

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך 07/07/02
חתימת הפקיד

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
- 8-07-2002
נתקבל
תיק מס' 1965

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

נבדק וניתן להפקיד **אשר**
החלטת הועדה המקומית משנה מיום 21.7.03
אדר / תיבת דיוקן
מס' 173
מתכנת הפרויקט

מרחב תכנון מקומי - השרון
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק

תכנית שינוי מתאר טב / 2678
שינוי לתכניות טב / 2552 + טב / 1111 / 10 +
טב / 1111 / 11 + טב / 1111 / 12

הוראות התכנית - תקנון

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2678
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.9.02 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

יולי 2002

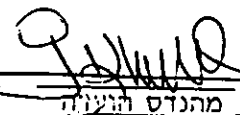

פרק א' -

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת טב / 2678, ומהווה שינוי לתכנית טב / 2552,
טב / 1111 / 10, טב / 1111 / 11, טב / 1111 / 12.

2. מקום:

מחוז - מרכז
נפה - שרון
עיר - טייבה
גוש : 8030, ח.ח. - 21
גוש : 8032, ש.ב. - A8, A/7/1, ארעי
גוש : 8031 חלקה : 26. בשלמות,
ח.ח. - 4,5,6,7,8,24,25,27,33.

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - الطيبة	
חוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965	
חועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה	
תכנית מס' טב/	2678
הומלצה להפקדה בישיבה מס'	14/99
מיום	22/09/99
מנהלס הועדה	
הועדה	

3. מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים
- ב. תשריט בק.מ. 1:500
- ג. תכנית בינוי מנחה
- ד. נספח תחבורה
- ה. טבלת איזון

4. גבולות התכנית:

מסומנים בקו כחול בתשריט.

5. שטח התכנית:

כ - 23.845 דונם.

6. יזם התכנית:

עיריית טייבה

7. בעלי הקרקע:

פרטיים שונים

8. עורך התכנית:

"עיריית ודרור אדריכלים"
עיריית סולסי שלף - מספר רשיון - 40263.
רחוב גלוסקין 7, ת"א
טלפון : 6022478-03, 6041378-03.

9. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור לשטחים ציבוריים פתוחים, ושטחים למבני ציבור, לאזור מגורים ג', שטחים ציבוריים פתוחים, ושטחים למבני ציבור.
- ב. התווית דרכים משולבות מיוחדות וחניות לרכב.
- ג. שינוי מדרך משולבת לשביל.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש למגרשים למגורים, ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק.
- ה. הגדרת זכויות בניה.
- ו. מתן הנחיות לבניה.

10. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו השימושים הבאים:

- א. אזור מגורים ג', חניה למגורים.
 - ב. שטחים ציבוריים פתוחים.
 - ג. שטחים למבני ציבור.
 - ד. דרך משולבת וחניות לרכב.
11. התכנית באיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

פרק ב' - זכויות ומגבלות בניה -

1. טבלת זכויות:

קווי בניה			תכסית קרקע	שטחי שרות		שטחי בניה עיקרים	מספר קומות מעל הקרקע	מספר יח"ד למגרש	שטח מגרש מינ'	יעוד
אחו	צד	קד		תת קרקעי	על קרקעי					
5 מ'	3 מ' או קו בנין 0	5 מ' *	35% משטח מגרש	תת קרקעי בקונטי' המבנה	על קרקעי 30% משטח מגרש **	על קרקעי 140% משטח המגרש	4 + גג	4 מקס'	0.480 דונם	מגורים ג'
5 מ'	5 מ'	5 מ'	30% משטח מגרש	תת קרקעי בקונטי' המבנה	על קרקעי 30% משטח מגרש	על קרקעי 75% משטח מגרש	3		עפ"י תשרי ט	שב"צ

הערות:

- * או עפ"י תשריט
- ** שטחי שרות יהיו - ממ"ד או מקלט - עד 10 מ"ר ליח"ד
- ח. מדרגות מבואה, כניסה לבנין מעליות מחסן - עד 6 מ"ר ליח"ד

שטח בדונם	מספר המגרש	יעוד
0.480 כ-	1-7	אזור מגורים ג'
0.480 כ-	2-7	
0.480 כ-	3-7	
0.480 כ-	4-7	
0.480 כ-	5-7	
0.480 כ-	6-7	
0.480 כ-	7-7	
0.480 כ-	7-8	
0.480 כ-	50-8	
0.480 כ-	51-8	
0.480 כ-	52-8	
0.480 כ-	53-8	
0.480 כ-	54-8	
0.480 כ-	55-8	
0.480 כ-	56-8	
0.480 כ-	57-8	
0.480 כ-	58-8	
0.480 כ-	59-8	
0.500 כ-	60-8	
0.480 כ-	61-8	
0.480 כ-	62-8	
10.102	סה"כ אזור מגורים ג'	
1.916	7-9	שב"צ
3.495	8-64	
1.123	7-11	שצ"פ
7.288	סה"כ שטחים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור	
1.313	7-10	סה"כ דרך משולבת מיוחדת
1.996	8-63	
3.900	סה"כ דרכים קיימות	
7.209	סה"כ דרכים	
23.845	סה"כ שטח התכנית	

פרק ג' - הוראות בינוי -

1. תכנית בינוי :
תכנית הבינוי המצורפת הינה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, ומהווה נספח מנחה.
2. חניה :
על פי תקן חניה תקף ביום מתן היתרי בניה, ובתחום המגרש עפ"י חוק.
3. לא תתאפשרנה חזיתות מסחריות בכל מקרה (גם במקרה והדבר תואם את תכנית אב לחזיתות מסחריות).
4. לא תתאפשר קומת עמודים או קומה מפולשת בכל מקרה.
5. דרך משולבת מיוחדת :
תהיה מגוננת ומשולבת בריהוט רחוב ו / או משחקי רחוב.
6. חומרי גמר :
חומרי גמר למבנים יהיו - אבן או טיח אקרילי מגוון.
7. למגרשים 1-7 עד 6-7 תתאפשר נגישות פנימית בלבד, מהדרך המשולבת, יש לבצע בפיתוח גדר אחורית לכיוון הכביש הראשי שתמנע נגישות מהדרך הראשית.

פרק ד' - תנאים למתן היתרי בניה -

1. הכנת תכנית בינוי מחייבת בק.מ. 1: 250, שתכלול :
גבהים, מפלסים, ניקוז, כניסה למבנים להולכי רגל, כניסה למבנים לכלי רכב, גובה כניסה קובעת ופרטים מחייבים.
2. הכנת תכנית פיתוח מפורטת לדרך משולבת מיוחדת בק.מ. - 1: 250 שתכלול :
מפלסי רחוב משולב, ניקוז חיבור לכבישים קיימים, תכנית גינון המשלבת בתוכה נטיעות, רהיטי ומשחקי רחוב, כניסות למבנים ופרטים מחייבים, תכנית מערך השקיה כולל כתב כמויות למכרז.
3. גמר תהליך מכרז ותחילת ביצוע בפועל בשטח של דרך משולבת מיוחדת הכל על פי תכנית הפיתוח המפורטת.
4. תוגש תכנית לחיבור לביוב.

פרק ה' - תנאים למתן טופס איכלוס (טופס 4)

1. גמר ביצוע כל עבודות הפיתוח בדרך משולבת מיוחדת כולל נטיעות.
2. במגרשים 1-7 עד 6-7 יש לבצע פיתוח גדר אחורית לכיוון הכביש הראשי, שתמנע נגישות מהדרך הראשית.

פרק ו' - תנאים כלליים -

1. הוראות איכות הסביבה:

בתחום התכנית יותרו השימושים על פי רשימת התכליות ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

לועדה המקומית בהמלצת היחידה הסביבתית, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות, תחרוג מההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

א. ניקוז:

כל שלב של בניה ופיתוח חייב בהסדרת מערכת הניקוז בשטחו וחיבורה למערך ניקוז כולל.

ב. ביוב:

טרם מתן היתר בניה, תוגש תכנית לחיבור ביוב.

ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בריאותיים.

המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת בלבד, ושיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. באישור היחידה לאיכות הסביבה.

2. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית טב2552 / + טב1111 / + טב10 / 1111
+ טב / 1111 / 12
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

3. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו / או ירשמו על שם הרשות המקומית טיבה ללא תמורה.

4. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

