

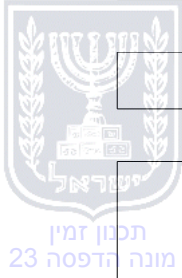
הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0377135

טב/3580 תוספת יחידות דיור

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 עיניינה תוספת יחידות דיור והוספת קומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית טב/3580 תוספת יחידות דיור

מספר התכנית 402-0377135

1.2 שטח התכנית 0.714 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	201477
קואורדינאטה Y	685722

1.5.2 תיאור מקום

מרכז טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7854	מוסדר	חלק		25

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/06/1995	3779	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 2244 ממשיכות לחול.	החלפה	טב/ 2244
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימן חגי-יחיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימן חגי-יחיא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 56 24/01/2019	אימן חגי-יחיא	10/04/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח נוף	10: 57 24/01/2019	אימן חגי-יחיא	31/10/2018	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא		12: 53 20/06/2018	אימן חגי-יחיא	12/11/2017	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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית טייבה ת.ד. 1 40400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

(1) כתובת: עיריית טייבה ת.ד. 1 40400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	אימן חג'-יחיא	100612		טייבה	(1)		09-7992164	09-7991877	rwan1@bezeqint.net
מודד	מודד	ג'האד חג יחיא	695		טייבה	(2)		09-7993055	09-7993055	smsgr@inter.net.il

(1) כתובת: טייבה 40400 ת.ד. 506.

(2) כתובת: ת.ד. 4500.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הסדרת מבנה בגלעין העיר טייבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- תוספת קומות מגורים במגרש

ב- תוספת יחידות דיור במגרש

ג- הקטנת קווי בנין בהתאם לתשריט

ד- קביעת הוראות בניה

ה- תוספת שטחי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	714	100
סה"כ	714	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	714.2	100
סה"כ	714.2	100



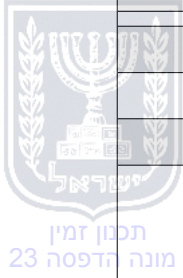
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>מערכות טכניות ישולבו בעיצוב הגג</p> <p>כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	עיקרי	שירות
5		18	11	40	225			197	1375	714	1	מגורים ב'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות מעל קומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
	<p>בתחומי שטח המגרש תותר חניה בהתאם לתקן כולל שימוש באמצעים מכאניים, באישור מהנדס הועדה המקומית. לא תותר חניה מקורה</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p>
	<p>השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, וכן התייחסות מפורטת לנושאים הבאים: 1-הנחיות להתקנת מערכות טכניות, לרבות מיגון אקוסטי במידה ונדרש, באופן מוסתר ללא פגיעה בקו המתאר של המבנה. 2-הנחיות למיקום מתקני אצירת פסולת ושלטי הכוונה אליהם. 3-הנחיות למיקום מיכלי גז ודלק לחימום והסתרתם</p>
<p>6.3</p>	<p>ניקוז</p>
	<p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית. 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 המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי להוצאת היתרי בניה-אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>
<p>6.4</p>	<p>ביוב</p>
	<p>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 לאיכ"ה 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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



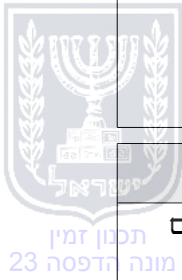
תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6.4	ביוב
<p>תברואה : בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל</p> <p>תברואה בהתאם לדרישות משרד הבריאות שלא יהיו מטרדים וזיהומים</p>	



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
<p>אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית אשר תכלול בין היתר חלוקה למגרשים או איחוד וחלוקה למגרשים (על פי הנדרש)</p> <p>קווי בנין , תשתיות פיתוח, הנחיות בינוי לחזית מסחרית .</p> <p>הגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תכלול חניה, גינון, תכנית התחברות לביוב הציבורי, ניקוז וגדרות</p> <p>תנאי להיתר בניה לתוספת למבנה מותנה בבדיקת מהנדס בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות התקן הישראלי ת"י 413</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת התחייבות מגיש התכנית להשלים את הגשת התצ"ר לאישור מפ"י לאחר השלמת ההסדר במקרקעין אלו.</p>	

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



6.7	הפקעות לצרכי ציבור
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה

