

8180/4

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-סייבה
נתקבל בתאריך
04-11-2009
החתימה

מרחב תכנון מקומי "א-6-ייבה"

תכנית שינוי מתאר טב/ 3300

משרד הפנים
מחוז מרכז
16.11.2009
נתקבל
תיק מס':

תקנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מס' 3300/20
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/09
לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "א-6-ייבה"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה

א. תכנית שינוי מתאר : טב/ 3300

תקון לתכנית : טב/ 2505

اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תשכ"א - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה	
תכנית מס' טב/ 3300 חומלצה הפקדה בישיבה מס' 26/2005 28.11.05 מיום יושב ראש הועדה מהנדס הועדה	(לפי טב/ 2505) 1.474 ד'

מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 המקום : טייבה
 גושים : 8074
 חלקות : 17 (חלק)
 מגרש : 27+28 (לפי טב/ 2505)
 שטח התכנית : 1.474 ד'

ב. גבול התכנית מסומן בקו כחול בתרשים המצורף.

ג. יוזם התכנית : גאבר נהאיה - טייבה 40400

ת.ז-51078319 פל-052-4530717

ד. בעל התכנית : גאבר נהאיה - טייבה 40400

ת.ז-51078319 פל-052-4530717

ה. מחבר התכנית : אדריכל אימן חג יחיא

טייבה 40400 ת.ד : 506 טל : 09-7992164

ו. מטרת התכנית :

1. קביעת חזית מסחרית ומשרדים.
2. הקטנת קווי בנין בהתאם לקיים בתשריט.
3. הגדלת אחוזי בניה.
4. תוספת קומה חמשית.
5. קביעת הוראות בניה.

ז. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות (תקנון).

התשריט כולל תרשים התמצאות כללית בקנ"מ 1:20,000, תרשים סביבה בקנ"מ 1:2500, תרשים מצב קיים ומוצע בקנ"מ 1:250, תכנית בינוי וחניה עם טבלת מאזן חניה בקנ"מ 1:250. והם מחייבים.

ח. רישום שטחים ציבוריים - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין

ט. שלבי ביצוע : 5 שנים.

י. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית לבין עצמם יגברו הוראות התכנית על התשריט.

טבלת זכיות בניה מס"ב/3300

מספר יח' דיור	גובה מבנה	מספר הקומות	גובה קומת מסחר נטו	אחוזי בניה					ק.ב.			גודל המגרש ברוטו ב-מ"ר	צבע האזור	האזור
				סך אחוזי בניה בכול מבנה עקב-מסחר שירות	אחוזי בניה לעשירי שירות	אחוזי בניה לעשירי עסקי	יעד	אחוזי צדדי	אחוזי קדמי					
2 יח' לקומה טור"כ 6 יח' ל-3 קומות המגורים	21 מ'	חמת מתחם-תחיה 3.0 ק' מגורים קומת מסחר קומת 5 קומות טור"כ 5 קומות	5.5 מ' תורן הקומות גלריה	א' 42 לכל קומה טור"כ 126 לכל קומות המגורים	א' 7 לקומה	א' 35 לכל קומה טור"כ 105 לכל קומות המגורים	מגורים	3.00	לפי תשריט	לפי תשריט	973	צירוב עם קו סמל	3 קומות למגורים קומות מסחר קומת גלריה	
				א' 35	_____	א' 35	מסחר							
				א' 37%	10%	א' 27%	גלריה							
				א' 13%	_____	א' 13%	מרתף							
				א' 56%	_____	א' 56%								

י"א : הוראות כלליות :

- (1) יחס לתכניות אחרות: כל ההוראות וההגבלות של תכנית טב/2505 יחולו על תכנית זו במידה ולא שונו בתכנית זו.
- (2) הוראות בניה והגבלות : בהתאם לטבלת הזכויות לפי לוח האזורים המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

י"ב.ב.ביוב :

- (1) לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכו'.
- (2) יובטח' חיבור במערכת ביוב מרכזית, והמתקן טיפול איזורי.
- (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 הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- (5) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע או ל- מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- (6) היתרי בניה יותרו לאחר ביצוע בפועל של שליש מקו הביוב.
- (7) טופס גמר יינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

ניקוז : יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת יובטח אי זיהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.

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

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

י"ג. הטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

י"ד. חניה : מספר מקומות חניה על פי תקן חניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. החניה תהיה בתוך תחום המגרש.

ט"ו מרתפים : הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתפים לשימושים הבאים: מקלט תקני בהתאם לדרישות הג'א, חניה לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר חשמל חדרמכונות למזוג אויר, חלל למעליות וחדר מכונות למעלית, מחסן משותף לכל דיירי הבנין בשיעור שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד שטח המרתף באיזור זה לא יכלל באחוזת הבניה. גובה המרתף יהיה לא יותר מ- 2.20 מ' נטו.

ט"ז. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות : מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

י"ז. תכליות :

- למגורים : כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד.
- למסחר : ממכר קמעונאי כפוף לאשור מח' רישוי עסקים.
- דרכים : לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינן, ומתקני שילוט ותאורה.
- משרדים : לשימוש משרדי בלבד.

יח . חתימות :

נ"ל

חתימות היוזם :

נ"ל

חתימת הבעל :

(לפי נסח טאבו)

מסמך חתימה

21/7/21

חתימת המחבר :

100612

062121

נושא		מגורים ג	מגורים ג	שטח צבורי פונח	שטח לבנייה צבור	חזית- מטורית עם מגורים ג
צבע האזור		צחוב	צחוב	ירוק	חום מוחזק בחום	צחוב עם קו סגול
מ'נימוס שטח ומגרש ב-מ"ר		מ- 400 עד 599	מ- 600 ומעלה			
רוחב חזית מינימלי במסר		18.00 או בהחלט לתשריט	20.00 או בהחלט לתשריט			
נוספר חקומות		שלוש קומות על הקרקע או על קומת עמודים מפולשת	שלוש קומות על הקרקע או על קומה עמודית מפולשת			
מס' יחידת ריור לקומה		יחידה אחת לקומה ובסח"כ שלוש יחידות ויור על המגרש	שתי יחידות לקומה ובסח"כ שש יחידות ויור על המגרש			
נקטימוס שטח בניה ב-%		27% לקומה ובסח"כ 81% לכל הקומות	29% לקומה ובסח"כ 87% לכל הקומות			
קו בנין	חזית	בהחלט לתשריט	בהחלט לתשריט			
	צדדי	3.00	3.00			
	אחורי	5.00	5.00			
הערות						
1- קרי בנין ואחורי בניה למבנים הקיימים בהחלט לקיים. 2- בניה חדשה מעל למבנים הקיימים תהיה לפי הקונסור הקיים. 3- חומר בנית שני מבנים נפרדים על המגרש המסומן באות א. 4- בכל המגרשים הגובלים את כביש השבעת (24 מ') חומר בניה גבוה (ארבע קומות מעל קומה עמודית ובס"ח 140%) 5- מבני עזר 30 מ"ר						
שטחים למסדרות שירות		3% לכל קומה ליחדי מדרגות ומרפסות		6% לכל קומה ליחדי מדרגות ומרפסות		