

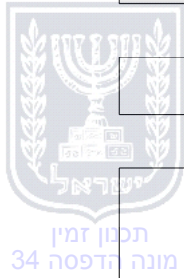
הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0185389

איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש בהסכמת הבעלים

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טייבה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאחדת ארבעה מגרשים בהסכמת הבעלים ומחלקת אותם מחדש לשלושה בין הבעלים תוך שמירה על אחוז הפקעה התכנית מוסיפה זכויות בניה ויחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש בהסכמת הבעלים

מספר התכנית 402-0185389

1.2 שטח התכנית 2.270 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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201700
קואורדינאטה Y	686000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טייבה			

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8049	מוסדר	חלק		19-20

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 הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/09/1994	187	4247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ במ/ 2504 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ במ/ 2504



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלוהאב עבד אל ראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/04/2014	גיהאד חאג' יחיא	15/04/2014			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח חניה מנחה	27/11/2016	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	09/02/2016		1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר רקע	27/11/2016	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	09/02/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	איאד בלעום			טייבה	(1)		09-7994879	09-7994879	aelraziq@hotmail.com
	פרטי	יוסף בלעום			טייבה	(2)		09-7997071	09-7997071	aelraziq@hotmail.com
	פרטי	ראיד בלעום			טייבה	(2)		09-7997071	09-7997071	aelraziq@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה 40400.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאד בלעום			טייבה	(1)		09-7994879	09-7994879	aelraziq@hotmail.com
פרטי	יוסף בלעום			טייבה	(2)		09-7997071	09-7997071	aelraziq@hotmail.com
פרטי	ראיד בלעום			טייבה	(2)		09-7997071	09-7997071	aelraziq@hotmail.com

(1) כתובת: טייבה 40400.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
taybe48@gmail.com	073-2900825	09-7992590			(1)	טייבה		עיריית טייבה	טייבה	בבעלות רשות מקומית
aelraziq@hotmail.com	09-7994879	09-7994879			(2)	טייבה			איאד בלעום	בעלים
aelraziq@hotmail.com	09-7997071	09-7997071			(3)	טייבה			יוסף בלעום	בעלים
aelraziq@hotmail.com	09-7997071	09-7997071			(3)	טייבה			ראיד בלעום	בעלים

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 40400.

(2) כתובת: טייבה 40400.

(3) כתובת: טייבה משולש 40400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	114243	עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	טייבה	3	09-7991756	09-7997071	aelraziq@hotmail.com
	מודד	ג'יהאד חאג' יחיא	695		טייבה	(1)		09-7997071	09-7997071	Rwan1@bezeqint.net

(1) כתובת: טייבה משולש 40400 ת.ד. 506.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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**

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ויצירת שלושה מגרשים במקום הארבעה המאושרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-שוני יעוד ממגורים ג' לדרך ומשביל למגורים ג'.

2-תוספת 9 יח"ד ל-15 יחידות מאושרות כך שסה"כ מציעה התכנית בניית 24 יח"ד.

3-תוספת קומה רביעית וקומת מרתף.

4-הקטנת קו הבניין האחורי מ-5 מ' ל-4 מ'.

5-איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ויצירת שלושה מגרשים במקום הארבעה המאושרים.

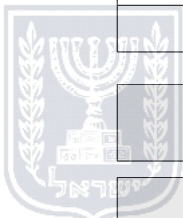
תכנון זמין
מונה הדפסה 34**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	100
מגורים ג'	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,164	95.33
שביל	106	4.67
סה"כ	2,270	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 34

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
4.70	106.67		דרך מוצעת
95.30	2,163.43		מגורים ג'
100	2,270.1	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל, הקמת תשתיות על ותת קרקעיות וחיבוריהן וכן תחזוקתן, ניקוז, ריהוט ציבורי ופיתוח גנני.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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) מינימום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	17.5	8	56	(4) 612		(3) 240	(2) 1400	(1) 721	3 - 1	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	3	3	1	4											

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

הערה ברמת הטבלה:

-גודל מררש סופי יקבע בעת הכנת תשריט לצורכי רישום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס למ"ר.

(2) למגש.

(3) למגרש.

(4) המרתף ישמש לחניה ולמחסנים על 85% משטח המגרש,תתאפשר בניית מרתף אחד לכל שלושת המגרשים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2**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.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

א. השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
ב. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה עפ"י כל דין.
ג. תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תכנית לצרכי רישום ואישורה עפ"י דין.
ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.5**ביוב**

א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

6.6**ניקוז**

בהתאם להוראות תמא/34/ב/4 לאזור רגישות א 1 :
יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחום לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנות התקפות בעת מתן היתר בנייה.</p>	
<p>6.8 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.8</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. כ- 15% משטח המגרש יישאר פנוי או מכוסה בחומרים המאפשרים חלחול מי נגר עילי. השטח אשר על המרתף ועד קונטור המבנה העל קרקעי יהיה מכוסה באדמה גננית בגובה של 80 ס"מ וישמש לגינון.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>10 שנים מיום אישור התכנית.</p>	

