

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0955773

איחוד וחלוקה מחדש

מרכז

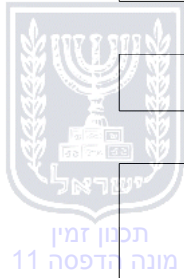
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

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 נמצאת מערבית לכביש 444 גוש 7826 חלקה 3 יעוד לפי תכנית שחלה על האזור תמ"ל/1039 מגורים ב' מטרת התכנית : איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי בסה"כ מגורים וללא שינוי ביעוד מגורים ב' הגדלת שטח בניה בסמכות ועדה מקומית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0955773

1.2 שטח התכנית 3.487 דונם

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) (16)

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

200355

קואורדינאטה Y

687478

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לכביש 444 ודרומית לכביש 5614

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7826	מוסדר	חלק		2-4

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמל/ 1039	שינוי	התכנית משנה את חלוקת המגרשים בלבד	7591	3	24/09/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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				חאלד עאזם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חאלד עאזם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/03/2021	חאלד עאזם	15: 41 24/04/2021	נספח בינוי וחניה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	11/03/2021	עדאלה ג'באלי	15: 28 14/04/2021	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	2	11/03/2021	עדאלה ג'באלי	15: 28 14/04/2021	טבלאות איזון והקצאות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/04/2021	סאגיי ג'אבר	15: 48 24/04/2021	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/03/2021	חאלד עאזם	22: 03 03/03/2021	תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד בראנסי			טייבה	(1)				

(1) כתובת: רח' ח'אלד אבן אלוליד ת.ד. 3502.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-5638206	03-2632290	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	חאלד עאזם	730		טייבה	(1)		09-7995374	09-7995374	azem_khaled@yahoo.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאג'י ג'אבר	113130		טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	office@g-handasa.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	עדאלה ג'באלי	1132		טייבה	(3)		09-7992765	09-7991810	aida_jab@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(4)		09-7995374	09-7995374	azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 464.

(2) כתובת: רח' מחמוד דרויש ת.ד. 58.

(3) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 86.

(4) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 464.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי בסה"כ מגורים
הוספת שטח מגורים בסמכות ועדה מקומית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 62א(א)1.
הוספת שטח מגורים לפי סעיף 62א(א)16.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

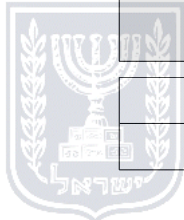
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	25 - 20

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,487	100
סה"כ	3,487	100

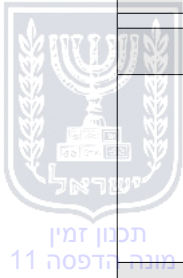
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,487.73	100
סה"כ	3,487.73	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים
	2. מעונות יום
	3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
	4. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב.
4.1.2	הוראות



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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	21	10	48	400		256	1440	800	20	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	3	3	3	1	5	21	10	48	450		288	1620	900	21	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	3	3	3	1	5	21	5	48	299		189	871	400	25, 22	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	3	3	3	1	5	21	5	48	247		188	865	487	23	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	3	3	3	1	5	21	5	48	248		188	868	500	24	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

א- תותר בניה בעליית הגג בשטח של 35 מ"ר

ב- תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין אפס מהדרך וקו בנין אפס מהשכן בשטח של 30 מ"ר

ג- תותר בניית 2 בניינים נפרדים במגרשים 20, 21

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

- 1-החניה למגורים תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים
 - 2-במגרשי מגורים ב' תתאפשר חניה מקורה בקו 0 קדמי
 - 3-תתאפשר הצמדת 2 חניות של מגרשים סמוכים (קו בנין 0 צידי)
- מספר ושטח מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת היתר בניה.

6.2

איכות הסביבה

- א. טיפול באשפה :
פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לביניינים, כל פתרון יהיה בתחום המגרש .
- ב. מניעת מטרדי אבק :
1. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה
- 2.בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי .

6.3

חשמל

- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן :
1.מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים , ויעודים משולבים, בתאום עם חברת החשמל מחוז מרכז. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין הבניין לגבול המגרש . ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי .
2. תותר בניית תחנות שנאים תת קרקעיות בלבד בשצ"פים .
3. תותר בנית תחנות שנאים במבני ציבור במבנים עצמאיים בלבד .
4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית , לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה .
5. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גובה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת , תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה ומו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.
6. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.

6.4

ביוב

1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מאכזית, ובמתקן טיפול איזורי .
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 4.מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב .
5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים .
6. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה .
7. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התיהום .

6.5

ניקוז

יוותר 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 או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

ניתן יהיה להחדיר מי נגר באמצעים מכניים

6.6

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.

2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.7

פסולת בניין

פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.8

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין

או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה