

40009934 55-130

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית מחוז מרכז  
 13-09-2020  
 תכנית מס' 402-0733279



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1  
היקף

מבנה מגורים גוש: 7849 חלקה: 71 מגרש: 6

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טיבה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משנת מיום 20.7.20  
 תאריך: 21/8/20  
 מתכנת המחוז: תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 הפקדת תכנית מס' 402-0733279  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10/8/20 להפקיד את התכנית  
 תאריך: לינה קיץ  
 יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ליד הכיכר השנייה שעל כביש הטבעת הדרומית, בגוש 7849, חלקה 71, מגרש 6, שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/ במ/ 2501 - הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות ו-3 יחידות דיור. התכנית המוצעת מבקשת לשנות את קו הבניין כמצויין בתשריט, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור והגדלת שטחי הבנייה עיקר ושירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מבנה מגורים גוש: 7849 חלקה: 71 מגרש: 6

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

402-0733279

מספר התכנית

0.440 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הודאות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 טייבה  
 קואורדינאטה X  
 201127  
 קואורדינאטה Y  
 685073

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת ליד הכיכר השנייה שעל כביש הטבעת הדרומית, בגוש 7849, חלקה 71, מגרש 6, שבטייבה.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טייבה	אלשל		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7849	מוסדר	חלק		71

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 12



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו	5236	284	12/11/2003
טב/ 3400	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות טב/3400 ממשיכות לחול.	6967	2844	15/01/2015
טב/ במ/ 2501	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות טב/במ/2501 ממשיכות לחול.	4240	4702	18/08/1994



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



ונגנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין  
מזכה הדפסה 12

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עלא מסארוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עלא מסארוה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		20/08/2020	עלא מסארוה	18: 54 20/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		08/09/2019	עלא מסארוה	11: 55 08/09/2019		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7990335	09-7990335	leshka@taibeh.muni.il
	פרטי	אמנה מסארוה			טייבה	(2)		09-7992211	09-7992211	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

(2) כתובת: ת.ד. 2711.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנה מסארוה			טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מבנים	עורך ראשי	עלא מסארוה	11627896		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	ala@alaeng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ניזאר עבד אלקאדר	1443		טייבה	(2)		09-7995126	09-7995126	

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: ת.ד. 3778.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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**

הגדלת מספר יחידות דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

הגדלת מספר יחידות.

הגדלת מספר קומות.

הקטנת קווי בניין.

הגדלת שטחי בנייה.

קביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בי	100		מגורים בי	100
			מגורים בי	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	440	100
סה"כ	440	100

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בי	440.6	100
סה"כ	440.6	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.	
הוראות	4.1.2
הליכים סטטוטוריים	א
מתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6 בהוראות התכנית.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



תכנון זמין  
הדפסה 12

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות				עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות
2.95	3	1	4	13.5	9	4	46	915	60 (2)	67	144 (1)	579	440	100	מגורים ב'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

6.1	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף הוצאת היתר הבניה
6.2	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>חוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>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.</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובנתקנים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה -חיבור למערכת ביוב מרכזית.</p>
6.3	<b>ניקוז</b>
	<p>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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
6.4	<b>תקשורת</b>
	<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
6.5	<b>פסולת בניין</b>
	<p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
6.6	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה -אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש</p>
6.7	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>תנאי להיתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיונר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר סירוט נטיעות וגינן, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית</p>
6.8	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, 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 על ידי מהנדס העיר</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



6.8	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית תנאי למתן טופס 4-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים</p>	
6.9	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך, שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית</p>	
6.10	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
לאחר אישור התכנית	1	לייר

**7.2 מימוש התכנית**

20 שנים



תרון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12