

4000332705 - 1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה

תכנית מס' 402-0261644 - שם התכנית: חלוקת מגרש לשני מגרשים

נתקבל בתאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

07-08-2016

נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0261644

חלוקת מגרש לשני מגרשים

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי טייבה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
06-08-2016
נתקבל

נבדק וניתן להפקיד לאשר

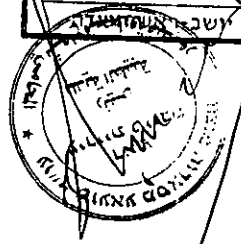
חלטת הוועדה המחוזית משנה מיום: 85.5.15

מינהל התכנון - מחוז מרכז 14/9/16

אדריכל מוסק תאריך

מתכנת מחוז מרכז

اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
תכנית מס' 402-0261644
9/2014
4.1.2015
הומלצה להפקדה בישיבה מס' מיום
מגשרים הועדה



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 402-0261644
התכנית מאשרת מכוח סעיף 11(ג) לחוק
ביום 5.5.16
 התכנית לא נקבעה טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת דרומית לסופרמרקט מגה, שעל כביש הטבעת הדרומי, בגוש 7850, חלקה 74, מגרש 12, 13, שבטייבה.

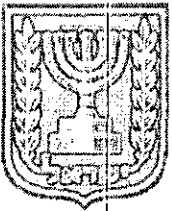
ייעוד השטח עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום - טב/2717- הוא מגורים עם חזית מסחרית. כמו כן קבע התביע הנ"ל, שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות על קרקע ו 4 יחידות דיור מעל קומת מסחר. התכנית המוצעת מבקשת לחלק את המגרש לשני מגרשים בהסכמת הבעלים, ולהגדיל בהתאם את אחוז הבניה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור, וזאת מבלי לשנות את הייעוד.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חלוקת מגרש לשני מגרשים

מספר התכנית 402-0261644

1.2 שטח התכנית

1.060 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הוויסה 15

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טייבה

201240 קואורדינאטה X

684895 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת כ- 100 מטר דרומית לסופרמרקט מגה על כביש הטבעת הדרומי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הוויסה 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7850	מוסדר	חלק		74

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



תכנון זמין
מונה הוויסה 15

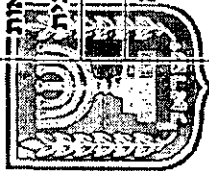
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
טב/ 2717	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 2717 ממשיכות לחול.	4879	3439	14/05/2000



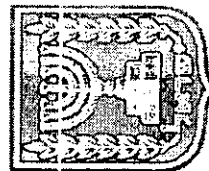
1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		טאלב נסיראת		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			טאלב נסיראת				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		30/08/2015	טאלב נסיראת	30/08/2015	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח בינוי וחניה	24/08/2015	טאלב נסיראת	24/08/2015	1	1:250	מנחה	בינוי
לא		30/08/2015	טאלב נסיראת	30/08/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תאריך יצירה
תמונת הדפסה 15

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 התשריטים



תאריך יצירה
תמונת הדפסה 15

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)	(1)			073-2900821	073-2900825	
	פרטי	מוחמד עבד אלקאדר			טייבה	(2)	(2)			09-7990459	09-7990459	
	פרטי	לינה קלאולי			טייבה	(2)	(2)			09-7998262	09-7998262	
	פרטי	נאזק קלאולי			טייבה	(2)	(2)			09-7998262	09-7998262	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד.1.

(2) כתובת: ת.ד.3615.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית טייבה	טייבה	(1)			073-2900821	073-2900825	
בעלים	מוחמד עבד אלקאדר			טייבה	(2)			09-7990459	09-7990459	
בעלים	לינה קלאולי			טייבה	(2)			09-7998262	09-7998262	
בעלים	נאזק קלאולי			טייבה	(2)			09-7998262	09-7998262	

(1) כתובת: ת.ד.1.

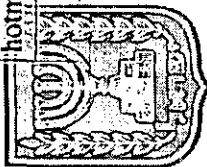
(2) כתובת: ת.ד.3615.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

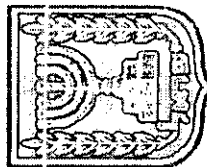
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	טאלב נסיראת	48669		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	talibnserat@ hotmail.com
מורדד	מורדד	גיהאד חגי יחיא	695		טייבה	(2)		09-7993055	09-7993055	

(1) כתובת: תד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 4500.



תכנון זמין
מונה היפסח 15



תכנון זמין
עורך היפסח 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

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

חלוקת מגרש לשני מגרשים

הוספת 3 יחידות דיור

הוספת קומה

שינוי זכויות בנייה וקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקה בהסכמת בעלים

תוספת 480 מ"ר עיקרי למגורים

הפחתת 245 מ"ר שטח עיקרי למסחר

תוספת שטחי שירות למגורים והפחתת שטחי שירות למסחר

הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות על קרקע ל-4 קומות על קרקע

הגדלת מספר יחידות דיור מ-4 ל-7 יחידות דיור

הקטנת קווי בניין כמסומן בתשריט המצב המוצע

הריסת המחסן והגדרות כמסומן בתשריט המצב המוצע ובנספח הבינוי והחניה



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.06

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	7		+3	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,170		+480	690	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	100		-245	345	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	תאי שטח
חניון	400
מגורים ב'	300, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	200
להריסה	חניון	400
להריסה	מגורים ב'	300, 200
קו בנין עילי	מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה ציבורית	103	9.47
מגורים ג עם חזית מסחרית	985	90.53
סה"כ	1,088	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	103.18	9.74
מגורים ב'	956.35	90.26
סה"כ	1,059.53	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
<p>כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד תותר בניית מסחר בקומת קרקע בלבד. סוגי המסחר המותרים כוללים: חנויות, סופרמרקט, מסעדות ובתי קפה</p>		
	הוראות	4.1.2
<p>איכות הסביבה לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים. שטחי השירות של המסחר, חדרי האשפה והמחסנים יופרדו מהכניסה למגורים ולא יפריעו למגורים</p>		א
<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה-כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית</p>		ב
	חניון	4.2
	שימושים	4.2.1
<p>ייעוד זה משמש כחנייה ציבורית</p>		
	הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15

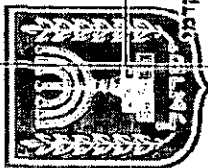
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי תכנון זמין הדפסה 15	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי						צידו- ימני	מלל הכניסה הקובעת				
(1)	(2)	(1)	4	12	7.4	3	34	678	108	390	200		מגורים ב' מגורים
(1)	(2)	(1)	4	(3)			34	130	30	100	200		מגורים ב' מסחר
(1)	(2)	(1)	4	12	7.25	4	38	734	134	600	300		מגורים ב' מגורים

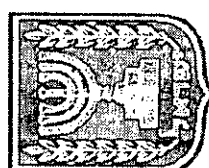
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) לא רלוונטי מאחר והמגרש פיתוי.
- (3) גובה קומת הקרקע שתשמש למסחר יהיה עד 5 מטר.



קדמי תכנון זמין
הדפסה 15



קדמי תכנון זמין
הדפסה 15

	6. הוראות נוספות
	6.1 אדריכלות מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית
	6.2 חניה החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית זו.
	6.3 איכות הסביבה כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
	6.4 ניקוז יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
	6.5 ביוב הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תנאי למתן היתר בניה-חיבור למערכת ביוב מרכזית.
	6.6 תקשורת מתקני התקשורת בתכנית יתוכננו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (התש"ל-1970) ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
	6.7 איחוד וחלוקה לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום, וזאת תוך 8 חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודות המדידות והכל בהתאם להוראות סימן 2 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. השטחים הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט המצב המוצע ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי חיבור וכלולים בחלוקה החדשה יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
	6.8 פסולת בניין פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (התשנ"ט-1998).

6.8	פסולת בניין
<p>תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר הבניה-הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית.</p>	



תכנית זמין
מונה: 15

6.9	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.10	פיתוח תשתית
<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי למתן היתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	



תכנית זמין
מונה: 15

6.11	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ל יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.12	הריסות ופינויים
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המסומן בתשריט המצב המוצע להריסה.</p>	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

20 שנים מיום אישור התכנית.



תכנית זמין
מונה: 15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית טייבה 56894306		רשות מקומית

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מוחמד עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	לינה קלאולי שם ומספר תאגיד:		חתימה:

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נאזכ קלאולי שם ומספר תאגיד:		חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית טייבה 56894306		בבעלות רשות מקומית

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מוחמד עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד:		בעלים

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	לינה קלאולי שם ומספר תאגיד:		בעלים

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	נאזכ קלאולי שם ומספר תאגיד:		בעלים

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	טאלב נסיראת שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



תכנון זמין
מונה תדפיסה 15



טבלת הקצאה
לתכנית מס' 402-0261644

פרטי המגרשים הקיימים								
מספר סידורי	גוש	חלקה/מגרש	יעוד	שם הבעלים הרשום	מספר זהות	שטח המגרש במ"ר	החלקים בבעלות ב-%	
1	7850	74/12-74/13	מגורים ג' עם חזית מסחרית	מוחמד עבד אלקאדר לינה קלאולי נאזכ קלאולי	35062892 26334086 318149531	985	90.26	
2	7850	74/24	חניה ציבורית	עיריית טייבה		103	9.74	
							1088	100.00
סך הכל								

פרטי המגרשים המוקצים								
תא שטח	גוש	יעוד	שם הבעלים הרשום	מספר זהות	שטח המגרש במ"ר	החלקים בבעלות ב-%	תאריך וחתימת הבעלים	
200	7850	מגורים ב' עם חזית מסחרית	לינה קלאולי נאזכ קלאולי	26334086 318149531	405.18	38.24	1. / [Signature]	
300	7850	מגורים ב'	מוחמד עבד אלקאדר	35062892	551.17	52.02	[Signature]	
400	7850	חניון	עיריית טייבה		103.18	9.74	[Signature]	
סך הכל							1059.53	100.00

