

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0828186

שינוי תווי דרך חלקה 47גוש 7834

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

שינוי תווי דרך תוך שמירה על אחוז ההפקעה עקב חסימת בדרך בבניה בלתי חוקית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי תווי דרך חלקה 47גוש 7834

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

402-0828186

שטח התכנית 1.2

6.177 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (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

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	199250
קואורדינאטה Y	684150

### 1.5.2 תיאור מקום

אלדיר אלשמאלי שכונת הבדוים

### 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 אלדיר אלשמאלי שכונת הבדוים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7834	מוסדר	חלק		15-17, 29, 47

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



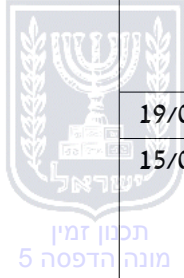
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/06/2006	3818	5542		החלפה	טב/ 2593
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400



**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: 500	1		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		10	12/01/2020	מרואן יאסין	20: 04 12/01/2020	חוות דעת שמאית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	12/01/2020	מרואן יאסין	20: 03 12/01/2020	מצב יוצא	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	12/01/2020	מרואן יאסין	20: 01 12/01/2020	מצב נכנס	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	08/01/2020	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	18: 58 12/01/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/01/2020	סאגיי ג'אבר	18: 51 12/01/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/01/2020	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	18: 58 12/01/2020		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****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
	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(1)		09-7991018	09-7991018	
	שמאי	מרואן יאסין	1166		טייבה	(2)		052-3825527	09-7990112	marwany1963@gmail.com
	מודד	ניזאר עבד אל קאדר	1443		טייבה	(3)		052-5921288		geomap88@gmail.com

(1) כתובת : טייבה 40400 מול החווייה המתוקה.

(2) כתובת : טייבה 40400.

(3) כתובת : טייבה שכונת אלשל טייבה 4040000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 בעלים ליצירת דרך חלופית לדרך הקיימת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה לפי סעיף 62 א (א) (1).

הארכת דרך מאושרת לפי סעיף 62 א (א) (2).

קביעה/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4).

הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62 א (א) (15).

קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62 א (א) (4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	8 - 1
מבנים ומוסדות ציבור	16
שטח ציבורי פתוח	9
דרך מאושרת	15, 10
דרך מוצעת	11
דרך משולבת	14, 12
שביל	13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	15
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	14
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	16
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	8 - 1
דרך / מסילה לביטול	שביל	13
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	9
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	13
להריסה	דרך מאושרת	15
להריסה	דרך משולבת	12
להריסה	מגורים ג'	7, 4 - 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	15, 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	11
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	14, 12
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	16
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	8 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	9

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	825	13.36
דרך משולבת מאושרת	1,406	22.76
חקלאי	261	4.23
מגורים ג'	3,457	55.97
ש.צ.פ.	228	3.69
<b>סה"כ</b>	<b>6,177</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.68	783.33	דרך מאושרת
4.23	261.13	דרך מוצעת
20.96	1,294.73	דרך משולבת
0.68	42.25	מבנים ומוסדות ציבור
55.96	3,457.17	מגורים ג'
1.80	111.26	שביל
3.69	227.85	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>6,177.72</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	שימושים
4.2.2	תוספת לשטח הקיים ישמש למבני ציבור.
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	שימושים
4.3.2	גינון וניטעות
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.4.1	שימושים
4.4.2	דרך מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות וחיבוריהן וכן תחזוקתן, ניקוז, ריהוט ציבורי ופיתוח גנני.
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	שימושים
4.5.2	דרך מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות וחיבוריהן וכן תחזוקתן, ניקוז, ריהוט ציבורי ופיתוח גנני.
4.5.2	הוראות
<b>4.6</b>	<b>דרך משולבת</b>
4.6.1	שימושים
4.6.2	דרך מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות וחיבוריהן וכן תחזוקתן, ניקוז, ריהוט ציבורי ופיתוח גנני.
4.6.2	הוראות
<b>4.7</b>	<b>שביל</b>
4.7.1	שימושים
4.7.2	הולכי רגל, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות
4.7.2	הוראות
א	<b>דרכים</b>
	זיקת הנאה לרכב מהשביל תא שטח 13 לתא שטח מס' 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 4	(2) 4	(2) 3	(2) 3	4	14	4	42	(1) 370		100	605	420	5 - 1	מגורים	ג'		
(2) 4	(2) 4	(2) 3	(2) 3	4	14	4	42	(1) 380		108	648	450	8 - 6	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת מרתף.

(2) או לפי המצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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.

**6.2**

**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:**

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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד'). 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..

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5