

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1204056

הוספת יחידות דיור

מרכז

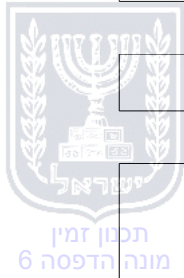
מחוז

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 ממוקמת בעיר טייבה משולש בגוש 7856 חלקות 7,25 חלקים מגרש 7/3
יעוד השטח עפ"י תב"ע טב/2505 שחלה על האזור מגורים ג'
התכנית המוצעת מבקשת הוספת זכויות בניה במגרש בסמכות מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית	הוספת יחידות דיור
	ומספר התכנית		

מספר התכנית 402-1204056

שטח התכנית	0.510 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) ,15), א62 (א) ,(4) א62 (א) ,4), א62 (א) ,(8) .א62
(א)(13)

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

202059

קואורדינאטה Y

686171

1.5.2 תיאור מקום

רח' א-סלאם כ 130 מ' מערבית לבית ספר א-סלאם

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
7856	מוסדר	חלק		7, 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

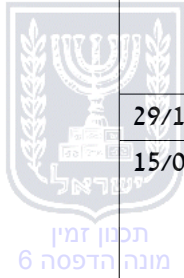
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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/ 2505	החלפה		4472	1096		29/12/1996
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				מוחמד ג'אבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד ג'אבר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	06/12/2023	מוחמד ג'אבר	16: 39 06/12/2023		כן
חניה	מנחה	1: 250	1	06/12/2023	מוחמד ג'אבר	17: 27 06/12/2023	נספח בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/03/2023	מוחמד ג'אבר	22: 39 19/03/2023	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
	פרטי	אחמד שייד יוסף (1)			טייבה			053-8739219		ahmad.shekh8@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' א-סלאם ת.ד. 9154 טייבה משולש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחמד שייד יוסף			טייבה	(1)		053-8739219		ahmad.shekh8@gmail.com

(1) כתובת: רח' א-סלאם ת.ד. 9154 טייבה משולש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	מוחמד ג'אבר	15881		טייבה	(1)		09-7995507	09-7991877	arc.amsha@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזר עבד אלקאדר	1443		טייבה	(2)		052-5921288		geomap88@gmail.com

(1) כתובת: מחמוד דרויש טייבה משולש.

(2) כתובת: רח' אלשל טייבה משולש ת.ד. 3778.

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

הוספת שתי יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הוספת שתי יחידות דיור לפי סעיף 62א(א)8

2-קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א(א)4

3-הוספת קומות לפי סעיף 62א(א)4

4-הגדלת שטחי בניה לפי סעיף 62א(א)(13ב)2

5-קביעת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)15



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

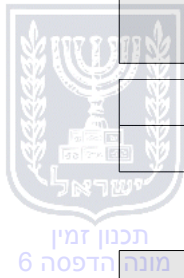
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	510	100
סה"כ	510	100

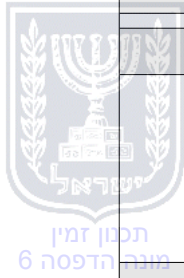
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	514.22	100
סה"כ	514.22	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
1-מגורים	
2-מעונות יום	
3-משרדים לבעלי מקצועות חופשיים	
4-חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדר שנאים וכיו"ב	
הוראות	4.1.2



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									
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	גודל מגרש מוחלט							
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	5	35	180	69	620	510	1	מגורים	מגורים ג'
4 (4)	3 (3)	3 (2)	3 (1)	1	5										

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) מזרחי.
- (2) מערבי.
- (3) דרומי.
- (4) צפוני.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש . מספר מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית זו.

6.2**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

6.3**ביוב**

הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת ביוב מרכזית.

6.4**ניקוז**

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר 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**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל טייבה
ותחבול בחאריר
29.6.95
חתימת הפ"ד

9017

19.9.96

58

52.07.95

2505/2000

204.93

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה

28-09-1995

א. שינוי תכנית מפורטת שב/2505

שינוי לתכנית מתאר 15 S, טב/2000/560, טב/2000/4/560 מופקדות
שינוי לתכנית מפורטת ממ/1232, ממ/560/125, ממ/856/1, טב/2152-מאשרות

מחרוזת: המרכז

נפה: השרון

המקום: טייבה

גוש/חלקה

7856 : חלקות/ 1-15, 25-34, 38-41, 44

ח"ח/ 16, 21, 24, 25, 35, 36, 37, 42

8074 : חלקות/ 2, 4-10, 12-17

ח"ח/ 11

8049 : חלקות/ 29-33

ח"ח/ 26, 28, 34

8048 : ח"ח/ 3

8047 : ח"ח/ 17

שטח תכנית: 292.598 ד'

ב. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.

ג. בעלי הקרקע: שונים

ד. יזום התכנית: עיריית טייבה

ה. מוזכר התכנית: אנג' ב. י. א. ט. י. טייבה 2/4

ו. מטרת התכנית: 1- פתיחת דרכים ושבילים וביטול דרכים קיימות.

2- קביעת שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור.

3- בטול דרך והמרתה למגורים ג' ולשטח ציבורי פתוח ולשטח לבניני ציבור.

4- אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לחלק מהחלקות.

5- קביעת חוראות בניה.

6- קביעת חזית מסחרית.

7- קביעת קונטור בניה במגרשים המסומנים בהחלט לתשריט.

8- קביעת דרך משולבת.

9- קביעת שני מבנים נפרדים על המגרשים המסומנים באות א

ז. רשום דרכים: כל הדרכים שבשטח התכנית נועדו להפקעה ותרשמה ע"ש הרשות המקומית.

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

ט. שלבי ביצוע התכנית: תחילת ביצוע התכנית שנתיקם מיום אשורה:

בתחילת ביצוע התכנית יחשבו הדברים הבאים:

1. טיפוס 100% מטלית הכבישים והמדרגות כולל בורב, בכרז, מיט רוטמל.

2. טיפוס 30% מהשטחים המיועדים לבניני ציבור.

3. טיפוס 30% מהשטחים המיועדים לבניני מגורים.

י. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית המתאר: טב/2000/560 + טב/2000/4/560

וזלות על תכנית זו וכל ההוראות בקשר לשימוש האזורי מפורט בלוח

האזורי המצורף והמחירה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

י"א. תקנות כלליות לבריאות הציבור:

א. הנקודות הנקוד יוסדר ע"י חלחול ובמקומות שבהם יש צנרון נקוד מרכזית יחזברו

צנרונות הנקוד לנקוד המרכזי לשביעונות רצון משרד הבריאות.

4/9/94
לאשר
התכנית
מחלקת התכנון
מחלקת המבחן

משרד התכנון והבניה תשנ"ד-1995
חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1995
אישור תכנית מס' 2505/2000
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.9.94 לאשר את התכנית.
מחלקת התכנון
מחלקת המבחן



שד/...

2. הביוב: א. לא יותרו בווריו סופגים מכל סוג שהוא.
ב. כל המבנים יחובו למערכת ביוב מרכזית.
ג. שימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים יחויבו במתקני קדם טיפול שרם חיבורם לביוב המרכזי.
ד. לא תינתן תעודת גמר ולא יותר שימוש אלא בכפוף לביצוע פתרון מרכזי לביוב.
3. אספקת מים: אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ובהתאם לדרישת מחלקת המים ברשות המקומית.
4. בריאות: מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובא כוח המוסמך ועליהם לבצע את הסדורים הסניטריים אשר משרד הבריאות דורש לבצעם.
5. פסולת: מתקנים לאיסוף פסולת יוצבו בתחומי המגרשים במתקן סגור למניעת מפגעים וברואתיים וחזותיים.
בשטחים ציבוריים יוצבו מתקנים לאיסוף פסולת בשטחים מקורים וסגורים למניעת מפגעים וברואתיים וחזותיים. סוג המתקנים, גודלם ומספרם יקבע בהתאם לכמות הפסולת הצפויה ולסוגיה בתיאום עם הרשות המקומית.
- י"ב. מס השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
- י"ג. התוכנית כוללת שלושה דפי הוראות (להלן תקנון) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן הושריט) והם מחייבים.

Handwritten signature

מחבר התכנית

יורם התכנית





הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה

לוח איוריים לתכנית מס' שב/2505

וואויר		מגוריס א	מגוריס א	שטח צבורי פתוח	שטח לבניני צבור	חזית מטורית עט מגוריס א		
צבע האוור		צהוב	צהוב	ירוק	חום מוחוט בחוט	צהוב עם קו סגול		
מינימום שטח ומגרש ב-מ"ר		מ- 400 עד 599	מ- 600 ומעלה		הבניה תהיה לפי תכנית בניי ובאישור הועדה המקומית אל-טייבה. ולא תעלה על 35% לקומה, סה 105%	הבניה תהיה לפי תכנית בניי ובאישור הועדה המקומית אל-טייבה. לכל מגרש בנפרד לא תעלה על 300% לקומת הסחר.		
רוחב חזית מינימלי במס'		או בהוטאם לזשריט 18.00	או בהוטאם לתשריט 20.00					
נוטפר הקומות		שלוש קומות על הקרקע או על קומות עמודיט מפולשונ	שלוש קומות על הקרקע או על קומות עמודיט מפולשונ					
מס' יחידת דיור לקומה		יחידה אחת לקומה ובטה"כ שלוש יחידות דיור על המגרש	שתי יחידות לקומה ובטה"כ שש יחידות דיור על המגרש					
מקסימום שטח בניה ב-%		27% לקומה ובטה"כ 81% לכל הקומות	29% לקומה ובטה"כ 87% לכל הקומות					
קוי בנין	חזית	בהוטאם לזשריט	בהוטאם לזשריט					
	צדרי	3.00	3.00					
	אחורי	5.00	5.00					
הערות		1- קוי בנין ואחורי בניה למבניט הקיימים בהוטאם לקייט. 2- בניה חדשה מעל למבניט הקיימים וזהיה לפי הקונסור הקייט. 3- חוזר בנית שני מבניט נפרזיט על המגרש המסומן באות א. 4- בכל המגרשים הגובלים את כביש הטבעות (24 מ') וחוזר בניה גבוהות (ארבע קומות מעל קומות עמודיט ובטה"כ 140%) 5- מבני עזר 30 מ"ר						
שטחים למטרות שירות		3% לכל קומה לזדרי מדרגות ומרפסות	6% לכל קומה לזדרי מדרגות ומרפסות					