

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0928911

משפחת חסיין טב/3773

מרכז

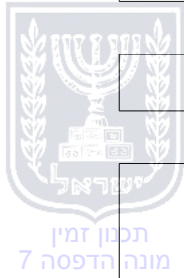
מחוז

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 נשענת של שטח של 6.448 דונם באזור הקאנטרי בטייבה בגוש 7839 חלקה 5+6 על שטח התכנית חלה תכנית טב/3068 המקנה יעוד מגורים ודרכים ודרך משולבת. מהות התכנית איחוד וחלוקה של חלק מחלקה 5 וחלקה 6 וקביעת מגרשים חדרשים לבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

משפחת חסניין טב/3773

מספר התכנית 402-0928911

1.2 שטח התכנית 6.448 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1)
(4)

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	200559
קואורדינאטה Y	684377

1.5.2 תיאור מקום

אזור הקאנטרי שכונות דרומיות בטייבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7839	מוסדר	חלק		5-6

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טב/ 3068	כפיפות		6068	2171	07/03/2010



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				אחמד ג'באלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד ג'באלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/03/2021	אחמד ג'באלי	18: 12 03/03/2021		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	27/01/2021	יוסף אגבאריה	21: 07 27/01/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/12/2020	אחמד ג'באלי	19: 33 09/12/2020		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
עיריית טייבה	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית טייבה עיריית טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		073-2900783		taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 טייבה מיקוד 4040000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית טייבה עיריית טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		073-2900783		taybe48@gmail.com

(1) כתובת: טייבה מיקוד 4040000 ת.ד. 1.

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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד ג'באלי	24630415	אדריכל ג'באלי אחמד	טייבה	אלבאטן (1)	40	09-8906333		jebali.arch@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יוסף אגבאריה	1377	אגבאריה יוסף - הנדסה, שמאות	אום אל-פחם	(2)		04-6112341		akyos1@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ניזאר ע.קאדר	1443	גיאומטריה - שירותי הנדסה ומדידות	טייבה	(3)		052-5921288		geomap88@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1885 טייבה מיקוד 4040000.

(2) כתובת: רח' אל מדינה ת.ד. 2240 אום אל פחם מיקוד 30010.

(3) כתובת: ת.ד. 3778 טייבה מיקוד 4040000.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מחדש וקביעת מגרשים חדשים לבניה ושינוי קווי בניין והוספת שטחים לפי סעיף 62א

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש וקביעת מגרשים חדשים לבניה.
2. שינוי קווי בניין לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א).
3. קביעת חזית מסחרים ושטחים למסחר לחלק מהמגרשים בגבול התכנית לפי סעיף 62א(א)11.
4. הוספת שטחים תת קרקעיים לחלק מהמגרשים בגבול התכנית לפי סעיף 62א(א)15.
5. הוספת שטחים עיקריים בשיעור של 7% לחלק מהמגרשים בגבול התכנית לפי סעיף 62א(א)17.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	12 - 1
דרך מאושרת	100
דרך משולבת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	12 - 10, 8, 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	725.83	11.26
דרך משולבת	443.82	6.88
מגורים ב'	5,278.82	81.86
סה"כ	6,448.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	725.83	11.26
דרך משולבת	443.82	6.88
מגורים ב'	5,278.82	81.86
סה"כ	6,448.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים כולל מסחר לחלק מהמגרשים לפי המסומן בתשריט. שימושים מותרים למסחר בקומת קרקע: חנויות מסחר, מבנה אחסון, חנויות, סופרמרקט, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מוסד רפואי, בנקים וכל שימוש אחר הקשור למסחר.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל עיצוב נוף.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב והולכי רגל כולל עיצוב נוף.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
4	3	3	3	38	13	3	100	90 (1)	393	1	מגורים	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3	100	99 (3) (4)	519	10	מגורים ומסחר	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3	100	101 (3) (4)	453	11	מגורים ומסחר	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3	100	100 (6) (4)	463	12	מגורים ומסחר	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3		90 (4)	404	2	מגורים	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3		90 (7)	396	3	מגורים	ב' מגורים
(8)	3	3	(8)	38	13	3		90 (4)	398	4	מגורים	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3		90 (4)	396	5	מגורים	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3		90 (4)	395	6	מגורים	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3		90 (4)	587	7	מגורים	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3		90 (4)	401	8	מגורים	ב' מגורים
4	3	3	3	38	13	3		90 (4)	473	9	מגורים	ב' מגורים

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) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 30 מ"ר לכל יח"ד..
- (2) 3 קומות על קרקע או על קומת עמודים..
- (3) 90% + 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)א(2). 25% מכלל זכויות הבניה למטרת מסחר בקומת קרקע.
- (4) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 30.0 מ"ר לכל יח"ד..
- (5) 3 קומות על קרקע או על קומת עמודים/מרתף..
- (6) 90% + 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)א(2) + 290% 25% מכלל זכויות הבניה למטרת מסחר בקומת קרקע.
- (7) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 30.0 מ"ר לכל יח"ד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**איכות הסביבה**

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

6.3**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.4**ביוב**

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
2. לא יותר פתרונות ל בורות סופגים וכו"ב.
3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.

6.5**ניקוז**

1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
2. המגרשים ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

6.6**פסולת בניין**

פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג). לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

6.7**היטל השבחה**

הטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

10 שנים.



י"א :

לוח אזורים לתכנית מס' טב / 3068

תנאים מיוחדים	קווי בנין			שטחים למטרות שרות	מקסימום שטח בניה ב-%	מס' יח' דיור	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח המגרש ב-מ"ר	צבע האזור	האזור
	אחורי	צדדי	חזית								
1- בניינים קיימים יאושרו לפי המצב הקיים. 2- בניה חדשה תהיה לפי הקונטור הקיים. 3- גובה הגדות: צדדי ואחורי עד 1,80 מ' חזיתי עד 1,50 מ' פינתית עד 0,90 מ' 4- בתחום המגורים עם החזית המסחרית ובתחום המגורים משולב מסחר ניתן לעשות משרדים במקום מגורים. כל זמן שניתן פתרון חניה בהתאם לתקן. *- קו בנין מציר דרך 444 יהיה 37 מ' ויגבור על הרשום בתשריט.	4	3	בהתאם לתשריט	30 מ"ר לכל יח"ד	30% לק' סה"כ 90% לכל הקומות	יח' אחת לקומה סה"כ 3 יח' על המגרש	3 בק' על קרקע או על ק' עמ' מפולשת	בהתאם לתשריט	מ-400 עד 599	צהוב	מגורים ג'
	4	3	בהתאם לתשריט	60 מ"ר לכל יח"ד	35% לק' סה"כ 105% לכל הקומות	יח' 2 לקומה סה"כ 6 יח' על המגרש	3 בק' על קרקע או על ק' עמ' מפולשת	בהתאם לתשריט	מ-600 ומעלה	צהוב	מגורים ג'
	4	3	בהתאם לתשריט *	30 מ"ר לכל יח"ד	30% לק' סה"כ 90% לכל הקומות בנוסף 27% לק' מסחר	יח' אחת לקומה סה"כ 3 יח' על המגרש	3 בק' על קומת מסחר	בהתאם לתשריט	500	צהוב עם קו קדמי סגור	מגורים עם חזית מסחרית
	4	3	בהתאם לתשריט *	60 מ"ר לקומת מגורים	40% לק' מסחר 35% לק' מגורים	יח' 4 לקומה סה"כ 12 יח'	3 בק' מגורים עמ' ק' מסחר	בהתאם לתשריט	1500	פס צהוב אכסון על רקע אפור	מסחר משולב מגורים
ש. צ. פ. ירוק השטח ישמש לגינון, נטיעות, ספורט, מתקני משחקים, ושבידי אופניים והולכי רגל. שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות. מתקני תשתיות חת-קרקעיות. מתקני ספורט, מתקני הצללה ומתקני משחק. מקלטים ציבוריים. לא תותר כל בניה וחניה ב-ש.צ.פ. לאורך כביש (444).											
ש. ב. צ. חום מוחלם חום כהה הבניה תהיה לפי תכנית בנין ובאישור הוועדה המקומית אל-טייבה. 10% ולא תעלה על 35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות											

