

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1332402

מגרש 65 גוש 7827

מרכז

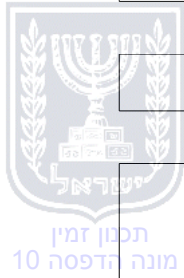
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005379190/310>

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ללא תוספת זכויות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 402-1332402

שטח התכנית	1.2
------------	-----

סיווג התכנית	1.4
--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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

200132

קואורדינאטה Y

686209

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלסבובה

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

שכונת אלסבובה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7827	מוסדר	חלק		91

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
402-0697458	65 , 3 , 26 , 252

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>402-0697458</u>	החלפה		12292	7174		08/04/2024



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עבד אלוהאב עבד אל ראזק		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	טבלת איזון		1	13/07/2024	מונדר עבד אל קאדר	21: 50 16/07/2024	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	נספח לטבלת האיזון		27	13/07/2024	מונדר עבד אל קאדר	21: 51 16/07/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
זכויות בניה מאושרות	רקע			1	13/07/2024	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	22: 25 13/07/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500		18/04/2024	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	23: 10 27/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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, טייבה (1)		עיריית טייבה	טייבה			09-7992590	073-2900825	leshhah@taibeh.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 1 4040000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	leshhah@taibeh.muni.il

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 1 4040000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק		עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	טייבה	3	09-8332725		aelraziq@hotmail.com
	שמאי	מונדר עבד אל קאדר	416518		טייבה	(1)	1	054-4971186		em8574@gmail.com
	מודד	ניזאר עבד אל קאדר	1443		טייבה	(2)		052-5921288		geomap88@gmail.com

(1) כתובת: טייבה ת.ד. 7385.

(2) כתובת: טייבה 4040000 שכונת אל-אלשל.

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

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) (1).



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	65
מבנים ומוסדות ציבור	26
שטח ציבורי פתוח	3
דרך מאושרת	9
דרך משולבת	13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	13
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	26
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	65
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	814	18.91
דרך משולבת	702	16.31
מגורים ב'	600	13.94
שטח בנייני ציבור	1,040	24.16
שטח צבורי פתוח	1,148	26.67
סה"כ	4,304	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	813.98	18.91
דרך משולבת	702.32	16.32
מבנים ומוסדות ציבור	1,040.27	24.17
מגורים ב'	600.05	13.94
שטח ציבורי פתוח	1,147.57	26.66
סה"כ	4,304.18	100

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

1. מגורים ושימושים נלווים למגורים
2. מעונות יום .

4.1.2**הוראות****4.2****מבנים ומוסדות ציבור****4.2.1****שימושים**

-הייעדה המקומית רשאית להתיר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש 26, או לשנות את השימוש לשימוש ציבורי אחר מבין השימושים הנ"ל בהתאם לצורכי השכונה.

-במקרה והוחלט על הקמת בית ספר בשטח, יתוכנן בית ספר כמבנה קהילתי פתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד. כתנאי להיתר תוגש תוכנית בינוי המציגה את אפשרויות השימוש בחצר ובמבנה בהתאם.

4.2.2**הוראות****4.3****שטח ציבורי פתוח****4.3.1****שימושים**

1. גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעית כולל מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
2. יותרו שימושים נלווים ובתנאי שלא יהוו מטרד למגורים ובכפוף לאישור היחידה הסביבתית.
3. תחנות טרנספורמציה.
4. תאי חלוקת דואר.

4.3.2**הוראות****4.4****דרך מאושרת****4.4.1****שימושים****4.4.2****הוראות****4.5****דרך משולבת****4.5.1****שימושים**

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

4.5.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	26	1040	2000	300	750	55		21	4	1	4	4	5	5	
מגורים ב'	מגורים	65	600	708	248	480	80	6	15	4	2	3	3	3	3	72
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	3	1148			(1) 46	5					3	3	3	3	

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) ישמש להקמת תחנת טרנספורמציה.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה

6.1.2 איכות הסביבה

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

6.1.3 ניהול מי נגר

ע"פ תמ"א/1 בשטח בעל חשיבות החדרה גבוהה מאוד, יש לשמר את מי הנגר העודפים בתוך המגרשים והשצ"פ : לפחות 20% אחוז משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי לקליטת מי גשם. הפיכת מגרשים ל"אגני היקוות" בעזרת גדר בנייה ניתן להפוך המגרש ל"מיקרו אגן", הקולט ומחדיר לקרקע את רוב מי הנגר, הן אלה היורדים על חלקו החדיר והן אלה היורדים על חלק האטום (הגג, הרצפות החשופות והחנויות). בתנאי שיחובר לחלק החדיר. יש לתכנן את שיפוע הקרקע אליה כהלכה. תכנון החצר והגינה במגרש הבנוי כך שיחדירו את כל מי הנגר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

3 שנים מיום מתן תוקף