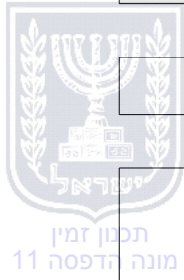


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0337451

הוספת שתי יחידות דיור



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת מערבית לבית ספר "עמל חניכים", בשכונת אלכללה אלשאמייה בגוש 8048, חלקה 1, מגרש 15 שבטיבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב 2053-הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות על קומת עמודים ו 3 יחידות דיור. בגלל החוסר בקרקעות. התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את מספר יחידות הדיור ל-5 יחידות ב-5 קומות, ולהעלות בהתאם את אחוזי הבניה, ולהקטין את קו הבניין כמצויין בתשריט, וזאת מבלי לשנות את ייעוד הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	402-0337451	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.500 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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
 טייבה
 קואורדינאטה X
 201385
 קואורדינאטה Y
 686365

1.5.2 תיאור מקום

מול בית ספר עמל-חניכים מצד מערב

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 אל-כללה אלשאמייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8048	מוסדר	חלק		1

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 11



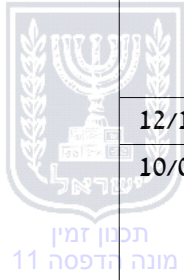
תכנון זמין
 מונה הדפסה 11



תכנון זמין
 מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236		כפיפות	תממ/ 3 / 21
10/06/1982		2823	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 2053 ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ 2053



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טאלב נסיראת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טאלב נסיראת		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		02/12/2016	טאלב נסיראת	01/12/2015	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		14/09/2015	סאגי גאבר	25/08/2015	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		01/12/2016	טאלב נסיראת	01/12/2016	1	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אחמד גומעה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	
	פרטי	באקר גומעה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	

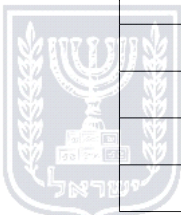
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3811.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אחמד גומעה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	
בעלים	אמנה גומעה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	
בעלים	באקר גומעה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	
בעלים	מוחמד גומעה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	
בעלים	סאמיה גומעה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	
בעלים	אסמאא רביע			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	

(1) כתובת: ת.ד. 3811.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	טאלב נסיראת	48669		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	talibnserat@ hotmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	סאגי גאבר	113130		טייבה	(2)		09-7992275	09-7992275	
מודד	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(3)		09-7993452	09-7993452	

(1) כתובת : ת.ד. 4338.

(2) כתובת : ת.ד. 58.

(3) כתובת : ת.ד. 78.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוספת שתי יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3 ל-5 יחידות דיור

הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-5 קומות

תוספת 340 מ"ר לשטחי הבנייה העיקריים

תוספת 180 מ"ר שטחי שירות

הקטנת קו הבניין הקדמי והאחורי כמסומן בתשריט



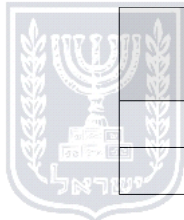
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.5



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

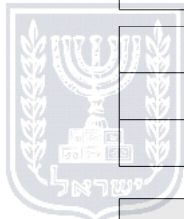
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	5		+2	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	790		+340	450	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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 11

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	להריסה	מגורים א'	1
		קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.15	100
סה"כ	500.15	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד
4.1.2	הוראות תנאים למתן היתרי בניה
א	תנאים למתן היתר בניה-כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מפל	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					קדמי	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות					עיקרי	שרות
(1)	5	3	3	(1)	1000	790	210	500	1	מגורים א'	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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

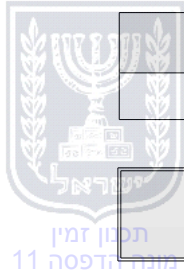
6.1	עיצוב אדריכלי	הנחיות עיצוביות יהיו בהתאם להנחיית מהנדס וועדה מקומית
6.2	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה
6.3	ביוב	הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה 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.
6.4	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 וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.5	תקשורת	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
6.6	פסולת בניין	פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לכל דין. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניה ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניה יעשה לאתר הטמנה מוסדר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר אכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה /היחידה הסביבתית.
6.7	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה -אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש
6.8	פיתוח סביבתי	תנאי להיתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר סירוט נטיעות וגינות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות מערכות השקיה, חומרי בניהוודומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית



6.9 פיתוח תשתית	
<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, 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 על ידי מהנדס העיר</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית תנאי למתן טופס 4-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים</p>	

6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>תנאי למתן היתר בניה לתכנית הינו, קבלת חו"ד מהנדס הוועדה, כי התכנית יכולה להכיל את התוספת המבוקשת, לרבות כל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p>	

6.11 היטל השבחה	
<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>	



6.12 הריסות ופינויים	
<p>תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן בתשריט המצב המוצע להריסה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	לאחר אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

20 שנים



8. חתימות

שם: אחמד גומעה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	בעלים	חתימה:	

שם: באקר גומעה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	בעלים	חתימה:	

שם: אחמד גומעה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	בעלים	חתימה:	

שם: אמנה גומעה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	בעלים	חתימה:	

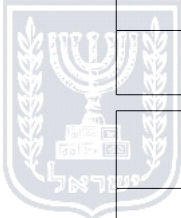
שם: באקר גומעה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	בעלים	חתימה:	

שם: מוחמד גומעה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	בעלים	חתימה:	

שם: סאמיה גומעה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	בעלים	חתימה:	

שם: אסמאא רביע שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	בעלים	חתימה:	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11