

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתיאור
16-01-2014
נ ת ק ב ל

מרחב תכנון מקומי " אל-טייבה " תכנית שינוי מתאר טב/ 2293

• اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - بلدية •
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
תכנית מס' 2293
10/99
22.7.99
המולצת להפקדה בישיבה מס' 10/99
מיום 22.7.99
יושב-ראש הועדה
מהנדס הועדה

משרד הפנים
מחוז מרכז
20.01.2014
נתקבל
תיק מס'

הוראות התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
8/11/2010 (4108) (6 בעצמם)
לאשר את התכנית

✓ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
[התכנית נקבעה טעונה אישור השר

12-02-2014
יו"ר הוועדה המחוזית
ונגיד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה " אל-טייבה "

הועדה המקומית לתכנון ולבניה – אל-טייבה

א. מרחב תכנון מקומי "אל-טייבה"
תכנית שינוי מתאר טב/2293.
תקון לתכנית מס' ממ/25/560 ב' + ממ/25/560 ד' (תקנון).

מחוז : המרכז
נפה : השרון
המקום : טייבה
גוש : 7847
חלקה : 20 (חלק)
מגרש : 20/A + 20/8 (לפי ממ/25/560 ד')
שטח התכנית : 0.930 ד'

ב. גבול התכנית מסומן בקו כחול בתרשים המצורף.

ג. יוזם התכנית : ריאד סאלח חג יחיא – טייבה 40400
ת.ז. – 056893449 – טל: 057-4270517
ד. בעל הקרקע : ריאד סאלח חג יחיא – טייבה 40400
ת.ז. – 056893449 – טל: 057-4270517

ה. מחבר התכנית : אדר' אימן חג' – יחיא
טייבה 40400 – ת.ד. 506 טל: 09-7992164

ו. מטרת התכנית :

1. שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ג' עם חזית מסחרית ולדרך.
2. שינוי ייעוד מדרך לחניה ציבורית.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה.

ז. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות (תקנון). וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:250 הכולל גם נספח חניה בקנ"מ 1:250 והם מחייבים. במקרה של סתירה בין מבמכי התכנית לבין עצמם יגברו הוראות התכנית על התשריט.

ח. רשום דרכים : כל הדרכים בשטח התכנית נועדו להפקעה ותרשומה ע"ש הרשות המקומית.

ט. רישום שטחים ציבוריים : השטחים המיועדים לציבור (בניני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח, שבילים וכו') יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

י. שלבי ביצוע : 3 שנים.

י"א. הוראות כלליות : כל ההוראות של ממ/25/560 ב' + 25/560 ד' חלות על תכנית זו ככל שלא שונו בתכנית זו. ההוראות בקשר לשימוש האיזורים מפורט בלוח האזורים המצורף. המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לוח אזורי לתכנית טב\ 2293

"מצב מוצע"

תנאים מיוחדים	קווי בנין			מקסימום שטח בניה ב- % על קרקעי				מספר יח"ד	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח מגרש ב-מ"ר	צבע האזור	האזור
	אזורי	צדדי	חזית	סח"כ	פירות	עיקרי	יעוד						
1. שדי בגין לבנינים וקיימים בחומשם לקיים . 2.בניה חדשה תודיה בפרסטר הבניה והקיימת או לפי קרי בגין שוקיים 3.ביצוע חזנית והמודכות כמעט למען ויחסי בגין .	לפי תנאים	לפי תנאים	לפי תנאים	סח"כ			יעוד	יח"ד אחת לק" סח"כ 2.0 יח"	ק"קרקע- מסחר ק"א- מגורים ק"ב- מגורים סח"כ 3.0 ק"	27.59 לפי קיים	563	צחוב תחום מן סגול	מגורים ג משולב מסחר חזית מסחרית
				%35	%15	%20	מסחר בק" קרקע						
				%35	%5	%30	מגורים בק" (א)						
				%35	%5	%30	מגורים בק" (ב)						
				%105	%25	%80	סח"כ						

ו"ב. תקנות כלליות לבריאות הציבור :

ביוב:

1. לא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיו"ב.
2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזים למתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול בשפכים 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 אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
6. טופס גמר יינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
7. שטח התכנית נמצא בתחום רדיוס מגן ב':
 1. 7 א: בהוספת מערכות ביוב חדשות בשטח התכנית יש לתכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
2. 7 ב: תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת לשכת הבריאות הנפתית, נפת נתניה, בנושא תכנון מערכות ביוב.

ניקוז:

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עליונים ותחתונים.

איכות הסביבה:

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

תברואה:

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

י"ג. הטל השבחה: הטל השבחה יגבה כחוק.

י"ד. חניה: החניה תהיה עפ"י תקן החניה המאושר לעת מתן היתרי הבניה ובתוך תחום המגרש.

ט"ו. תכליות:

למגורים: כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד.
למסחר ותעסוקה: ממכר קמעונאי בכפוף לאשור מח' רישוי עסקים.

ט"ז. התמיכה הקונסטרוקטיבית של הגגון תתוכנן כך שלא יהיו עמודים בשטח המדרכה הציבורית, אלא על ידי תמיכה לכיוון קיר המבנה וזאת על מנת לאפשר מעבר חופשי להולכי רגל.

חתימת מחבר התכנית


די"ר אינג' אימן ס. חגי יחיא
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 100612
נייד: 0544429260

חתימת היזם / הבעל



לוח האיזורים והשטחים של תכנית צמ/560/25 ב'

1	2	3	4	5	6	7	8	9
האיזור	שטח המגרש בממ"ר או כפי שחייב	שטח לבניה בממ"ר	מס' הקומות	שטח מרמסות	בנייני קזר ב- ממ"ר	רוחב חזית המגרש ב- מ/1	קני בניה מינימליים בחזית בצד בעורך אם לא צוין אחרת בתנאים	הערות
חקלאי	12500	---	---	---	200		10 5 15	
מגורים ב'	500	150 ממ"ר כולל מרפסת וחדר סדרגות	2 8	כלול בשטח הבניה	16 בשטח הבניה	20	5 3 5	

מגורים ד' חבניה באזור מגורים ד' בקטע לבניה באזור זה תובאנה בפני ועדה מיוחדת אשר תמנה ע"י הועדה המקומית למערכת זו וחדרן לבנין של ענין בכל בקשה ובקשה לאחר בקרר במקום.

- מגורים ד' מיוחד א.
- הותר תוספת בניה למבנים קיימים השיעור של עד 40% x 2 קומות ובלבד ששטח המגרש לא יפחת מ- 250 ממ"ר.
 - במגרשים פזיזים הותר בניה של עד 30% x 2 קומות ובלבד ששטח המגרש הוא 400 ממ"ר לפחות.
 - הובטחה דרכים עורקיות ברוחב של 9 מ' עם קו בנין של 2 מ' ודרכים נוספות כמסומן בתנאים.
 - המרווחים במגרשים המבונים יהיו באיזור הועדה המקומית.
 - המרווחים הצדדיים והאחוריים במגרשים המבונים 3 מ' או 0 באם קיים קיר משנה במגרש השכן.
 - במגרשים ששטחם קטן מ- 250 ממ"ר הותר בניה רק לצורך שיפור הנאים סניטריים, חיינו- מקלחות ונחיתות בלבד.
 - היתרי הבניה באזור מגורים ד' מיוחד יוענקו לפי חסימי חלוקה שיאושרו ע"י הועדה המקומית ויבטיחו שכלי בישא לכל המגרשים עם מרחק מינימלי של 8 מ' בין הבניינים.

200 לדירה בתחאם לאזור הועדה המקומית	20 מ' בין בניינים חזית 12 מ' בצד	5	12	7	בנייני קומות (שכונ צבורי)
תעשיה קלת ושרותים	1000	375	22	5 5 10	
מלאכה	750	300	20	5 4 8	
מסחרי (מערב)	100 ליחידה	35 ליחידה	4 ליחידה	3 10	
חזית מסחרית בנייני ציבור	באשור הועדה המקומית	4-2 ליחידה בתחאם לאיזור			
שטח צבורי פתוח	יורש	יק מכנים לצרכי פקודת ונופש באשור	ועדה המקומית		

תכנית מפורטת

24.1.65

תכנית מפורטת מס' 25/560-א/ב
שנוי לתכנית החאר מס' 25/560-א/ב

מס' 25/560-א/ב

243
13478

א. מחוז המרכז

נפה 17

מועצה מקומית 17

ב. גבולות התכנית - כל החום שיפוט של המועצה המקומית.

ג. היוזם: מועצה מקומית 17

ד. המחכנן: מחלקת תכנית המרכז

ה. מטרת התכנית: שינוי הוראות הבניה באזור מגורים ב' כמפורט להלן:
אזור מגורים ב'

גודל המגרש (במ"ר)	בניה מותרת בקומה (באחוזים)	מס' קומות	בניה * מקסימלית מותרת בכל הקומות	מס' יחידות דיור מקסימלי למגרש	מירווחים (במטר)	גודל מגרש מינימלי (במטר)	אורך חזית מינימלי (במטר)
					חזית	צדדי	אחורי
עד 649	30	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	90 %	3 (1 לקומה)	למי חרש	3	5
650 ויותר	35	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולטת	105 %	6 (2 לקומה)	לפי חרש	3	6

- * 1. אחוזי הבניה כוללים: טח מרפסות, חדרי מדרגות וכו'.
2. שטחי הבניה מחושבים לפי שטח מגרש נטו (לאחר כל ההפרשות לצרכי צבור).
3. הוראות כלליות: כל ההוראות שבתכנית מס' 25/560-א/ב חסרונה בחקן למעט השינוי המפורט לעיל.

מחלקת תכנית המרכז

חתימת המחכנן

חתימת היוזם

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה חש"ב-1965
מחוז 5234
מרחב תכנון 17
מס' 25/560-א/ב
מס' 13478
תאריך 24.1.65
חתימה

חוק התכנון והבניה חש"ב-1965
הועדה המקומית לתכנון ולתכנון עיר
תאריך 24.1.65
תכנית מס' 25/560-א/ב
להפקדה בישיבה מס' 32/3
תאריך 24.1.65
חתימה