

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0682971

בית מגורים בגוש 7850, חלקה 14, מגרש 1/14



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 ממוקמת דרומית לכיכר השנייה בכביש הטבעת הדרומי בגוש 7850, חלקה 14, מגרש 1 שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב 2501-הוא מגורים. כמו כן קבעה התבי"ע הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות על קומת עמודים ו 3 יחידות דיור. בגלל החוסר בקרקעות. התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את מספר יחידות הדיור ל 9- יחידות ב-6 קומות, ולהעלות בהתאם את אחוזי הבניה, וזאת מבלי לשנות את ייעוד הקרקע או את קווי הבניין.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית בית מגורים בגוש 7850, חלקה 14, מגרש 1/14

ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0682971

שטח התכנית 0.445 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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	200795
קואורדינאטה Y	684755

### 1.5.2 תיאור מקום

כ- 100 מטר דרומית לכיכר השנייה בכביש 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טייבה	ואד אלאסד		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7850	מוסדר	חלק		14

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		כפיפות	תממ/ 3 / 21
18/08/1994	4702	4240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 2053 ממשיכות לחול.	החלפה	טב/ במ/ 2501



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טאלב נסיראת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טאלב נסיראת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 25 25/11/2019	טאלב נסיראת	24/11/2019		1: 250	מנחה	בינוי
לא		17: 25 25/11/2019	סאגי גאבר	24/11/2019		1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 48 18/05/2019	טאלב נסיראת	27/04/2019		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	איאד שיד יוסף			טייבה	(1)		09-7991549	09-7991549	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4245.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאד שיד יוסף			טייבה	(1)		09-7991549	09-7991549	

(1) כתובת: ת.ד. 4245.

**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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	טאלב נסיראת	48669		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	talibnserat@ hotmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	סאגי גאבר	113130		טייבה	(2)		09-7992275	09-7992275	
	מודד	גהאד חאג' יחיא	695		טייבה	(3)		09-7993055	09-7993055	

(1) כתובת: ת.ד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 58.

(3) כתובת: ת.ד. 4500.



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

הוספת יחידות דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור

הגדלת מספר הקומות

תוספת לשטחי הבנייה העיקריים

תוספת שטחי שירות

קביעת הוראות בניה



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 ג'	1

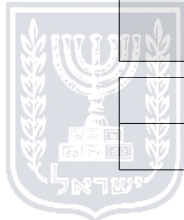
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	445	100
סה"כ	445	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	447.19	100
סה"כ	447.19	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



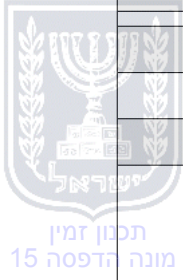
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד
4.1.2	הוראות הליכים סטטוטוריים
א	תנאים למתן היתר בהתאם לסעיף 6 בהוראות התכנית



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	19	9 (2)	40	1080	400 (1)	680	445	1	מגורים	מגורים ג'
3.14	4.35	2.85	3	6										

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 השרות כוללים 12 מ"ר ממ"ד לדירה, 18 מ"ר מדרגות ומעלית לקומה, ושטח קומת העמודים.

(2) לפחות 4 יחידות דיור קטנות ששטחן הכולל יעמוד על 80 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הנחיות עיצוביות יהיו בהתאם להנחיית מהנדס וועדה מקומית</p>	<p>6.1</p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. פתרון החניה יכלול חניית נכים</p>	<p>6.2</p>
<p><b>6.3 ניקוז</b></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 השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	<p>6.3</p>
<p><b>6.4 ביוב</b></p> <p>הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 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>6.4</p>
<p><b>6.5 תקשורת</b></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>6.5</p>
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></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. תנאי למתן היתר אכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה /היחידה הסביבתית.</p>	<p>6.6</p>
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש</p>	<p>6.7</p>
<p><b>6.8 פיתוח סביבתי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר פירוט נטיעות וגינות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית</p>	<p>6.8</p>



<b>6.9 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 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</p>	

<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>תנאי למתן היתר בניה לתכנית הינו, קבלת חו"ד מהנדס הוועדה, כי התכנית יכולה להכיל את התוספת המבוקשת, לרבות כל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p>	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	
<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>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	לאחר אישור התכנית

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנים
---------

