

2016

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך
07-08-2016

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0331959

נ ת ק

הקטנת קווי בניין וקביעת חזית מסחרית.

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית אלטייבה
لجنة محلية الطيبة
אישור תכנית מס' 402-0331959
تصديق خارطة رقم
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
اللجنة المحلية قررت مصادقة الخارطة
בישיבה מס' 7/2016 ביום 16.6.16
جلسة رقم
יו"ר הועדה רגיס اللحنة



דברי הסבר לתכנית

המגרש נושא התכנית נמצא בשכונה הדרומית בטייבה ברח' מחמוד דרוויש התכנית קובעת חזית מסחרית ומשנה קווי בניין (קו בניין קדמי 2מ' במקום 5מ' ובקו בניין אחורי 3מ' במקום 5מ') ללא שינוי בסך כל זכויות הבניה אשר נקבעו בתכנית טב/במ/2500.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הקטנת קווי בניין וקביעת חזית מסחרית.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

402-0331959

1.2 שטח התכנית

0.520 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

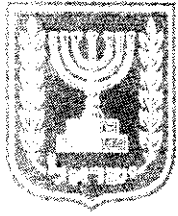
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

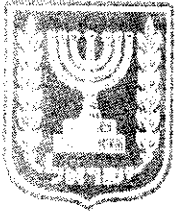
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טייבה

קואורדינאטה X 200650

קואורדינאטה Y 684950

1.5.2 תיאור מקום רחוב מחמווד דרוויש רחוב 24 שכונה דרומית טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות

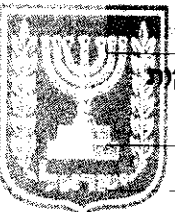
נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			טייבה

שכונה דרומית טייבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7840	מוסדר	חלק		32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טב/ במ/ 2500	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ במ/ 2500 ממשיכות לחול.	3957	1282	26/12/1991



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אחמד ג'באלי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד ג'באלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	14/06/2015	אחמד ג'באלי	14/06/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	06/08/2015	אחמד ג'באלי	19/01/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 200	1	03/08/2015	אחמד ג'באלי	19/01/2016	נספח מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מוהנד ג'באלי			טייבה	(1)		052-5914297	09-7997422	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב מחמוד דרוויש שכונה דרומית טייבה מיקוד 40400.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מוהנד ג'באלי			טייבה	(1)		052-5914297	09-7997422	

(1) כתובת: רחוב מחמוד דרוויש שכונה דרומית טייבה מיקוד 40400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד ג'באלי	116325	אדריכל ג'באלי	טייבה	(1)		054-4270203	09-7997422	jebali_77@w alla.co.il
מודד מוסמך	מודד	ג'האד חאגי יחיא	695		טייבה	(2)		050-5663173	09-7993055	smsgr@zaha v.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1885 טייבה 40400.

(2) כתובת: ת.ד. 4500 טייבה במשולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקטנת קווי בניין וקביעת חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הקטנת קווי בניין קדמי ואחורי בהתאם לתשריט המוצע לפי סעיף 62א(א)4.

2- קביעת חזית מסחרית.



משרד התכנון והבנייה
רחוב הנביאים 10, ירושלים 9100



משרד התכנון והבנייה
רחוב הנביאים 10, ירושלים 9100

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.52



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטחים עיקריים 0% משטח המגרש 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מתוכס 25% משטחי הבניה למסחר.	351		-117	468	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	117		+117		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	520	100
סה"כ	520	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	519.7	100
סה"כ	519.7	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה



משרד התכנון והבנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
2	3	3	3	30 (2)				351 (1)	520	1	מגורים	אי	
2	3	3	3	23				117 (4)			מסחר	אי	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומה: 3 קומה.
- (2) יותר נייד שטחים מקומה לקומה.
- (3) 3 קומות על הקרקע או מעל קומת עמודים מפולשת.
- (4) קומה: קומת כניסה.



6. הוראות נוספות



6.1	חניה
	<p>1- מקומות חניה בשטח המגרש. מידות החניה יקבעו לפי הנחיות משרד התחבורה..</p> <p>2- מספר החניות בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3- קווי בנין למבנה חניה: 0 בקיר משותף בין שכנים, 0 לרחוב בתנאי של שער חניה נגלל או הכל עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>4- עיצוב מבנה החניה יהיה תואם לעיצוב המבנה העיקרי מבחינת חומרי גמר, הכל ע"פ תכנית הבינוי.</p> <p>5- לא יותר ניקוז גגות החניה כלפי המגרש השכן.</p> <p>6- יותר הצבת מתכני מכפלי חניה בקו בניין 0</p>

6.2 ביוב וניקוז



6.2	ביוב וניקוז
	<p>1- הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2- שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>3- מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4- פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה בבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p> <p>5- מערכות הביוב בתחום התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה ההדרולוגית.</p>

6.3 פסולת בניין

6.3	פסולת בניין
	<p>1- פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג). לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.</p>

6.4 היטל השבחה

6.4	היטל השבחה
	1- היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



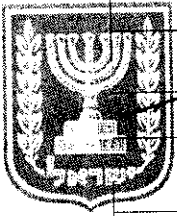
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

--

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מוהנד ג'באלי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:



בעל עניין בקרקע	שם: מוהנד ג'באלי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
			חתימה:

עורך התכנית	שם: אחמד ג'באלי שם ומספר תאגיד: אדריכל ג'באלי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה: אחמד ג'באלי מ.ר. 1163257



התכנית מס' 402-0331959



התכנית מס' 402-0331959