

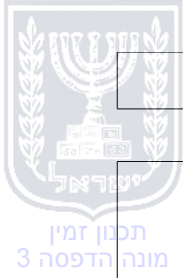
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-1148329

קביעת קוי בניין - סאמר זנדיק טב/3863

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

המגרש נושא התכנית בשטח של 526 מ"ר על המגרש חלה תכנית טב/2504 אשר קבעה קווי בניין וזכויות בניה תוכנית זו קובעת קווי בניין ומוסיפה זכויות בניה הכל לפי סעיף 62 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

קביעת קוי בניין - סאמר זנדיק טב/3863

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

402-1148329

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

0.526 דונם

סוג התכנית

1.4

תכנית מתאר מקומית

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	202209
קואורדינאטה Y	685771

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה מזרח לעיר טייבה ליד בית ספר אגיאל.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טייבה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8072	מוסדר	חלק		18

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טב/ במ/ 2504	18/6

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 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
18/09/1994		187	4247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ במ/ 2504. הוראות תכנית טב/ במ/ 2504 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ במ/ 2504



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד ג'באלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד ג'באלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מאושרות	18: 40 10/10/2022	אחמד ג'באלי	10/10/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר.	18: 40 10/10/2022	אחמד ג'באלי	10/10/2022	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	סאמר זנדיק (1)			טייבה			052-3160007		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה מיקוד 4040000.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמר זנדיק			טייבה	(1)		052-3160007		

(1) כתובת: טייבה מיקוד 4040000.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד ג'באלי	24630415	אדריכל ג'באלי אחמד	טייבה	(1)		054-4270203	09-8906333	jebali.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נואר עבד אלקאדר	1443	גיא-מאפ שירותי הנדסה ומדידות	טייבה	אלשל (2)		052-5921288		geomap88@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1885 טייבה מיקוד 4040000.

(2) כתובת: ת.ד. 3778 טייבה מיקוד 4040000.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

קביעת קווי בניין והגדלת השטח לבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

2. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)(15).

3. הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית לפי סעיף 62א(א)(16).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	526	100
סה"כ	526	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	525.8	100
סה"כ	525.8	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות						שרות
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	3	421	95	523	526	1	מגורים ג'
3	2.2 (4)	2.4 (3)	1.5 (2)	1	3 (1)								

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 קומות על עמודים/מרתף.
- (2) קו בניין מ 1.5 - 2 מ' לפי המסומן בתשריט.
- (3) קו בניין מ 2.4 - 3 מ' לפי המסומן בתשריט.
- (4) קו בניין מ 2.2 - 3 מ' לפי המסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>2. המגרשים ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>3. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p> <p>4. 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 מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')</p> <p>מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התיהום</p> <p>5. ניתן יהיה להחדיר מי נגר באמצעים מכניים.</p>

<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
	<p>1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי.</p> <p>2. לא יותר פתרונות ל בורות סופגים וכו"ב.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.</p> <p>5. תעשה הפרדה מוחלטת בין הביוב למערכת הניקוז.</p>

<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג). לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3