

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0744607

טב/3755 תוספת זכויות בנייה ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים



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 :

14/02/2022

לאשר את התוכנית

15/01/2023



תאריך 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 עיניינה איחוד וחלוקה והגדלת שטחי בניה, רח' מחמוד דרויש הדרומי פינת רח' שכונת אלסלילמה דרומית לקופת חולים מאוחדת גוש 7852 חלקות 1,5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

טב/3755 תוספת זכויות בנייה ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

מספר התכנית 402-0744607

1.2 שטח התכנית 0.645 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

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

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	201498
קואורדינאטה Y	685167

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' מחמוד דרויש הדרומי פינת רח' שכונת אלסלילמה דרומית לקופת חולים מאוחדת

### 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 סלילמה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7852	מוסדר	חלק		1, 5

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

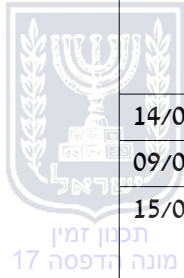
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/05/2019		10718	8236		כפיפות	טב/ 2506
09/04/2002		1981	5065		החלפה	טב/ 2793
15/01/2015		2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פהים חגי יחיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פהים חגי יחיא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	21: 00 08/11/2022	פהים חגי יחיא	09/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תלצ"ר	14: 18 19/12/2022	גיהאד חגי יחיא	19/12/2022	1	1: 250	מנחה	הפקעות ורישום
לא	נספח חניה	20: 53 08/11/2022	סאוסן טיבי	08/11/2022	1	1: 100	מנחה	חניה
לא	טבלאות איזון	20: 55 08/11/2022	גיהאד חגי יחיא	10/05/2021	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח טבלאות איזון	20: 55 08/11/2022	גיהאד חגי יחיא	10/05/2021	7	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 31 09/05/2021	פהים חגי יחיא	09/05/2021	1	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	סאמי עאזם (1)			טייבה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 529 רח' אבו עובידה טייבה משולש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי עאזם			טייבה	(1)			03-2632290	

(1) כתובת: ת.ד. 529 רח' אבו עובידה טייבה משולש.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד	עורך ראשי	פהים חגי יחיא	696	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(1)		09-7992164		rwan1@beze qint.net
מהנדס ומודד	מודד	פהים חגי -יחיא	696	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(2)		09-7992164		rwan1@beze qint.net
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	ג'האד חגי יחיא	696		טייבה	(3)		09-7993055	09-7993055	smsgr@inter. net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאוסן טיבי	112342	ס.ג.ט הנדסה מהנדסים ויועצים	טייבה	(4)		050-7794323		sawsan.te@g mail.com

(1) כתובת : טייבה משולש מרכז עיר.

(2) כתובת : מרכז העיר ת.ד. 506.

(3) כתובת : ת.ד. 4500 טייבה משולש.

(4) כתובת : טייבה משולש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 זכויות בנייה ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג סימן ז לחוק התו"ב

ב - הגדלת מסי יחידות

ג - הקטנת קוי בנין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	645	100
סה"כ	645	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	657.46	100
סה"כ	657.46	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



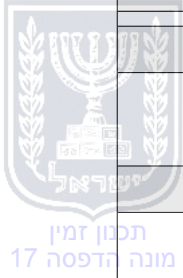
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א- מסחר ומחסנים בקומת קרקע ב- מגורים בקומות עליונות
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות השימוש המסחרי לא יהווה מטרד למגורים לרבות מטרדי רעש .



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
										מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(1)	3	3	1	4	16	7	40	120	600		360	806.25	645	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
					1							32.5	190.5	645	1	מסחר	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

הוראות טבלה 5:

שטח שירות בתת"ק ישמש לחניה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מגרש פינתי אין קו בנין אחורי.

(2) 2.5 - 3.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	תקן החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>	יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום. מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים.
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>	א- לא יותר פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב . ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית , ובמתקן טיפול איזורי . ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכ"הס ומשרד הבריאות. ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. ה-כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.
<b>6.5</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>	התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>		
	<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
	0	ל"ר	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>		
			3 שנים מיום אישורה