

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0729251

איחוד וחלוקה מחדש וקביעת קווי בניין טב/3681 - נדיר בראנסי-

מרכז

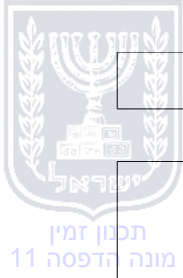
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, התכנית חלה על שטח של 4.985 דונם ומציעה חלוקה מ 11 מגרשים אשר נקבעו עפ"י תכנית תמ"ל 1039 מאושרת ל 9 מגרשים עם שמירה על אותו מספר יח"ד מאושר לפני, וקביעת קווי בניין .



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

איחוד וחלוקה מחדש וקביעת קווי בניין טב/3681 - נדיר
בראנסי-

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

402-0729251

מספר התכנית

4.985 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (1), א62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	200400
קואורדינאטה Y	686600

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית לכביש 444

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

מערבית לכביש 444 (תמ"ל 1039)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7826	מוסדר	חלק		38-39

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

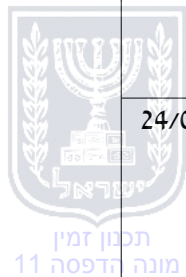
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
תמל/ 1039	פירוט	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1039. הוראות תכנית תמל/ 1039 תחולנה על תכנית זו.	7591	3	24/09/2017



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אחמד ג'באלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	18/02/2019	אחמד ג'באלי	19: 39 18/02/2019		לא
טבלאות הקצאה	מחייב		5	20/02/2019	ג'האד חג' יחיא	12: 49 20/03/2019	נספח לטבלת הקצאות	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		3	20/02/2019	ג'האד חג' יחיא	18: 43 03/03/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	18/02/2019	אחמד ג'באלי	13: 27 18/02/2019		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
עיריית טייבה	רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית טייבה עיריית טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		073-2900783		taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 טייבה מיקוד 4040000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית טייבה עיריית טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		073-2900783		taybe48@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1 טייבה מיקוד 4040000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע לפי נס רישום.

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	24630415	אדריכל א. ג'באלי	טייבה	אלבאטן (1)	45	09-8906333	09-8906333	jebali.arch@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	ג'האד חגי יחיא	1316	ג'האד חגי יחיא	טייבה	(2)	1	09-7994361	09-7993055	smsgv@zahav.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1885 טייבה מיקוד 4040000.

(2) כתובת: ת.ד. 4500 טייבה מיקוד 404000.

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

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מ 11 מגרשים ל 9 מגרשים.
2. קביעת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)1.
2. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

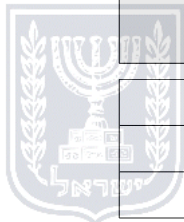


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 9
דרך מאושרת	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	495	9.93
מגורים	4,490	90.07
סה"כ	4,985	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	493.87	9.92
מגורים ב'	4,486.58	90.08
סה"כ	4,980.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

1. מגורים.
2. מעונות יום.
3. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב.

4.1.2**הוראות****4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

1. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שילוט ותאורה.
2. מתקני בטיחות, לרבות מעברים להורלכי רגל, גדרות, וחומות מגן.

4.2.2**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		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
4	3	3	3	1	5	21	5	48	50%		36%	150%	350	1	מגורים ב'
4	3	3	3	1	5	21	5	48	50%		36%	150%	370	2	מגורים ב'
4	3	3	4	1	5	21	5	48	50%		36%	150%	480	3	מגורים ב'
4	3	4	3	1	5	21	5	48	50%		36%	150%	525	4	מגורים ב'
4	3	3	3	1	5	21	5	48	50%		36%	150%	525	5	מגורים ב'
3	3	3	3	1	5	21	15	48	50%		36%	150%	894	6	מגורים ב'
4	3	3	3	1	5	21	5	48	50%		36%	150%	447	7	מגורים ב'
4	3	3	3	1	5	21	5	48	50%		36%	150%	479	8	מגורים ב'
4	3	3	3	1	5	21	5	48	50%		36%	150%	420	9	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. החניה תהיה עפ"י תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר בניה
2. יותר התקנת מתקני מכפלי חניה בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית עד קו בניין 0 מ'.

6.2**איכות הסביבה**

1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.3**חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.4**ניקוז**

1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיבטח אי זיהום קרקע ומים עליונים ותחתונים.

6.5**ביוב וניקוז**

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
2. לא יותר פתרונות ל בורות סופגים וכו"ב.
3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.

6.6**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.

6.7**היטל השבחה**

הטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

7 שנים