

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אלטייבה

א. תכנית שנוי מתאר טב/3260

משרד הפנים
מחוז מרכז
11.07.2006
נתקבל

שינוי לתכנית טב/2678

اللجنة المحلية لتنظيم والبناء - الطيبة
חוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה

תכנית מס' טב/ 3260

26/05
28/11/05

יושב ראש הועדה

מחוז : המרכז
נפה : השרון
המקום : טייבה
גוש : 8031
חלקה : 25 "חלק"
מגרשים : 74,73 לפי טב/2678

שטח התכנית : 1.407 'ד

מספר יח"ד הכוללות בתכנית: 8 יח"ד

ב. גבול התכנית מסומנים בקו כחול בתרשים המצורף.

ג. בעל הקרקע . סאמי עאזם ת"ז: 23214174, טייבה-40400
טל: 052/559340

ד. יוזם התכנית . סאמי עאזם ת"ז: 23214174, טייבה-40400
טל: 052/559340

ה. מחבר התכנית . אימן חג-יחא אדריכל, טייבה 40400, להפקיד/ (לאשר)
טל: 09/7992164 החלטת הועדה המחוזית מיום 26.6.06

277-06
מתכננת המחוז תאריך

ו. מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ג' עם חזית מסחרית.
2. תוספת קומת מסחר. סכ"ה 5 קומות במקום 4 קומות.
3. העלאת אחוזי בניה מ-140% ל-167% אחוז.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
נתקבל בתאריך
05-07-2006

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965

אישור תכנית מס' 3260
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 26.6.06

יו"ר הועדה המחוזית

5. שינוי יעוד
6. קביעת קומות
7. קביעת הוראות

ז. מסמכי התכנית:

1. עמודים הוראות התכנית.
2. תשריט הכולל תרשים התמצאות כללית בקו"מ 1:20000, תרשים סביבה בקו"מ 1:2500 ותרשים מצב קיים ומצב מוצע בקו"מ 1:250.
3. נספח תחבורה.

לוח אזורים מצב מוצע לתכנית טב/3260

האזור	צבע האזור	מינימום שטח מגרש ב-מ"ר	רוחב חזית	מספר קומות	מס' יח' דיר	אחוזי בנייה		שטח בנייה לשטחי שירות מעל בני קרקע		קרי בניין		
						מסחר	מגורים	למסחר	למגורים	חזית	צדדי	אחורי
מגורים ג' עם חזית מסחרית	צהוב עם פס סגול	880	כמסומן בתשריט	4 קומות למגורים + קומת מסחר סכיה כל הבניין 5 קומות.	2 יח"ד לקומה סכיה 8 יח"ד לכל הקומות.	27%	35% לקומה למגורים 140% סה"כ לכל הקומות	10% לקומה מעל פני הקרקע	7% לקומה	לפי שתשורר	בניה	
דרך	חום	שטח לדרך: 1. דרכים, לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שילוט ותאורה. 2. מתקני בטיחות, לרבות מעבריים להולכי רגל, גדרות וחומות מגן.										

לוח אזורים מצב קיים לפי טב/2678

יעוד	שטח מגרש מיני	מספר יח"ד למגרש	מספר קומות מעל הקרקע	שטח בניה עיקרי	שטחי שירות		תכנית קרקע	קרי בניין		
					על קרקעי	תת קרקעי		חזית	צדדי	אחורי
מגורים ג'	0.480 דגם	4 מקס'	4 + גג	140% משטח המגרש	30% משטח המגרש **	בקונט' המבנה	35% משטח מגרש	5 מ' *	3 מ' * או בקונט' בניין	5 מ' *
שב"צ	עפ"י תשריט		3	75% משטח המגרש	30% משטח המגרש	בקונט' המבנה	30% משטח המגרש	5 מ' *	5 מ' *	5 מ' *

הערות:

* או עפ"י תשריט

** שטחי שירות יהיו - ממ"ד או מקלט - עד 10 מ"ר ליח"ד ח.מדרגות

מבואה, כניסה לבניין

מעליות

מחסן - עד 6 מ"ר ליח"ד

ו. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית לבין עצמם יגברו הוראות התכנית על התשריט.
ז. רשום הדרכים : כל הדרכים נועדו להפקעה ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית.
ח. שלבי ביצוע : 10 שנים.

ט. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית טב/2678 חלות על תכנית זו, ההוראות בקשר לשימוש האיזורים מפורט בלוח האיזורים המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

י"ג. תקנות כלליות לבריאות הציבור:

- א. לא יותרו פתרונות של בורות סופיגה 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 לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת והמתקנים.
- ד. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ה. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, גוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התיהום.
- ו. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ז. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

ביקרוז: יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

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

תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

י"ד. הטל השבחה: הטל השבחה יגבה כחוק.

ט"ו. חניה: מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

ט"ז. תכליות: א. **מגורים ג'**, מבנה הכולל יח"ד למגורים בלבד.

ב. **מסחר**, מבנה בקומת קרקע לבניין ישמש למסחר לרבות חניות מסחריות (סופר מרקט), בתי קפה, מסעדות, מאפיה, אולם תצוגה.

ג. **דרך:** 1. דרכים, לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שילוט ותאורה.

2. מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות וחומות מגן.

