

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0983429

טב/3754 שינוי יעוד

מרכז

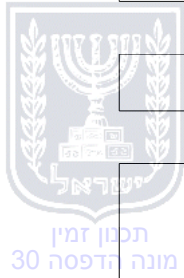
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005144280/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עינינה שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב', ש.צ.פ., ודרך משולבת.
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	טב/3754 שינוי יעוד
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	402-0983429
-------------	-------------

שטח התכנית	3.596 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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 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

200785

קואורדינאטה Y

687205

1.5.2 תיאור מקום

צפון מזרח 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
7826	מוסדר	חלק		63
8030	מוסדר	חלק		5

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	פרק	תאריך
<u>טב/3400</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	6967	2844		15/01/2015
<u>טב/1111 /16</u>	החלפה		4229	4213		14/07/1994



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				פהים חגי יחיא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פהים חגי יחיא		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1	7	30/05/2021	אלכס צוקרמן	18: 45 17/10/2021	חוות דעת אקוסטיקה	לא
ביוב	מנחה	1: 250	1	27/07/2022	ראדי מסארוה	14: 17 27/07/2022	נספח ביוב, גליון 1 מתוך 2 מתייחס לתכנית ביוב וגליון 2 מתוך 2 מתייחס לתכנית מים שנערכו ע"י אותו מתכנן	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	16/11/2023	אימן חגי יחיא	15: 27 16/11/2023	נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	3	19/12/2022	גיהאד חגי יחיא	14: 00 19/12/2022	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	8	19/12/2022	גיהאד חגי יחיא	14: 01 19/12/2022	טבלאות איזון והקצאות	לא
מים	מנחה	1: 250	1	27/07/2022	ראדי מסארוה	14: 14 27/07/2022	נספח מים, גליון 1 מתוך 2 מתייחס לתכנית ביוב וגליון 2 מתוך 2 מתייחס לתכנית מים שנערכו ע"י אותו מתכנן	לא
ניקוז	מנחה	1: 250	1	27/07/2022	ראדי מסארוה	14: 16 27/07/2022	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	27/07/2022	ראדי מסארוה	14: 15 27/07/2022	נספח ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/04/2022	סאוסן טיבי	15: 50 28/04/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	13/12/2023	פהים חגי יחיא	21: 53 13/12/2023	תשריט 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 (1)		עיריית טייבה	טייבה			09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1 רח' אלבלדיה טייבה משולש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בשאר חג' יחיא			טייבה	(1)		09-7991091	09-7991835	basharh.law@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2075 טייבה משולש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד	עורך ראשי	פהים חג' יחיא	696	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(1)		09-7992164		rwan1@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	יזיד בדיר	696		כפר קאסם	(2)		050-4968114		yazed.b.86@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אימן חג' יחיא	100612		טייבה	(3)		09-7992164		aiman3200@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	ג'האד חג' יחיא	695		טייבה	(4)		09-7993055	09-7993055	smsgr@inter.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאוסן טיבי	112342	ס.ג.ט הנדסה מהנדסים ויועצים	טייבה	(5)				sawsan.te@g mail.com
מהנדס תשתיות	יועץ תשתיות	ראדי מסארוה	108802	ראדי מסארוה מהנדסים יועצים בע"מ	ראש העין	שבזי	26	074-7026070	074-7026070	office@radim -eng.co.il
מהנדס אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	אלכס צוקרמן	53501		אריאל	(6)		077-3320435	077-3320435	zuckerman.al ex@gmail.co m

(1) כתובת: טייבה משולש מרכז עיר.

(2) כתובת: רח' עומר בן חטאב כפר קאסם ת.ד. 672.

(3) כתובת: מרכז העיר ת.ד. 506.

(4) כתובת: ת.ד. 4500 טייבה משולש.

(5) כתובת: טייבה משולש.

(6) כתובת: ת.ד. 4010.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הקמת מתחם מגורים ע"י שינוי יעוד מחקלאי ל מגורים ב',דרך משולבת וש.צ.פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב .

2-שינוי יעוד מחקלאי ל מגורים ב',דרך משולבת וש.צ.פ.

3-שינוי קווי בנין

3-קביעת הוראות בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 30תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1 - 5
שטח ציבורי פתוח	100
דרך משולבת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	1 - 5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
חקלאי	3,596	100
סה"כ	3,596	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	761.57	21.18
מגורים ב'	2,097.96	58.34
שטח ציבורי פתוח	736.46	20.48
סה"כ	3,595.98	100

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

מגורים, ושימושים נלווים למגורים

4.1.2**הוראות****4.2****שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות, מתקני הצללה ומתקני משחק, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, ספסלים

4.2.2**הוראות****4.3****דרך משולבת****4.3.1****שימושים**נתיבי נסיעה, חניה ומתקני שילוט ותאורה
מתקני בטיחות**4.3.2****הוראות**

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				גודל מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות	עיקרי						שרות			
מגורים ב'	מגורים ב'	1	300	360	(1)	90 (2)	420	140	42	3	14	4	1	3	3	אחורי
מגורים ב'	מגורים ב'	2	500	600	(1)	150 (2)	700	140	41	5 (4)	14	4	1	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	3	500	600	(1)	150 (2)	700	140	41	5 (4)	14	4	1	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	4	400	480	(1)	120 (2)	560	140	42	4 (5)	14	4	1	3	3	
מגורים ב'	מגורים ב'	5	400	480	(1)	120 (2)	560	140	42	4 (5)	14	4	1	3	3	



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
36 (3)	4	1	מגורים ב'	מגורים ב'
60 (3)	4	2	מגורים ב'	מגורים ב'
60 (3)	4	3	מגורים ב'	מגורים ב'
48 (3)	4	4	מגורים ב'	מגורים ב'
48 (3)	4	5	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

הוראות טבלה 5:

השטח המיועד לאיחוד וחלוקה והמסומן בתשריט בקווים אלכסוניים הינו 3110 מ"ר
השטח בתת הקרקע ייכלל בשטח העיקרי, ולא יהיה ניתן לניידו אל מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 60 מ"ר לכל יחידת דיור.
(2) לכל היחידות.
(3) 12 מ"ר מרפסות ליחידה.
(4) במגרשים בגודל 500 מ"ר יותרו 5 יחידות דיור במגרש מתוכן 2 יחידות דיור יהיו קטנות בגודל של 75 מ"ר.
(5) במגרשים בגודל 400 מ"ר יותרו 4 יחידות דיור במגרש מתוכן יחידת דיור אחת תהיה קטנה בגודל של 75 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

היתר הבניה יכלול את מלוא יחידות הדיוור

6.2

קווי בנין

לא תתאפשר נגישות ישירה משטח התכנית לדרך 444

6.3

חניה

מספר ושטח מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה

6.4

איכות הסביבה

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים

6.5

ביוב

א- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
ב- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

6.6

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 נגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום

6.7

איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.
השטחים המיועדים לשטחי ציבור בתכנית זו ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות סעיף 26 וסימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה וזאת שהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

6.8

תנאים בהליך הרישוי

תנאי בהיתר בניה בכל המגרשים הינו חו"ד אקוסטית לאישור המשרד הגנת הסביבה לקביעת מפרט מיגון דירת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30