

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1279926

טב/מק/3940 תוספת יחידות דיור במגרש

מרכז

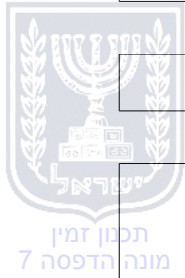
מחוז

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

התכנית עיניינה תוספת קומה רביעית ויחידות דיור במגרש. ועוד זכויות בניה למסחר בקומת קרקע .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	טב/מק/3940 תוספת יחידות דיור במגרש
-----	---------------------------	-----------	------------------------------------

מספר התכנית 402-1279926

שטח התכנית	1.2
0.480 דונם	

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) ,11), א62 (א) ,15), א62 (א) ,4), א62 (א) ,4), א62
א62 (א) ,8), א62 (א) ,9), א62 (א) .13(ב)

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

טייבה

קואורדינאטה X

201058

קואורדינאטה Y

687000

1.5.2 תיאור מקום

רח' עין ג'אלות שכונת אבא אלעקארב צפון טייבה משולש

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

אבו אלעקארב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8030	מוסדר	חלק		7

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

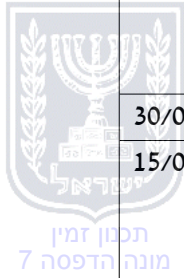
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
טב/ 1 /2498	החלפה		4028	4101		30/07/1992
טב/ 3400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	6967	2844		15/01/2015



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				אימן חגי יחיא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אימן חגי יחיא		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	25/11/2023	אימן חגי יחיא	09: 56 25/11/2023		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/11/2023	אימן חגי יחיא	11: 10 28/11/2023	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	25/11/2023	אימן חגי יחיא	19: 00 26/11/2023		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
	פרטי	סבאח מסארוה (1)			טייבה			052-4891414		raidm@zahav.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה משולש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סבאח מסארוה			טייבה	(1)		052-4891414		raidm@zahav.net.il

(1) כתובת: טייבה משולש.

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 חגי יחיא	100612		טייבה	(1)		09-7992164	09-7991877	aiman3200@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזר עבד אלקאדר	1443		טייבה	(2)		052-5921288		geomap88@gmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 506.

(2) כתובת: טייבה משולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

תוספת יחידות דיור במגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יחידות דיור במגרש לפי סעיף 62א (א) (8)

ב. תוספת קומה רביעית לפי סעיף 62א (א) (4א)

ג. הוספת שטח בניה עיקרי למגורים לפי סעיף 62א (א) (13) (ב) (3)

ד. שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4)

ה. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף 400 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (15)

ו. שינוי 25% משטח המגורים למסחר לפי סעיף 62א (א) (11)

ז. הקלות לפי סעיף 62א (א) (9)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

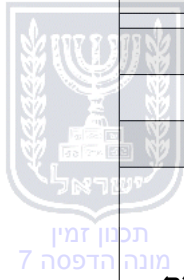
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	480	100
סה"כ	480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	475.98	100
סה"כ	475.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
יותר שימוש המסחר בקומת הקרקע בנוסף למגורים	
הוראות	4.1.2
מסחר	א
סימון מהתשריט חזית מסחרית	
סוגי המסחר המותרים כוללים חנויות מסחר, סופרמרקט, בתי קפה, מסעדות, משרדים ומרפאות	
לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות						
קדמי	אחורי	צידית- שמאלי	צידית- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
3	3	3	3		3	15	5	34		150	519	480	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	3	3		1					30	78	480	1	מסחר	מגורים ב'
(5) 0	(4) 3	(3) 3.5	(2) 0	1					(1) 400			480	1		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) חניה ושירות לכל הבנין.

(2) מזרחי.

(3) קו בנין צידית מערבי בקומת מרתף 3.5 מ' בשאר הקומות 3.0 מ'.

(4) צפוני.

(5) דרומי.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מספר ושטח מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת היתר בניה.

6.2**ביוב**

- א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
- ג- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

6.3**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 המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****התנייה****תאור שלב**

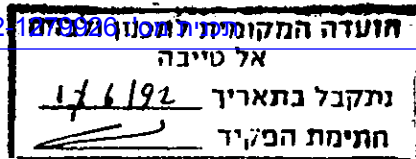
ל"ר

מספר שלב

0

7.2**מימוש התכנית**

3 שנים מיום מתן תוקף



4006255

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - אל טייבה

הלجنة العليا للتعليم والبناء - الطبية
 הק התכנון והנדסה תשכ"א - 1965
 הועדה המקומית למכין ולבניה אל-טייבה
 תכנית מס' טב / 1/2498
 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 13/91
 מיום 30/10/91
 יושב ראש הועדה
 מהנדס הועדה

א. תכנית מפורטת טב 1/2498

תקו"ן לתכנית טב/1111/15

מחוז

השרון _____

המקום _____ טיבה'

8030

[illegible]

מגיש

שטח התכנית

.....נגדק ונייתן ~~לחפז~~ / לאשר
החלטת הועדה הממחזית / משנה מינה

מסומנים בקו כחול בתרשים המצורף

ב. בולות התכנית

ג. בעל הקרקע

ד. יוזם התכנית

ה. מחבר. התכנית

ו. מטרת התכנית

עיריית מייבא

מח' סכנית אל-טייבה

שליבתי יעוד משמח בביני ציבור לאזור מגורים ג'

קביעת הוראת בביה

.....

.....

ד. רשום דרכים: כל הדרכים בשטח התכנית נועדו להפקעה ותרשומה ע"ש הרשות המקומית.

ח. רשום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לציבור (בניני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח שבילים) יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

ט. שלבי בצוע: ----- מיד עם אשור התכנית

י. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית המתאר טב-111/15.

המפורטת לעיל. כל ההוראות על ידי ההוראות בקשר לשימוש האזורים מפורט בלוח האזורים
המפורטת לעיל. כל ההוראות בקשר לשימוש האזורים מפורט בלוח האזורים
המפורטת לעיל. כל ההוראות בקשר לשימוש האזורים מפורט בלוח האזורים

י.א.תקנות כלליות לבריאות הצבור:

א. נקוד : ע. חכמה או באמצעות תעלות. ניקוז לשביעת רצון משרד
הבריאות ורשות הניקוז ואשורם .

א. נקוד : הבריאות ורשות הניקוז ואשורם .
 ב. ביוב : לכל בנין או קבוצת בנינים יסדרו בבורות רקב ובורות מחלחלים יחוברו לביוב מרכזי : יחוברו לביוב

ג. אספקת מים : אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ומגישי התכניות המרכזי לפי דרישת משרד הבריאות ובאשורו :

מתיילבים למצא את כל הסודות : כימית :
הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית :
ובסטריולוגית .

ד. בריאות : מדישי התכניות מתחייבים כמלא את דרישות משרד הבריאות ובאי רוחו המוסמכים ובייש עליהם לבצע את הסדורים הסניטריים :

י"ב. מס השבחה חל על תכנית זו.

~~חתימת מחבר התכנית~~

חתימת היוזם/ בעל הקרקע

לוח אזורי לתכנית מס' טב/2498/1

תבאים מיוחדים	קורי בנין			מבני	מקסימום שטח בניה כולל כולל מרפ' וח.מד	מס' יחידות דיור	מספר הקומות	רוחב חזית	שטח הפגוש כ- מ"ר	צבע אזור	האזור
	אחורי	צדדי	חזית								
לפי תוספת המוצע בפני אדום .	5.0	3.0	4.0	מס' 30% לק' 90% ס"ה	על קרקע 1 י"ח לק' או על ק' עמודים ס"ה 3 י"ח מפולסת	בהתאם לתשריט	599-400	צהוב	מגורים ג'	מגורים ג'	האזור

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1/2498/ת
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המתווית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס'. טב/2498/1
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המתווית