

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0969154

הוספת זכויות בניה בגוש: 7856 חלקה: 15 מגרש: 10:



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 כ- 50 מטר דרומית לבית ספר אלסלאם שנמצא מזרחית לטבעת 24 בטייבה. בגוש : 7856 חלק : 15 מגרש : 10.

ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום - טב/2505- הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הנייל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות ו- 3 יחידות דיור. התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את שטחי הבניה המותרים, ולהקטין את קו הבניין צידי שמאלי, וזאת מבלי לשנות את שאר זכויות הבניה או את הייעוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הוספת זכויות בניה בגוש: 7856 חלקה: 15 מגרש: 10

ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0969154

1.2 שטח התכנית 0.423 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	202135
קואורדינאטה Y	685900

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת כ- 50 מטר דרומית לבית ספר אלסלאם שנמצא מזרחית לטבעת . 24

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 מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7856	מוסדר	חלק		15

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 תכנית תממ/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
29/12/1996	1096	4472	התכנית מחליפה את תכנית טב/במ/2505.	החלפה	טב/2505
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עלא מסארוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עלא מסארוה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		11/08/2021	עלא מסארוה	21: 10 11/08/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		11/04/2021	עלא מסארוה	11: 56 15/04/2021		לא

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	זוהירה גבארה			טייבה	טייבה (1)		09-7992211		ala@alaeng.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זוהירה גבארה			טייבה	טייבה (1)		09-7992211		ala@alaeng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

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.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוסא גזאוי	1269		קלנסווה	(2)		073-7368893		mzg@013.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: ת.ד. 1545.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הגדלת זכויות בניה והקטנת קו בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)4 .
- 2- הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי למגורים לפי סעיף 62 א(א)16 .
- 3- שינוי הבינוי לפי סעיף 62 א(א)5 .
- 4- הקלות לפי סעיף 62 א(א)9 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

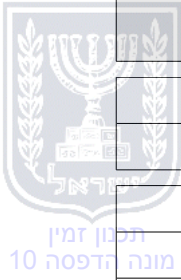
תאי שטח		יעוד
100		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט להריסה
100	מגורים ב'	
100	מגורים ב'	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	423	מגורים
100	423	סה"כ

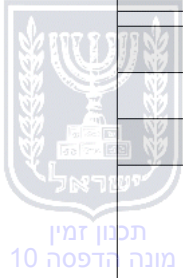
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	424	מגורים ב'
100	424	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	פיקוד העורף שטחי הממ"דים יתווספו לשטחים הרשומים בטבלה 5.
ב	הליכים סטטוטוריים מתן היתר בניה 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 3	אחורי 4	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני 3	מעל הכניסה הקובעת 3	9	3	35	431	38 (1)	393	423	100	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3% למרפסות וחדר מדרגות. שטחי ממ"דים לא נכללים בטבלה, ויתווספו בשחב ההיתר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

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.
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.
6.5	ניקוז
	בהתאם לתנאי 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, חלוקים 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 ההטמנה למשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית.
6.7	פיתוח תשתית
	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או קו 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

6.8 היטל השבחה	6.8
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

6.9 הריסות ופינויים	6.9
תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע.	

.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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10