

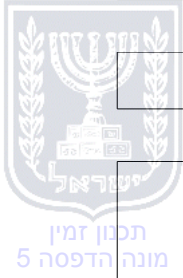
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-1011667

איחוד וחלוקה מחדש בחלקה 27

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי טייבה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

א. הרקע לתכנון  
שטח התכנית נכלל בתכנית תמ"ל/1039, בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש.  
טבלת האיזון במסמכי התכנית לא התייחסה במדויק למגרשי התמורה ביחס למיקום חלקה המקור והחלוקה בין הבעלים

ב. עיקרי בקשת התכנית  
תכנית זו באה בכדי לסדר את שטחי מגרשי התמורה לפי החלוקה בין הבעלים ולמקם אותם בתחום חלקת המקור ו/או הכי קרוב אליה.

ג. מגישי התכנית  
התכנית מוגש ללא הסכמת כל הבעלים.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה מחדש בחלקה 27

ומספר התכנית

מספר התכנית 402-1011667

1.2 שטח התכנית 9.602 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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	200000
קואורדינאטה Y	686900

### 1.5.2 תיאור מקום

בשטח בין כביש 6 לכביש 444.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מערב 444

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7826	מוסדר	חלק		26-28, 30

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/09/2017		3	7591	שינוי במספר ושטחי המגרשים ללא שום שינוי בהוראותיה של תכנית תמל/ 1039	שינוי	תמל/ 1039



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עומר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עומר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה ואיזון	18: 03 28/06/2022	יניב גובארי	27/06/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	מצב מאושר	08: 53 09/11/2022	מוהנד עומר	20/03/2022	1	1: 500	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
	פרטי	יאסין עבד אלחפיו (1)			טייבה			09-7992320		mohand.om ar@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב גמאל עבד אלנאסר 1.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוהנד עומר		פרטי	טייבה	טייבה	24	02-6286130		office@omar architects.co m
	שמאי	יניב גובארי	03455999		ירושלים		(1)	02-6286130		gayaniv9@w alla.co.il
	מודד	חליל משהדאוי	1196		דבוריה		(2)	04-6702353	04-6702353	ashrafa33@g mail.com

(1) כתובת: מלחה.

(2) כתובת: ת.ד. 1188 - דבוריה.

**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 מחדש ללא שינוי בהוראותיה של התכנית המאושרת

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי בשטחי המגרשים ומספרם ללא שינוי ביעודי הקרקע וללא שינוי בזכויות הבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

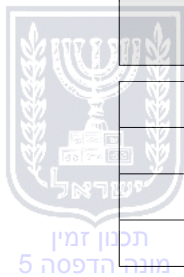


תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

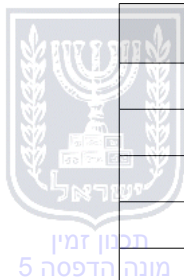
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	17 - 1
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	101, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	100
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	101, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	17 - 1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200

#### 3.2 טבלת שטחים



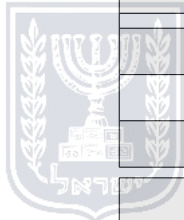
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	892	9.29
מגורים ב'	7,280	75.82
שטח ציבורי פתוח	1,430	14.89
סה"כ	9,602	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	892.67	9.30
מגורים ב'	7,278.87	75.81
שטח ציבורי פתוח	1,430.22	14.90
סה"כ	9,601.76	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים בהתאם למאושר בתכנית תמל/1039
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח ציבורי פתוח בהתאם למאושר בתכנית תמל/1039.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון ובניה התשכ"ה, 1965.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	1. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע. 2. לא תסגר דרך קיימת עד לסלילת דרך חלופית בהתאם לתכנית זו.



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	תכנית (% 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 <td>אחורי <td>צידי- שמאלי</td> <td>צידי- ימני</td> <td>מעל הכניסה הקובעת</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>410</td> <td>1</td> <td>מגורים</td> <td>ב' מגורים</td> </td>	אחורי <td>צידי- שמאלי</td> <td>צידי- ימני</td> <td>מעל הכניסה הקובעת</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>(1)</td> <td>410</td> <td>1</td> <td>מגורים</td> <td>ב' מגורים</td>	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	410	1	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	409	2	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	490	3	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	490	4	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	435	5	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	435	6	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	431	7	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	431	8	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	431	9	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	432	10	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	409	11	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	409	12	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	409	13	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	409	14	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	409	15	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	432	16	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	409	17	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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמאושר בתכנית מס' תמל/1039.

## 6. הוראות נוספות

6.1

**חניה**

החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.  
מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2

**ביוב**

1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. תכנ
4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב. מונה ה
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 בנייה.
7. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

6.3

**איחוד וחלוקה**

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.4

**ניהול מי נגר**

בהתאם להוראות תמא/34/ב/4 לאזור רגישות א 1 :  
יוותרו לפחות 15% 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.

6.5

**פסולת בניין**

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

## 7. ביצוע התכנית

7.1 **שלבי ביצוע**

7.2 **מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישורה