

מרחב תכנון מקומי "א-6-ייה"
תכנית שינוי מתאר טב/ 2847

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 10.09.2009
 נתקבל
 תיק מס:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אל-טיבה
 נתקבל בתאריך
 06-09-2009
 החתימה

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "א-6-ייה"

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 2847/06
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 מתאריך 22.3.08
 יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי " אל- טייבה "

תכנית שינוי מתאר : טב/ 2847

תקון לתכנית : טב/ 2601 , טב/ 2667

אחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

البلدية المحلية للتنظيم والبناء - الخليل רוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה	
תכנית מס' טב/ 2847 חומלנה "הפקדה בישיבה מס' 16/98 מיום 1.10.98	מהנדס הועדה יושב ראש הועדה

מחוז : המרכז

נפה : השרון

המקום : טייבה

גוש : 7846

חלקות : (34,33,31,30) חלקים

שטח התכנית : 2.178 ד'

א. גבול התכנית מסומן בקו כחול בתרשים המצורף.

ב. בעל הקרקע : יחיא מחמוד יוסף חג-יחיא -

מוחיי פואד מחמוד יוסף חג-יחיא -

טייבה 40400 - כ' 280 מ' מזרחית לכניסה הדרומית לכביש 444

כ' 200 מ' דרומית למבנה עיריית טייבה

ג. יוזם התכנית : יחיא מחמוד יוסף חג-יחיא - טייבה 40400 .

מוחיי פואד מחמוד יוסף חג-יחיא - טייבה 40400

ד. מחבר התכנית : אדרי' אימן חג'- יחיא- אדריכל ומתכנן ערים

טייבה 40400 - ת.ד. 506 טל : 7992164 - 09

ה. מטרת התכנית :

1. קביעת חזית מסחרית.
2. קביעת חניה ציבורית .
3. שינוי יעוד מגורים ג לדרך.
4. המרת דרך למגורים ג
5. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
6. הגדלת אחוזה בניה : קביעת שטחי בניה בהיקף כולל של 2280 מ"ר, מהם 1980 שטחים עיקריים ו-300 שטחי שרות.
7. קביעת יחידות הדיור ל- 9 יחיד
8. קביעת הוראות בניה

ו. מסמכי התכנית : 1. הוראות התכנית הכוללים 4 עמודים של הוראות התכנית.

2. גליון אחד של תשריט מצב קיים, מצב מוצע הכולל גם נספח בינוי

וחניה בק"מ 1:250 והם מחייבים.

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

ז. רשום דרכים : כל הדרכים בשטח התכנית נועדו להפקעה ותורשמה ע"ש הרשות

המקומית .

ח. רישום שטחים ציבוריים : השטחים המיועדים לציבור (בנייני

ציבור ואו שטח ציבורי פתוח , שבילים וכו')

יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק .

ט. שלבי ביצוע : 5 שנים .

לוח אזורי'ם לתכנית טב' / 2847 מצב מוצע

תנאים מיוחדים	קו"י בנין		שטחים למטרות שירות	מקסימום שטח בניה ב- %	מקסימום שטח בניה ב- מ"ר	מקסימום שטח בניה ב- מ"ר	מספר יחידות	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח מגרש ב- מ"ר	צבע האזור	האזור
	אחורי	צדדי										
1. לא ניתן רחוק בניה אלא לאחור הריסת מה שמסומן להריסה.			5.0% לחי מדרגות ממ"ד מרפסות סה"כ 15%	קי קרקע 27% מסחר 19% מגורים 55% קי(א) 53% קי(ב)	קי קרקע 160 מ"ד מסחר קי קרקע 120 מ"ד מגורים קי (א) 322 מ"ד מגורים קי (ב) 322 מ"ד מגורים 53% קי(א) 53% קי(ב)	קי קרקע 160 מ"ד מסחר קי קרקע 120 מ"ד מגורים קי (א) 322 מ"ד מגורים קי (ב) 322 מ"ד מגורים 53% קי(א) 53% קי(ב)	3 יחידות מעל קי מסחר	קי קרקע למסחר ומגורים קי(א), (ב) למגורים	לפי תשריט	607	צבוב תחום קו סגול	מגורים ג משולב חזית מסחרית 31/3
			5.0% לחי מדרגות ממ"ד מרפסות סה"כ 20%	מסחר בבנין (ב) קי קרקע: 14% מסחר מגורים: קי קרקע 30% קי(א) 45% קי(ב) 48% קי(ג) 38%	קי קרקע 240 מ"ד מסחר כולל שירות קי(א) 450 מ"ד מגורים קי(ב) 370 מ"ד מגורים קי(ג) 330 מ"ד מגורים 53% קי(א) 53% קי(ב)	קי קרקע 240 מ"ד מסחר כולל שירות קי(א) 450 מ"ד מגורים קי(ב) 370 מ"ד מגורים קי(ג) 330 מ"ד מגורים 53% קי(א) 53% קי(ב)	3 יחידות בבנין (ב) 3 יחידות	בבנין (א) 3 קי מגורים על קרקע בבנין (ב) 3 קי מגורים על קי מסחר	לפי תשריט	770	צבוב תחום קו סגול	מגורים ג משולב חזית מסחרית 31/4
				160% מגורים על המגרש (א), (ב)								

הערות:

1-שטח הבניה בחזית המסווגית לא יעלו על 200 מ"ר.

י. **הוראות כלליות :** כל ההוראות של תכנית טב/2601, טב/2667 חלות על תכנית זו. במידה ולא שונו בתכנית זו. ההוראות בקשר לשימוש האיזורים מפורט בלוח האזורים ומצויים. המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

משרד הפנים
מחוז מרכז

29.12.2009

נתקבל

תיק מס':

י"א. תקנות כלליות לבריאות הציבור :

1. ביוב :

- 1.1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 2.1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ולמתקן הטיפול האיזורי.
- 3.1. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 4.1. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- 5.1. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- 6.1. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 7.1. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.
- 8.1. מערכות הביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות באזור רגיש מבחינה הדרולוגית.

2. ניקוז :

- 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.

3. 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.

4. תברואה : בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו

מיטרדים וזיהומים.

י"ב. הטל השבחה : יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

י"ג. חניה : החניה תהיה בתחום החלקה ובהתאם לתקן החניה התקף לפי חוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבנייה.

י"ד. תנאים למתן היתר בניה :

- חיבור בפועל של טייבה למט"ש דרום השרון.

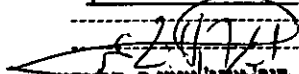
ט"ו. הריסת מבנים, גדרות, מדרגות : מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו

מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית "

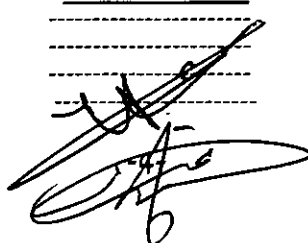
ט"ז. תכליות :

- 1- למגורים : כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד.
- 2- למסחר : ממכר קמעונאי כפוף לאשור מח' רישוי עסקים.
- 3- דרך : הדרך המוצעת תשמש כמדרכה להולכי רגל.
- 4- חניה ציבורית : החניה במפרצים תשמש לציבור המבקרים.

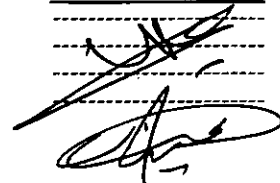
חתימת המתכנן


ד"ר איג' אימן ס. חג' חיא
אדריכל זמיתבן צורים
מ.ר. 100612
נייד : 0544429260

חתימת היוזם



חתימת הבעלים



לוח אורים לתכנית חס טב / 2601

תבאים מן ההיקף	קורי בנין			שטח ים לחטאות	שטח בניה במ"ר	מס' יחידות דיוור	מספר הקומות	דוח חזית	שטח המבנה במ"ר	צבע אזור	האזור
	אחורי	צדדי	חזית								
(1) סלילת מפרץ החניה, יהיה תנאי למתן היתר בניה לחנויות.	לפי המסומן בתשריט			0.08	30%	יח' דיוור אח' לקומה סה"כ 3 יח' דיוור לבניה	3 קומות כולל קומת קרקע + חנויות ומחסנים בקומת קרקע	לפי תשריט	607	צהוב ט	מגורים ג אשכול זיון מסחרית
(2) תכנית תנועה וחניה מהווה נספה לתכנית זו.											
(3) הריסת גדרות מסומנים להריסה ע"י היוזם.											
30-00 לתנאי הלדוב ומקלט					31% +						
(4) היתר בניה מתנה בהריסת המסומן להריסה					לחנויות ומחסנים בקומת קרקע						