

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טב/מק/3474

שם תוכנית: איחוד וחלוקה מחדש.

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: אל טייבה
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו חלה על שלושה מגרשים בשטח של 1639 מ"ר.
יעוד הקרקע עפ"י תכנית טב/2539 הינו מגורים ג' (מגרש 29/1 – 29/2) ושביל צבורי (מגרש 29/5).
מהות התכנית:
1:- איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים משני מגרשים לשלושה מגרשי מגורים.
2:- שינוי מיקום חלק משביל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

איחוד וחלוקה מחדש .

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

טב/מק/3474

מספר התוכנית

1639 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 4

תאריך עדכון המהדורה 20.05.2012

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק • ס' 62א(א) ס"ק 1, 4.

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אל טייבה

קואורדינאטה X 200650
קואורדינאטה Y 684750

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אל טייבה

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה השרון

יישוב טייבה

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7840	• מוסדר	• חלק מהגוש		29

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
06.01.1994	4181	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית טב/ 2539 ימשיכו לחול.	• שינוי	טב/2539

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' גיבאלי אחמד	20.05.2012	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' גיבאלי אחמד	20.05.2012	1	-	1-250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' גיבאלי אחמד	20.05.2012	ל"ר	1	ל"ר	מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית מחוויים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם	שם האגיד / שם	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
7840/29			052-4797854		טייבה במשולש 40400 מיקוד	מס' האגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	לי"ר	5438618	מסארוה תחריר	לי"ר
			073-2110837		טייבה במשולש 40400 מיקוד		עיריית טייבה	עיריית טייבה	לי"ר			

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם	שם האגיד / שם	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-4797854		טייבה במשולש 40400 מיקוד		רשות מקומית	רשות מקומית	לי"ר	5438618	מסארוה תחריר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם	שם האגיד / שם	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים
		052-4797854		טייבה במשולש 40400 מיקוד		רשות מקומית	רשות מקומית	לי"ר	5438618	מסארוה תחריר	
		073-2110837		טייבה במשולש 40400 מיקוד		עיריית טייבה	עיריית טייבה				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד / שם	שם האגיד / שם	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Jebali_77@walla.co.il	09-7997422	0544270203	40400	ת.ד. 1885 טייבה 40400	ד	רשות מקומית	רשות מקומית	116325	033530544	אחמד ג'באלי	אדריכל	
lilawe@zahav.net.il	09-7992561	050-5209165		ת.ד. 78 טייבה במשולש				703	52564622	תלאווי זכריא	מודד	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
- 2.1.2 שינוי מיקום חלק משביל.
- 2.1.3 שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 איחוד וחלוקה מחדש משני מגרשי מגורים לשלושה מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
- 2.2.2 שינוי מיקום חלק משביל (תא שטח 101-102) שישרת כדרך גישה לתאי שטח מספר 2-3.
- 2.2.3 שינוי קווי בנין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – זונם	1.639
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	1403.0	-	1403.0		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
		3-2-1		מגורים א'
		101-102		שביל

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
95.17%	1560	95.17%	1560
4.82%	79.0	4.82%	79.0

4 יעודי קרקע ושימושים

שם יעוד: מגורים א		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		
הוראות		4.1.2
מגורים		א.
שטחי שירות וחניה		ב.

שם יעוד: שביל		4.2
שימושים		4.2.1
שביל		
הוראות		4.2.2
שביל – שישרת לדרך גישה לתא שטח מס. 2-3		א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ע"פ תכנית טב/2539.

תאים מיוחדים	קווי בנין		מבני עזר	מספר מקסימום שטח בניה ב- % כולל מרפ' (ה. מד')	מס, יחידות דיור	מספר הקומות	רוחב חזית	מינומם שטח המגרש ב- מ"ר	צבע אזור	האזור
	אזורי	חזית								
	5.0 מ'	3.0 מ'	לפי תשריט	30 מ"ר	1 יחידה לקו סה"כ 3 יחידות לכל הקומות	3 קומות על הקרקע וראו על קו עמודים מפולשת גובה 2.20 מ'	לפי התשריט	599	צהוב	מגורים ג'
	5.0 מ'	3.0 מ'	לפי תשריט	30 מ"ר	2 יחידות לקו סה"כ 6 יחידות לכל הקומות	3 קומות על הקרקע וראו על קו עמודים מפולשת גובה 2.20 מ'	לפי התשריט	600 ומעלה	צהוב	מגורים ג'

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צמפנות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי								מספר קומות	מעל לכניסה הקובעת				עיקרי	שרות
4	3	3	3	15 מ'	-	6	3	96.0	480	30	450	1	מגורים א'			
4	3	3	3	15 מ'	-	6	3	95.7	491	30	461	2	מגורים א'			
4	3	3	4	15 מ'	-	6	3	95.4	522	30	492	3	מגורים א'			

6. הוראות נוספות**6.1**

הוראות תכנית טב/2539 חלות על תכנית זו למעט אלה ששנו בה.

6.2 תנאי להיתר בניה

6.2.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הרשות וביאשור מהנדס הוועדה.

6.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.

6.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6.2.4 אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.

6.3 היטל השבחה

6.3.1 הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

6.4 חניה

6.4.1 מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. החנייה תהיה בתחומי המגרשים.

6.5 איחוד וחלוקה

6.5.1 השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווה חלק מתכנית זו.

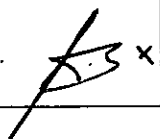
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

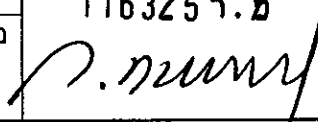
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

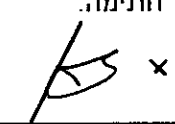
7.2 מימוש התוכנית

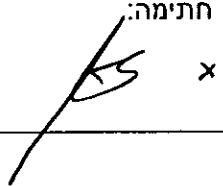
זמן למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 20.05.2012	חתימה: 	שם: מסארווה תחריר ת.ז. 5438618	מגיש התוכנית
תאריך: 20.05.2012		שם: עיריית טייבה.	

תאריך: 20.05.2012	חתימה: ג'באלי אחמד אדריכל מ.ר 116325 	שם: ג'באלי אחמד ת.ז. 033530544	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד: אדריכל	

תאריך: 20.05.2012	חתימה: 	שם: מסארווה תחריר ת.ז. 543868	זים בפועל
----------------------	--	----------------------------------	--------------

תאריך: 20.05.2012	חתימה: 	שם: מסארווה תחריר ת.ז. 5438618	בעל עניין בקרקע
תאריך: 20.05.2012		שם: עיריית טייבה.	