

4000290-905-1

תכנית מס': 402-0181784 - שם התכנית: הוספת יחידת דיור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים

מחוז מרכז

25-06-2015

נתקבל

תיק מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0181784

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית/מנהל טיפוס: 14.5.15

הוספת יחידת דיור

אדריכלית/מיאלה פוסק

2/7/15

מנהל/מחוז

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5 ח' 15
15

• اللجنة الوطنية للتخطيط والبناء - الطبية •
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
תכנית מס' 402-0181784
2/2014
9.3.2014
המלצה להפקדה בישיבה מס' מיום
יושב-ראש הועדה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
(2015/14/15) 402-0181784
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒

התכנית נקבעה טעונה אישור השר ☐

10-08-2015

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דברי הסבר לתכנית

תכנית ממוקמת על כביש הטבעת המזרחי, בגוש 8049, חלקה 28, מגרש 28/24, שבטייבה. יעוד השטח של המגרש נשוא הדיון ע"פי תכנית בינוי הערים החלה במקום - טב/2505- הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הנ"ל, שעל המגרש נשוא בקשה זו, תותר בניית 4 קומות על קרקע או על קומת עמודים. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף קומה למצב המאושר, ולהגדיל, בהתאם, את אחוז הבניה, וזאת מבלי לשנות את מספר יחידות הדיור והיעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

הוספת יחידת דיור

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

402-0181784

מספר התכנית

0.445 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טייבה

קואורדינטה X 201840

קואורדינטה Y 686070

1.5.2 תיאור מקום מצידו המערבי של כביש הטבעת המזרחי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלקינא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8049	מוסדר	חלק		28

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
28/24	טב/2505

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ 21/3. הוראות תמ"מ 21/3. תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
טב/ 2505	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית טב/ 2505 ממשיכות לחול.	4472	1096	29/12/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



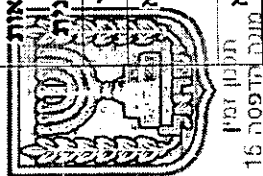
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



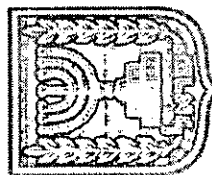
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית									
כן	תשריט מצב מוצע גליון 1:			טאלב נסיראת				מחייב	הוראות התכנית
לא				טאלב נסיראת			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	28/05/2015		טאלב נסיראת	28/05/2015	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח חנייה	27/05/2015		סאגי גאבר	27/05/2015	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	גליון 1:	28/05/2015		טאלב נסיראת	28/05/2015		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



תכנון זמין
מונה תדפיס 15

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	איחד בלעום			טייבה	(1)		09-7991581	09-7991581	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7954.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איחד בלעום			טייבה	(1)		09-7991581	09-7991581	

(1) כתובת: ת.ד. 7954.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איחד בלעום			טייבה	(1)		09-7991581	09-7991581	

(1) כתובת: ת.ד. 7954.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

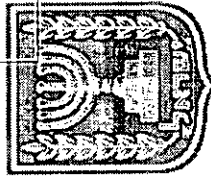
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	טאלב נסיראת	48669		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	talibnserat@hotmail.com
מהנדס תחבורה	מהנדס	סאוגי נאבר	109352		טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(3)		09-7993452	09-7993452	

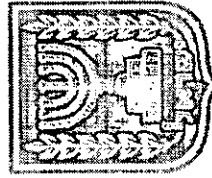
(1) כתובת: ת.ד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 58.

(3) כתובת: ת.ד. 78.



תכנון זמין
מזנה הדפסה 15



תכנון זמין
מזנה 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

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה, שינוי מספר הקומות והקטנת קווי בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מספר הקומות מ-4 על קומת עמודים ל-4 קומות על הקרקע מעל קומה תת קרקעית.
2. הגדלת שטחי בניה מ- 693 מ"ר ל- 1114 מ"ר.
3. הקטנת קו בנין קדמי וקווי בנין צדדיים לפי הקיים וכמסומן בתשריט.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3 ל-4 יחידות דיור



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.445

שטח התכנית בדונם



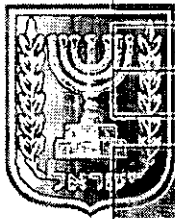
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	623	+97	720		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	200	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' (*)	445	100
סה"כ	445	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	450.94	100
סה"כ	450.94	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאים למתן היתר בניה-כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספותתכנון זמין
מונה הדפסה 15**6.1 אדריכלות**

מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית עיצוב אדריכלי בתיאום עם הוועדה המקומית.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית. תנאי להיתר בניה-אישור תכנית החניות על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 איכות הסביבה

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.

6.4 ביוב

הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**6.5 ניקוז**

בהתאם להימצאות שטח התכנית באזור רגישות אי 1 על פי תמ"א 4/ב/34 יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.6 פיתוח סביבתי

תנאי להיתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיזון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**6.7 פיתוח תשתית**

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, 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 כתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. תנאי למתן טופס 4 -אשור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

15 שנים מיום אישור התכנית

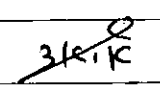
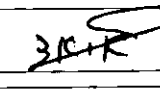
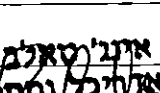


תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: איאד בלעום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 1.6.15 חתימה: 
זים	שם: איאד בלעום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 1.6.15 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: איאד בלעום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 1.6.15 חתימה: 
עורך התכנית	שם: טאלב נסיראת שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 01.06.15 חתימה: 



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15