

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0795872

טב/3730 איחוד וחלוקה מחדש

מרכז

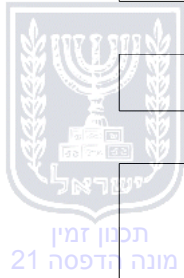
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

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

התכנית נמצאת מערבית לכביש 444 בגוש 7826 חלקה 14 יעוד לפי תכנית שחלה על האזור תמל/1039 מגורים ב' מטרת התכנית היא איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי בסה"כ מגורים וללא שינוי ביעוד מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	טב/3730 איחוד וחלוקה מחדש
------------------------	-----------	---------------------------

מספר התכנית	402-0795872
-------------	-------------

שטח התכנית	3.643 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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 200515

קואורדינאטה Y 687102

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לכביש מס' 444 וצפונה מבית ספר עתיד

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 מס' 444 וצפונה מבית ספר עתיד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7826	מוסדר	חלק		14

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	שינוי	התכנית משנה את חלוקת המגרשים בלבד	7591	3	24/09/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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				עארף יאסין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עארף יאסין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	09/07/2020	עארף יאסין	07: 44 09/07/2020	נספח בינוי וחניה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	05/04/2020	מרואן יאסין	07: 18 28/07/2020	טבלאות איזון והקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/10/2019	עארף יאסין	14: 40 09/01/2020	מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590		taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאקר יאסין			טייבה	(1)		09-7996174		office.arif2016@gmail.com

(1) כתובת: רח' עין ג'אלוט ת.ד. 4234.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-5638206	03-2632290	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	עארף יאסין	28424		טייבה	(1)		09-7996174		aref1709@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	מרואן יאסין	1166		טייבה	(2)		09-7990112	09-7990112	marwany1963@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(3)		09-7995374	09-7995374	azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת: רח' עין ג'אלוט ת.ד. 4234.

(2) כתובת: רח' אלבלדיה ת.ד. 763.

(3) כתובת: ת.ד. 464.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 מחדש ללא הסכמת הבעלים וללא שינוי בסה"כ מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 62א(א)1.

קביעת קווי בניין חדשים בהתאם לתשריט לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1 - 7	להריסה	מגורים ב'	1, 2, 7
דרך מאושרת	200			

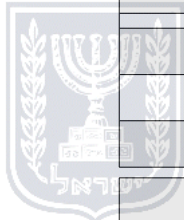
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	743	20.40
מגורים ב'	2,900	79.61
סה"כ	3,643	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	747.59	20.56
מגורים ב'	2,888.97	79.44
סה"כ	3,636.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך בהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 לרבות נתיבי נסיעה, חניה, גינון ומתקני שלוט ותאורה . מתקני בטיחות, לרבות מעברים להולכי רגל, גדרות, וחומות מגן.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרב	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
אחורי תוכן מונה	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	4	48	50%		32%	140 (1)	599	350		6 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'
					18	6	48	50%		32%	160%			600	7	מגורים ב'	מגורים ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	6 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	7	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

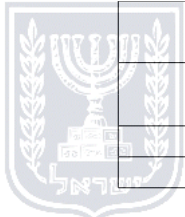
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א-תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין אפס מהדרך וקו בנין אפס מהשכן השטח של 30 מ"ר
ב-תותר בניה בעליית הגג בשטח של 35 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: 35% לקומה.
(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

- 1-החניה למגורים תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים
- 2-במגרשי מגורים ב' תתאפשר חניה מקורה בקו 0 קדמי
- 3-תתאפשר הצמדת 2 חניות של מגרשים סמוכים (קו בנין 0 צידי)
- מספר ושטח מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת היתר בניה.

6.2**איכות הסביבה**

- א. טיפול באשפה :
פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לביניינים, כל פתרון יהיה בתחום המגרש .
- ב. מניעת מטרדי אבק :
1. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה
- 2.בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי .

6.3**חשמל**

- חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן :
1.מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים , ויעודים משולבים, בתאום עם חברת החשמל מחוז מרכז. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין הבניין לגבול המגרש . ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי .
2. תותר בניית תחנות שנאים תת קרקעיות בלבד בשצ"פים .
3. תותר בניית תחנות שנאים במבני ציבור במבנים עצמאיים בלבד .
4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית , לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה .
5. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גובה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת , תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה ומו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.
6. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח.

6.4**ניקוז**

- א. בהתאם להוראות תמא/4/ב/34 לאזור א 1 :
1. יותר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש . השטחים חדרי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') .
- מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום .
2. הטיפול בנגר עילי יעשה בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר .
- ב.בשלב הכנת תכניות ניקוז לביצוע יבוצע תיאום עפ חברת כביש חוצה ישראל .

6.5**ביוב**

1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מאכזית, ובמתקן טיפול איזורי .
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

6.5

ביוב

3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית.
4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב.
5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים.
6. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה.
7. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התיחום.

6.6

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

6.7

פסולת בניין

פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

6.8

היטל השבחה

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.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965

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