	מקבל (בש"ח)
1	8030	1,2,3	מרים עיסא סעיד אבו ראס עבד אר רחמן מוטפא אבו ראס		יורשי עבד אלפתאח אבו ראס			1,520	100.00%	מגורים	1,520	100.00%	0	0	
	7856	4, 5, 6, 8, 100	עיריית טייבה					166 747 1,520 145 66,305					0	0	
								70403			1520	100.0%	0	0	

* למילוי ע"י המודד / רשם המקרקעין

** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי הנו למגורים

*** ימולא לפי העניין (בד"כ בבניה רוויה).

שטח התכנית 70,403

1166
מספר רישיון תאריך



מראן שריף יאסין
שם שמאי המקרקעין
איוון ע"פ הקרקע השימוש היעיל והטוב בשניהם הקרקע כריקה.