

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0744607

טב/3755 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג סימן ז לחוק התו"ב



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

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 איחוד וחלוקה והגדלת שטחי בניה במסגרת תכנית מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

טב/3755 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג
סימן ז לחוק התו"ב

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

402-0744607 מספר התכנית

0.645 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1))
62 א (א) (8), 62 א (א) (9), 62 א (א) (4)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201498
קואורדינאטה Y	685167

1.5.2 תיאור מקום

רח' מחמוד דרויש הדרומי דרומית לקופת חולים מאוחדת

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 סלילמה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7852	מוסדר	חלק		1, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



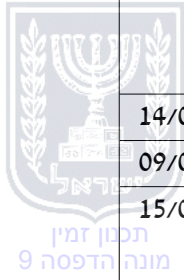
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/2019	10718	8236		כפיפות	טב/ 2506
09/04/2002	1981	5065		החלפה	טב/ 2793
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהים חגי יחיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים חגי יחיא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	11: 26 25/08/2020	פהים חגי יחיא	13/07/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	טבלאות איזון	11: 13 25/08/2020	גיהאד חגי יחיא	25/08/2020	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח טבלאות איזון	11: 15 25/08/2020	גיהאד חגי יחיא	25/08/2020	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	10: 04 15/07/2020	פהים חגי יחיא	13/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	סאמי עאזם			טייבה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 529 רח' אבו עובידה טייבה משולש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי עאזם			טייבה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 529 רח' אבו עובידה טייבה משולש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-5638206	03-2632290	

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 חגי יחיא	696	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(1)		09-7992164		rwan1@beze qint.net

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד	מודד	פהים חגי - יחיא	696	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(2)		09-7992164		rwan1@beze qint.net
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	ג'יהאד חגי יחיא	696		טייבה	(3)		09-7993055	09-7993055	smsgr@inter. net.il

(1) כתובת: טייבה משולש מרכז עיר.

(2) כתובת: מרכז העיר ת.ד. 506.

(3) כתובת: ת.ד. 4500 טייבה משולש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג סימן ז לחוק הת"ב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א) 1

ב- הגדלת מס' יחידות לפי סעיף 62א (א) 8

ג תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) 15

ד- תוספת 20% משטח המגרש (בניה עיקרית למגורים) לפי סעיף 62א (א) 16

ה- הקטנת קוי בנין לפי סעיף 62א (א) 4

ו- כל מה שניתן לבקיש אותו כהקלה 62א (א) 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

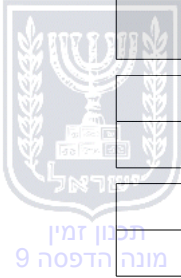
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

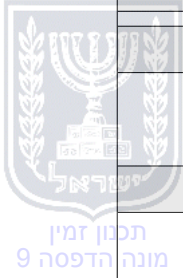
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	645	100
סה"כ	645	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	664.8	100
סה"כ	664.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א- מסחר ומחסנים בקומת קרקע ב- מגורים בקומות עליונות
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי מערכות טכניות ישולבו בעיצוב הגג .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(1)	3	3	1	4	16	7	40	120	600		360	806.25	645	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
												32.5	193.5		1	מסחר	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) מגרש פינתי אין קו בנין אחורי.

(2) 2.5 - 3.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות
	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית
6.2	חניה
	מספר ושטח מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה
6.3	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
6.4	ביוב
	<p>א- לא יותר פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב .</p> <p>ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית , ובמתקן טיפול איזורי .</p> <p>ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאי"הס ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים .</p> <p>ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.</p> <p>ה-כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.</p>
6.5	ניקוז
	<p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בתכנית יתוכננו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
6.7	איחוד וחלוקה
	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט
6.8	פסולת בניין
	פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשנ"ט-1998.



פסולת בניין	6.8
<p>תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר הבניה-הצגת הסדר הפיננסי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פיננסי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/ היחידה הסביבתית.</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
פיתוח תשתית	6.10
<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי למתן היתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>תנאי למתן טופס 4- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p>	
היטל השבחה	6.11
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.12
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	
7.2 מימוש התכנית		
3 שנים מיום אישורה		