

4005080664 - 1

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אל - טיבה  
נתקבל לתאריך

### הוראות התכנית

15.10.2021

תכנית מס' 402-0878231

הוספת זכויות בניה במגרש 22/11 בגוש 7840 (מאזן גבאלי)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1

4 תוקף

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי טיבה

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מנהל התכנון מרכז  
הועדה המחוזית מחוז מרכז  
26-10-2021  
נתקבל

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
16/11/21  
החלטת הועדה המחוזית/משרד מים  
9/11/21  
תאריך  
טלפקט המחוז

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 402-0878231  
ח תכנית לאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
16/11/21  
כיום  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
ליורה  
מנכ"לית מינהל התכנון - יו"ר הועדה המחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת מזרחית לכיכר הראשונה בכביש הטבעת הדרומי, בגוש 7840, חלקה 22, מגרש 11 שבטייבה ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום - טב/2500- הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות ו- 3 יחידות דיור.  
התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את שטחי הבניה המותרים, מספר יחיד, מספר קומות, ולהקטין את קו הבנייה האחורי, וזאת מבלי לשנות את שאר זכויות הבניה או את הייעוד.



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**

הוספת זכויות בניה במגרש 22/11 בגוש 7840 (מאזן גבאלי)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0878231

שטח התכנית 1.2

0.490 דונם

סוג התכנית 1.4  
סיווג 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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 טייבה  
 קואורדינטה X  
 200650  
 קואורדינטה Y  
 685000

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית ממוקמת כ-300 מטר מזרחית לכיכר הראשונה שעל כביש 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 דרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7840	מוסדר	חלק		22

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**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	22/11/2003
טב/ 3400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו..	6967	2844	15/01/2015
טב/ במ/ 2500	החלפה	התכנית מחליפה את תכנית טב/ במ/ 2500.	3957	1282	26/12/1991



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				עלא מסארוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עלא מסארוה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		15/02/2021	עלא מסארוה	17:13 15/02/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		15/02/2021	עלא מסארוה	17:15 15/02/2021		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסר 15

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 הדפסה 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	מאזן ג'באלי			טייבה	טייבה (1)		09-7996396		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2264.

תכנון זמין

מונה הדפסה 15

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאזן ג'באלי			טייבה	(1)		09-7996396		

(1) כתובת: ת.ד. 2264.

**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.c
	מודד	אברהמים חג יחיא	1405		טייבה	טייבה (2)		09-7995165	09-7995165	

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: ת.ד. 4619.

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 והבינוי התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטחי בניה והוספת יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת שטחי בניה עיקריים.

2- הקטנת קו בנין אחורי.

3- הוספת יח"ד.

4- הוספת קומה.

5- 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

  

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	490	100
סה"כ	490	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	490.36	100
סה"כ	490.36	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים מתן היתר בניה בהתאם לסעיף 6 בהוראות התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

מדיפתה - בנייה לשטח העבודה (מ <sup>2</sup> )	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	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
תכנון זמין הדפסה 15	3	3	3	3	4	12	5	52	880	130	750	490	1	מגורים	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



**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 15

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתר בנייה יאפשר קונסטרוקטיבית את מימוש כלל הזכויות ויחידות הדיור המאושרות בתכנית, גם אם קיימת כוונה לבנות באופן חלקי.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש.

מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה מונה: הדפסה 15

**6.3 איכות הסביבה**

כל השימושים יעמדו בהוראות ודיני איכות הסביבה, ככל שידרש על ידי הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

**6.4 ביוב**

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. יש לעשות הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת הניקוז.



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 15

**6.5 ניקוז**

בהתאם לתמ"א 1 על התכנית לספק לכל הפחות 15% שטחי חלחול בתחום המגרש. ע"מ 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, חלוקיסה וכד').

**6.6 פסולת בניין**

תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי למתן היתר הבניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר הטמנה למשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית.



תכנון זמין  
מונה: הדפסה 15

**6.7 פיתוח תשתית**

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך 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 ע"י מהנדס העיר. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי למתן היתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, שיקבע ע"י הרשות המקומית.

**6.8 היטל השבחה**

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



<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

**7.2 מימוש התכנית**

20 שנה מתאריך אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15