

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/10/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/12/2021

תכנית מס' 402-0907964

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

הוספת יחידות דיור למבנה מגורים בגוש 7842, חלקה 33

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת מול בית הקשיש, בגוש 7842, חלקה 33, מגרש 33/23 שבטייבה. יעוד השטח של מגרש נשוא הדין על פי תכנית בינוי הערים החלה במקום-ממ/25/560 ב- הוא מגורים. כמו כן קבעה התכנית הני"ל, שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות ו-3 יחידות דיור. התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את מספר יחידות הדיור ל-5 יחידות, להגדיל את מספר הקומות ל-5 קומות מעל קומת עמודים, הגדלת שטחי הבנייה עיקר ושירות ולהקטין את קו הבניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת יחידות דיור למבנה מגורים בגוש 7842, חלקה 33

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0907964

1.2 שטח התכנית 0.515 דונם

1.4 סיווג התכנית 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	201040
קואורדינאטה Y	686265

1.5.2 תיאור מקום

מול בית הקשיש מצד צפון

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
7842	מוסדר	חלק		33

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ממ מ/21/3 . הוראות תכנית תמ מ 21/3 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
19/08/1971		1747		החלפה	ממ/ 560 /25 /ב
13/04/1978		2430		החלפה	ממ/ 560 /25 /ד



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		11: 07 09/11/2021	עלא מסארוה	04/11/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 08 09/11/2021	סאגי גאבר	02/11/2021		1: 250	מנחה	חניה
לא		11: 08 09/11/2021	עלא מסארוה	04/11/2021		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	עבד אלגבאר גבאלי			טייבה	(1)		09-7996795	09-7996795	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1629.

1.8.2 יזם

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.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	סאגי גאבר	113130		טייבה	(2)		09-7992275	09-7992275	
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאוי	967		טייבה	(3)		09-7994913	09-7990761	

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: ת.ד. 58.

(3) כתובת: ת.ד. 4114.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 דיור

הגדלת מספר קומות

תוספת לשטחי בניה עיקריים

הוספת שטחי שירות

הקטנת קו בניין כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

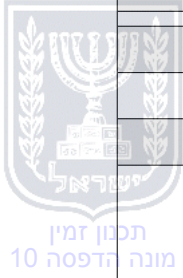
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	515	100
סה"כ	515	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	514.61	100
סה"כ	514.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	2 יח"ד מהדירות המוצעות יהיו דירות קטנות
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאים למתן היתר בניה כמסומן בסעיף 6 בהוראות התכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי				
5	5	2.9	2.79	מעל הכניסה הקובעת (3) 5	18	(2) 7	35	(1) 180	944	515	1	מגורים	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) שטחי השירות ישמשו למדרגות, מעלית וממ"ד.
- (2) 2 יח"ד מהדירות המוצעות יהיו דירות קטנות.
- (3) מעל קומת עמודים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות עיצוביות יהיו בהתאם להנחיית מהנדס וועדה מקומית</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 איכות הסביבה</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים, איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <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>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב</p> <p>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.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ניקוז</p> <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 מגוננים 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>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תקשורת</p> <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>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לכל דין. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניה ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניה יעשה לאתר הטמנה מוסדר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.</p>	<p>6.8</p>

6.8 פסולת בניין	
תנאי למתן היתר אכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה /היחידה הסביבתית.	

6.9 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה -אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש	

6.10 פיתוח סביבתי	
תנאי להיתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר פירוט נטיעות וגינות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית	

6.11 פיתוח תשתית	
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 בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית תנאי למתן טופס 4-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים	

6.12 תנאים למתן היתרי בניה	
מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך, שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לאחר אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

20 שנים