

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1059583

איחוד וקביעת קוי בנין

מרכז

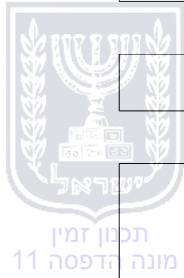
מחוז

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 בגוש 7840 חלקה 20 מגרשים 7,15 רחוב אלקודס, בעיר טייבה
יעוד קרקע עפ"י תב"ע שחלה במקום טב/במ/2500 הוא מגורים ג'

התכנית המוצעת מבקשת

1-איחוד שני מגרשים

2-קביעת קוי בנין

3-הוספת שטח בניה בסמכות מקומית

התכנית המוגשת התבססה על תשריט חלוקה מאושר שמספרו חט/3133 שלגביו הונפקו היתרי בניה לשאר
המגרשים שבחלקה



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וקביעת קוי בנין
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	402-1059583
-------------	-------------

שטח התכנית	0.831 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א.א (א) (13ב)

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

200560

קואורדינאטה Y

684934

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אלקודס 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7840	מוסדר	חלק		20

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 3400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	6967	2844		15/01/2015
טב/ במ/ 2500	החלפה		0			



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	11/12/2023	מוחמד ג'אבר	16: 12 11/12/2023		כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/12/2023	מוחמד ג'אבר	11: 03 06/12/2023	בינוי וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	06/12/2023	מוחמד ג'אבר	11: 30 06/12/2023	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	עלי חאג'י יחיא (1)			טייבה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' אלקודס טייבה משולש ת.ד. 216.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי חאג'י יחיא			טייבה	(1)				

(1) כתובת: רח' אלקודס טייבה משולש ת.ד. 216.

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)				geomap88@gmail.com

(1) כתובת: מחמוד דרויש טייבה משולש.

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

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 שני מגרשים

2-קביעת קוי בנין

3-הגדלת שטח בניה בסמכות מקומית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד שני מגרשים לפי סעיף 62א (א) 1

2-קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א (א) 4

3-הגדלת שטח בניה בסמכות מקומית 62א (א) 13 ב 2

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

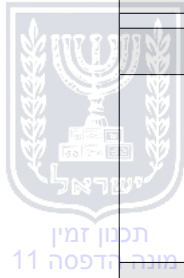
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	831	100
סה"כ	831	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	835.26	100
סה"כ	835.26	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	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					
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
2	0	3	2.7	2.7	3 (1)	15	6	53	236	1073	831	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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) 3 קומות או 3 קומות על עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

6.2**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 השחייה, החדרה והעשרת מי תהום

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**איחוד וחלוקה**

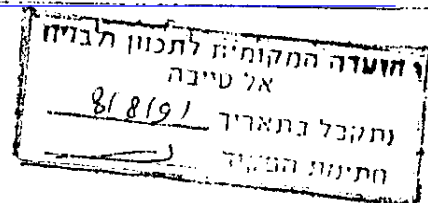
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט

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



מ ה ר ז

מרחב תכנון מקומי טייבה 405



ה ו ע ד ה ל ב נ י ה ל מ ג ו ר י ם

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
10-11-1991
1 - ק - ז

שינוי מפורטת טב/במ 2500

שינוי לתב' מתאר 15 S ; טב/2000/560

שינוי לתוכנית מפורטת צמ/1232 ; טב/2000/4/560 מופקדת



מקום: טייבה

נבדק וניתן להפקד / לאשר

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 14.9.91

13.11.91
תאריך

נותנן המחז

היוזם: עיריית טייבה הועדה מקומית טייבה



המתכנן המח' הטכנית - באמצעות ג' מאל רעד חג' יחיא

יולי 1991

الجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة	
חוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה	
תכנית מס' טב/ 2500	
חומלצה להפקדה בישיבה מס'	
מיום	
יושב ראש הועדה	מהנדס הועדה





הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אל טיובה

ח.ק. הליכי תכנון ובינה (הוראות שעה) בתש"ן 1990
 א. שינוי תכנית מכרזת טב/כמ 2500 / 2000 / 560 מופקדת. S/15
 שינוי לתכנית מתאר טב/ 1232 , טב / 2000 / 560 / 4
 שינוי לתכנית ממ / 1232 , טב / 2000 / 560 / 4
 מחוז: המרכז
 נפה: השדרן
 המקום: טיובה

מופקדת

גוש: 7839 חלקי חלקות 1 , 4 , 33
 גוש: 7840 חלקות 1-4 , 7-16 , 19-32 , 35-37
 גוש: 7840 חלקי חלקות 5 , 6
 גוש: 7848 חלקות 54 - 56
 גוש: 7848 חלקי חלקות 14 , 53 , 57 , 70 , 75
 שטח התכנית: 7 335.8 00

- ב. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתרשים המצורף
- ג. בעלי הקרקע: שונים
- ד. יוזם התכנית: עיריית טיובה
- ה. מחבר התכנית: מחלקת טכנית " אל טיובה "
- ו. מטרת התכנית:

1. פתיחת דרכים ושבילים וביטול דרכים ישנות
2. קביעת שטח ציבורי כתוח ובנינו ציבור
3. בטול דרך והמרתה למגורים ג ולשטח צ.פ
4. אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים לחלק מחלקות
5. קביעת הוראות בניה
6. קביעת חזית מסחרית
7. קביעת קונטור בניה במגרשים הפנימיים
8. שינוי יעוד אדמה חקלאית לשטח ציבורי כתוח, ביטול ציבור ואגורים.
9. קביעת דרך משולבת

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

ח. רשום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לצבור "בנינו ציבור ו/או שטח ציבורי כתוח ושבילים" יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

ט. שכבי בצוע: תחילת בצוע התכנית תוך שנתיים מיום אשורה:

בתחילת בצוע התכנית יחשבו הדברים הבאים:-

1. מיום 70% מהדרכים והשבילים ובכללם הדרך בדוחב 24 מ'
2. מיום 30% מהמבנים המיועדים למבני צבור
3. מיום 30% מהמבנים המיועדים למגורים

י. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית המתאר טב/2000/560 חלות על תכנית זו , ההוראות בקשר לשימוש האזורים מכרזת בלוח האזורים והמצורף ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו



י"א. תקנות כלליות לבריאות הצבור:-

1. הנקוד : הנקוד יוסדר ע"י חלחול ובמקומות שבהם יש צנרת נקוד מרכזית יחובדו צנרות הנקוד לנקוד המרכזי לשביעות רצון משרד הבריאות

2. הביוג : הסדרת בגוי ביוג לכל בנין או קבוצת בנינים יסודדו ובורות מחלחלים בהתאם לסטנדרטים, ובמקומות שיש הם ביוג מרכזי יחובדו אלה לביוג המרכזי לפי דרישות משרד הבריאות ובאשורו

3. אספקה : אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ובהתאם לדרישת מחלקת המים בדשות המקומית



4. בריאות: מגיש התכנית מתחייב למלא את דרישת משרד הבריאות ובאי כוחו המוסמך ועליהם לבצע את הסודורים הסינטריים אשר משרד הבריאות דורש לבצעם

י"ב. היטל השבחה:

היטל השבחה יחול על תכנית זו

י"ג. התכנית כוללת ארבעה דפי הוראות (להל"ן תקנון) וגליון אחד של תשריט בקנ"מ 1250 : 1 להלו התשריט



חתימת מחבר התכנית

חתימת היוזם/בעל הקרקע



