

4023342

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

07-08-2016

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0335430

תוספת שטחי שירות בתת הקרקע והקטנת קווי בניין.

מרכז

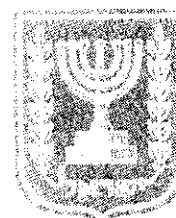
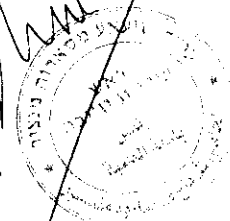
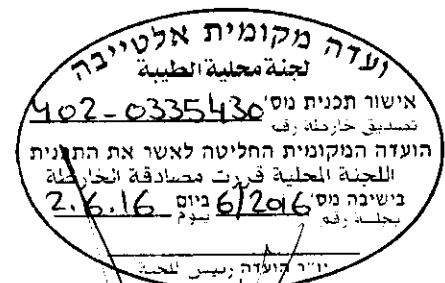
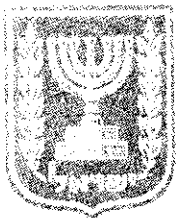
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

המגרש נושא התכנית נמצא בשכונה הדרומית בטייבה בגוש 7849 חלקה 55-53 מגרש 12 במגרש מבוקש תוספת שטחי שירות תת קרקעיים, והקטנת קווי בניין לפי הבנוי בשטח.



משרד התכנון
מחלקת תכנון שטחים



משרד התכנון
מחלקת תכנון שטחים



משרד התכנון
מחלקת תכנון שטחים

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי שירות בתת הקרקע והקטנת קווי בניין

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0335430

1.2 שטח התכנית 0.580 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 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (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

1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טיבה

קואורדינאטה X 201325

קואורדינאטה Y 685375

1.5.2 תיאור מקום שכונת אלשל צפונית לרחוב מחמוד דרוויש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טיבה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית טיבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7849	מוסדר	חלק		53, 55

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

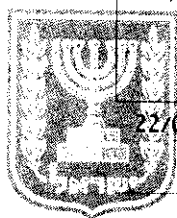
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ מק/ 2800	שינוי	תוספת שטחי שירות והקטנת קווי בניין	4770		22/06/1999



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון שטחים



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון שטחים



משרד התכנון והבנייה
מנהל תכנון שטחים

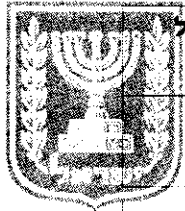
1.7 מסמכי התכנית

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	09/07/2015	אחמד ג'באלי	09/07/2015		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	04/10/2015	אחמד ג'באלי	04/10/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/07/2015	אחמד ג'באלי	09/07/2015		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



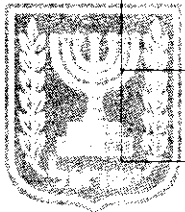
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ח'דיגה יוסף חאג' יחיא (ערישה)			טייבה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2057 מיקוד 2057.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	(המנוח) מוחמד עבד אלקאדר חאג' יחיא (ערישה)			טייבה	(1)				
בעלים	ח'דיגה יוסף חאג' יחיא (ערישה)			טייבה	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 2057.

(2) כתובת: ת.ד. 2057 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)			09-7997422	jebali_77@w alla.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ג'האד חאגי יחיא	695		טייבה	(2)			09-7993055	smsgr@zaha v.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1885.

(2) כתובת: ת.ד. 4500.



משרד
התכנון
והבנייה



משרד
התכנון
והבנייה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שטחי שירות בתת הקרקע והקטנת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)15

2- הקטנת קו בניין דרומי עד 0 מ' במקום 3 מ' וקו בניין מזרחי עד 0 מ' במקום 5 מ' וקו בניין צפוני עד 0.8 מ'

במקום 1.10 מ' לפי המסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)4.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.58

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
3 קומות מעל קומת מרתף	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
סה"כ שטחים עיקריים 60%	522			522	מ"ר	מגורים (מ"ר)
משטח המגרש 3 קומות מעל						
קומת עמודים או מרתף						
סה"כ שטחי שירות 60% תת						
קרקעיים משטח המגרש						

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

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	580	100
סה"כ	580	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	573.62	100
סה"כ	573.62	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	58.28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות



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					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת								
(6)	3	0 (4)	0.8 (5)	3 (3)	30	348 (2)			522 (1)	580	1	מגורים ב'

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 3, הערה: 3 קומות מעל קומת מרתף סה"כ 90% משטח המגרש..
- (2) 60% שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) 3 קומות מעל קומת מרתף.
- (4) קו בניין 0 מ' לפי המסומן בתשריט.
- (5) קו בניין 0.80 מ' לפי המסומן בתשריט.
- (6) קו בניין 0-5 מ' לפי המסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות



6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2	ביוב וניקוז
	1- הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. 2- מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.3	פסולת בניין
	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.

6.4	היטל השבחה
	1- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



6.5	גגות
	1- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. 3- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית



8. חתימות

מגיש	שם:	סוג:	תאריך:
התכנית	ח'דיגה יוסף חאגי יחיא (ערישה) שם ומספר תאגיד:		חתימה:



בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
בקרע	(המנוח) מוחמד עבד אלקאדר חאגי יחיא (ערישה) שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

בעל עניין	שם:	סוג:	תאריך:
בקרע	ח'דיגה יוסף חאגי יחיא (ערישה) שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:

עורך	שם:	סוג:	תאריך:
התכנית	אחמד גיבאלי שם ומספר תאגיד: אדריכל גיבאלי	עורך ראשי	חתימה: 163257.0

