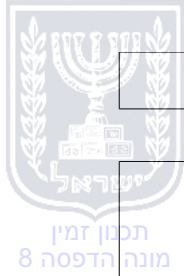


הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0972083

תוספת זכויות בנייה טב/3790



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 402-0972083

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 25/12/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2022

להפקיד את התכנית

15/08/2023

יו"ר הועדה 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 נמצאת באזור הצפוני של טייבה קרוב לאזור פרדיסיה ונמצאת בתוך תכנית מפורטת מאושרת שמספרה טב/במ/2/2509 שנותנת בניה של 3 קומות שבכל קומה מותר 30% עיקרי ו 20% שירות. התכנית מציעה פתרון ל :

1. הגדלת אחוזי בניה
2. הגדלת מספר קומות
3. הקטנת חלק מקווי בניין
4. מספר יחידות דיור נשאר ללא שינוי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

תוספת זכויות בנייה טב/3790

402-0972083

מספר התכנית

0.530 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

טייבה

קואורדינאטה X

201825

קואורדינאטה Y

687275

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ממוקם באזור הצפונית של טייבה ליד שכונת פרדיסיה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טייבה	טייבה	1	

שכונה

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8031	מוסדר	חלק		9

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
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/ 2509 / 2	החלפה		6448	5403		22/07/2012



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				אברהם אבו אסבע			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אברהם אבו אסבע		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	31/01/2023	עבד אלוהאב עבד אלראזק	18: 37 31/01/2023		לא
חניה	מנחה	1: 100	1	23/01/2023	מנסור גלאל	18: 39 31/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/04/2021	אברהם אבו אסבע	19: 52 21/11/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		טייבה	טייבה	אבו אל עקארב	1	072-2563400	072-2563400	taybe48@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		טייבה	טייבה	אבו אל עקארב	1	072-2563400	072-2563400	taybe48@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהמים אבו אסבע		אבו אסבע מהנדסים	טייבה	טייבה		09-7993520		ibrahim.co.il@gmail.com
תחבורה	מהנדס	מנסור גלאל	49097182	גלאל מנסור	טירה	(1)	1			jlmansoorjb@gmail.com
מהנדס מדידות	מודד	ניזר ע.קאדר	1443		טייבה	אבו אל עקארב	2			geomap88@gmail.com
אדריכל	אדריכל	עבד אלוהאב עבד אלראזק	00114243		טייבה	(2)	1			aelraziq@hotmail.com

(1) כתובת: טירה המשולש מיקוד 44915.

(2) כתובת: כביש ראשי טייבה.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה המחוזית	ועדה מחוזית מרכז

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בנייה במגרש ביעוד מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת אחוזי בניה.

ב. הגדלת מספר קומות.

ג. קביעה או שינוי בקווי בניין.

ד. מספר יחידות דיור נשאר ללא שינוי



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1000

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	528.54	100
סה"כ	528.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	528.54	100
סה"כ	528.54	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ג'

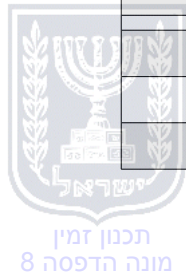
4.1.1

שימושים

מגורים ושימושים נלווים למגורים

4.1.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	צידי					
מגורים ג'	מגורים ג'	1000	530	720	(1) 320			49	6	19	4	3	(2) 3		3.6	(3) 3

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) 20 מ"ר מחסן בקומת קרקע.
- (2) תותר בניית מחסן בקווי בנין 0 (צידי מערבי)בשטח של 20 מ"ר.
- (3) צידי דרומי.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיחיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
6.2	ניקוז	יותר 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 השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
6.3	ביוב	א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. ג- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
7 שנים מיום מתן התוקף		