

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0878231

הוספת זכויות בניה במגרש 22/11 בגוש 7840(מאזן גבאלי)



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי טייבה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/01/2021

להפקיד את התכנית

ליה ביר

31/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת מזרחית לכיכר הראשונה בכביש הטבעת הדרומי, בגוש 7840, חלקה 22, מגרש 11 שבטייבה ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום - טב/2500- הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הנייל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות ו- 3 יחידות דיור. התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את שטחי הבניה המותרים, מספר יחיד, מספר קומות, ולהקטין את קו הבניין האחורי, וזאת מבלי לשנות את שאר זכויות הבניה או את הייעוד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה במגרש 22/11 בגוש 7840(מאזן גבאלי)

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
402-0878231

שטח התכנית  
0.490 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	200650
קואורדינאטה Y	685000

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת כ-300 מטר מזרחית לכיכר הראשונה שעל כביש הטבעת הדרומי

### 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 דרומית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7840	מוסדר	חלק		22

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו..	כפיפות	טב/3400
26/12/1991	1282	3957	התכנית מחליפה את תכנית טב/במ/2500.	החלפה	טב/במ/2500



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלא מסארוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלא מסארוה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 13 15/02/2021	עלא מסארוה	15/02/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 15 15/02/2021	עלא מסארוה	15/02/2021		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	מאזן ג'באלי			טייבה	טייבה (1)		09-7996396		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2264.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאזן ג'באלי			טייבה	(1)		09-7996396		

(1) כתובת: ת.ד. 2264.

**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 אזרחי ומבנים	עורך ראשי	עלא מסארוה	11627896		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	ala@alaeng.c o.il
	מודד	אברהמים חג יחיא	1405		טייבה	טייבה (2)		09-7995165	09-7995165	

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: ת.ד. 4619.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 שטחי בניה והוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת שטחי בניה עיקריים.
- 2- הקטנת קו בנין אחורי.
- 3- הוספת יח"ד.
- 4- הוספת קומה.
- 5- קביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 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
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

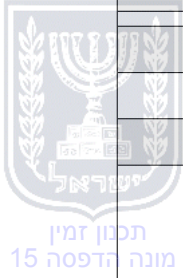
#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	490	100
סה"כ	490	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	490.36	100
סה"כ	490.36	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

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



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
90	3	3	3	3	4	12	5	52	880	130	750	490	1	מגורים	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>
	היתר בנייה יאפשר קונסטרוקטיבית את מימוש כלל הזכויות ויחידות הדיור המאושרות בתכנית, גם אם קיימת כוונה לבנות באופן חלקי.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה.
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	כל השימושים יעמדו בהוראות ודיני איכות הסביבה, ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
	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. יש לעשות הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	בהתאם לתנאי 1 על התכנית לספק לכל הפחות 15% שטחי חלחול בתחום המגרש. ע"מ 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').
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי למתן היתר הבניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה /היחידה הסביבתית.
<b>6.7</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	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. 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.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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

<b>6.8 היטל השבחה</b>	
	מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

20 שנה מתאריך אישור התכנית
----------------------------

