

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0797738

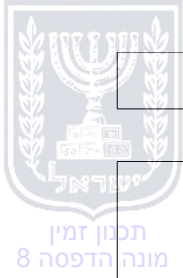
איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בגוש: 7848 חלקה: 70 מגרש: 16

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 צפונית לכיכר הראשונה בכביש הטבעת הדרומי. בגוש 7848, חלקה 70, מגרש 16, שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/במ/2500- הוא מגורים. כמו כן קבעה התבי"ע הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות ו-6 יחידות דיור. התכנית המוצעת מבקשת לחלק את המגרש לשני מגרשים עצמאיים, ולהקטין את קוי הבניין כמצוין בתשריט, להגדיל את מספר הקומות במגרש הדרומי מ-3 ל-4 קומות, להגדיל את מספר יחידות מ-3 ל-4 יחידות דיור וזאת מבלי לשנות את אחוז הבנייה וייעוד הקרע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים בגוש: 7848 חלקה: 70  
מגרש: 16

מספר התכנית 402-0797738

1.2 שטח התכנית 0.700 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	200440
קואורדינאטה Y	685260

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת כ-200 מטר צפונית לכיכר הראשונה 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

שכונה שכונה מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7840	מוסדר	חלק		6
7848	מוסדר	חלק		70

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



**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 תממ/21/3 . הוראות תכנית תממ/21/3 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תממ/ 3 / 21
26/12/1991	1282	3957	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות טב/ במ/2500 ממשיכות לחול.	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
כן		12: 53 24/04/2021	עלא מסארוה	23/04/2021			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 43 20/04/2021	עלא מסארוה	18/04/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 01 18/04/2021	עלא מסארוה	18/04/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7990355	09-7990355	leshka@taibeh.muni.il
	פרטי	אוסאמה חאג' יחיא			טייבה	(2)		09-7995162	09-7995162	
	פרטי	זיד חאג' יחיא			טייבה	(2)		09-7995162	09-7995162	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

(2) כתובת: ת.ד. 4425.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אוסאמה חאג' יחיא			טייבה	(1)		09-7995162	09-7995162	
פרטי	זיד חאג' יחיא			טייבה	(1)		09-7995162	09-7995162	

(1) כתובת: ת.ד. 4425.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות הרשות המקומית

**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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאוי	967		טייבה	טייבה		09-7994913	09-7990761	

(1) כתובת : ת.ד. 2711.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

חלוקת מגרש לשני מגרשים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62 א(א) 1

הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) 4

הוספת קומה לפי סעיף 62 א(א) 4 א

הוספת יחידת דיור לפי סעיף 62 א(א) 8

הוספת 20% משטח המגרש שטח עיקרי למגורים לפי סעיף 62 א(א) 16

שינוי הבינוי לפי סעיף 62 א(א) 5

הרחבת דרך לפי סעיף 62 א(א) 2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

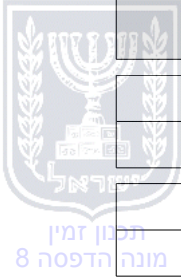
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	200, 100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים	200, 100

#### 3.2 טבלת שטחים

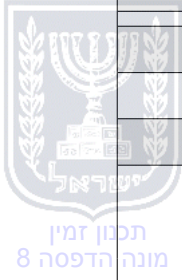
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	700	100
סה"כ	700	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	717.91	100
סה"כ	717.91	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6 להוראות התכנית.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	12	13	4	41	592	68	524	305	100	מגורים	מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	12	12	13	4	41	592	68	524	305	100	מגורים	מגורים	
(1)	(1)	3	3	3	9	7	3	35	402	51	351	412	200	מגורים	מגורים	

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה</p>
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.                  תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.                  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.                  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>
<b>6.3</b>	<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>
<b>6.4</b>	<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>
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה -אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש</p>
<b>6.7</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>תנאי להיתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר סירוט נטיעות וגינון, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות מערכות השקיה, חומרי בניהוודומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית</p>
<b>6.8</b>	<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                  בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים</p>

<b>6.8</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	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

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך, שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית

<b>6.10</b>	<b>היטל השבחה</b>
	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

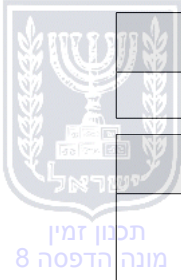
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנים
---------





## טבלת הקצאה לתכנית מס' 402-0797738

פרטי המגרש הקיים							
מספר סידורי	גוש	חלקה/מגרש	יעוד	שם הבעלים הרשום	מספר זהות	שטח המגרש במ"ר	החלקים בבעלות ב-%
1	7848	70/16	מגורים	יזיד חג' יחיא	027547728	717	100
				אוסאמה חג' יחיא	027535988		
סך הכל						717	100.00

פרטי המגרשים המוקצים								
תא שטח	גוש	חלקה/מגרש	יעוד	שם הבעלים הרשום	מספר זהות	שטח המגרש במ"ר	החלקים בבעלות ב-%	תאריך וחתימת הבעלים
100	7848	70/16	מגורים	יזיד חג' יחיא	027547728	305	42.54	23/4/2021
200	7848	70/16	מגורים	אוסאמה חג' יחיא	027535988	412	57.46	23/4/2021
סך הכל						717	100.00	