

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1238906

איחוד וחלוקה

מרכז

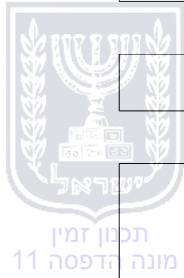
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת במזרח עיר טייבה גוש 7857 יעוד קרקע לפי תכנית שחלה על האזור טב/3030 מגורים ג' עם חזית מסחרית מטרת התכנית :
א-איחוד וחלוקה עם הסכמת הבעלים ללא שינוי בסה"כ שטח מגורים
ב-קביעת זכויות בניה במסגרת תיקון 101 לחוק התו"ב.
ג-קביעת זיקת הנאה לצורך זכות מעבר לתא שטח מס' 632 דרך הש.צ.פ. .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה

מספר התכנית 402-1238906

1.2 שטח התכנית 1.401 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) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (8), 62 א (א) (13)ב

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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

202330

קואורדינאטה Y

685649

1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלקינה מזרח טייבה

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

אלקינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7857	מוסדר	חלק		13, 47-49, 62

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

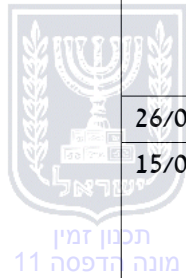
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 3030	החלפה		7531	7032		26/06/2017
טב/ 3400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	6967	2844		15/01/2015
402-0701631	החלפה		8671	3573		02/02/2020



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				סמיר ג'בארה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סמיר ג'בארה		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	02/11/2023	סמיר ג'בארה	17: 49 02/11/2023		כן
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	1	02/11/2023	סמיר ג'בארה	17: 47 02/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/07/2023	סמיר ג'בארה	11: 23 05/07/2023	מצב מאושר	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	פידא בראנסי (1)			טייבה			054-9930313		g10samir@gmail.com
	פרטי	חיכאם עבד אלקאדר (1)			טייבה			054-9930313		g10samir@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 4536.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פידא בראנסי			טייבה	(1)		054-9930313		g10samir@gmail.com
פרטי	חיכאם עבד אלקאדר			טייבה	(1)		054-9930313		g10samir@gmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 4536.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	סמיר ג'בארה	79903		טייבה	(1)				g10samir@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	סמיר ג'בארה	863		טייבה	(2)				g10samir@gmail.com

(1) כתובת: רח' אברהים טוקאן טייבה משולש ת.ד. 1805.

(2) כתובת: רח' אברהים טוקאן טייבה משולש ת.ד. 1805.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

איחוד וחלוקה מחדש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)1

2-הגדלת מס' יחידות לפי סעיף 62א(א)8

3-הגדלת שטח בניה לפי סעיף 62א(א)(ב)3

4-קביעת / שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א(א)4

5-קביעת זיקת הנאה לפי סעיף 62א(א)19

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	643 ,632 ,631
שטח ציבורי פתוח	8421

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	8421
חזית מסחרית	מגורים ג'	643 ,631

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	1,181	84.30
ש.צ.פ.	220	15.70
סה"כ	1,401	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,180.21	84.25
שטח ציבורי פתוח	220.58	15.75
סה"כ	1,400.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	1-מגורים 2-מסחר, יותר שימוש המסחר בקומת הקרקע בנוסף למגורים 3-מעונות יום 4-חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב
4.1.2	הוראות
א	מסחר א-סימון מהתשריט , "חזית מסחרית" ב-סוגי המסחר המותרים כוללים, חנויות מסחר, סופרמרקט, בית קפה, מסעדות, משרדים ומרפאות ג-לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט וריהוט רחוב
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א-גינון, שבילים, מתקני משחק וספורט, ריהוט רחוב ומעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעית כולל מתקנים הנדסיים תת קרקעיים ב-תאי חלוקת דואר ג-קירות אקוסטיים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15	3	56	127	127	468	360	631	מגורים ג'	
(5) 2.5	(4) 2.5	(3) 2.5	(2) 2.5	1	(1) 4						202	360	631	מסחר	מגורים ג'
(2) 2.5	(3) 2.5	(4) 2.5	(5) 2.5	1	(6) 4	15	4	53	127	127	643	360	632	מגורים ג'	מגורים ג'
(5) 2.5	(4) 2.5	(3) 2.5	(2) 2.5	1	(1) 4	15	3	56	162	162	588	461	643	מגורים ג'	מגורים ג'
											259	461	643	מסחר	מגורים ג'

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 מגורים על קומת מסחר.

(2) צפוני.

(3) דרומי.

(4) מערבי.

(5) מזרחי.

(6) 4 קומות על קרקע.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מספר ושטח מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת היתר בניה. ועפ"י הנחיות הועדה המקומית

6.2**איחוד וחלוקה**

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק תכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט

6.3**ניהול מי נגר**

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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד').
מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

- 1-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר. התכנון המפורט, כאמור. יכלול בין היתר פירוט נטיעות וגינון, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בניה וכדומה.
- 2-איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 3-יש לחבר את המבנה למערכת ביוב מרכזית.

6.5**זיקת הנאה**

זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב ותשתיות תת קרקעיות למגרש 632

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה

1. טבלת זכויות והוראות בניה - מאשר טב/3030

הערות	קווי בנ"ן			סול"ל שטח בניה במ"ר		סול"ל יחידות לשטח	סול"ל שטח בניה עיקרי+שטח כ-6%	תכנית כ-6%	שטח בניה כ-6%				מספר יח' דו"ר	מספר הקומות	רחוב חזית	מניעים שטח מגורים ב-מ"ר	צבע ואזור	אזור																																								
	אזור	צד	הזית	שטח	עיקרי				מרחק		מעל למסגרת הקומות																																															
									שטח	עיקרי	שטח	עיקרי																																														
1. בניה קומת האחד לעי הקומות. 2. תוספת לבניה קומת החדר על גבי וסדרת הבניה וקווי בניה לעי קומת. 3. בניה וסדרת החדר לעי הבניה ז'. 4. ועדת מקומות החדר בניה ועדת מקו בניה 0 באמצעות השקט המכל לעזית. 5. על אף האסור במכלול ז', במגוון מגורים בום מסגרת קווי בניה במגורים, קווי הבניה יחיד לעיסות.	4	3	בדאמ לתשיט	29500	105000	820	180%	30%	30%	40%	40%	40%	לכל הקומות	40% לקומת סול"ל 120%	4 קומות לעזית סול"ל לכל הקומות	4 קומות לעזית סול"ל לכל הקומות	16 מ' או בדאמ לתשיט	350 מ"ר ומעלה	צהוב	מגורים ג'																																						
																					4	3	בדאמ לתשיט	9120	36480	232	240%	40%	40%	40%	40%	40%	לכל הקומות	40% לקומת סול"ל 120%	3 קומות לעזית סול"ל לכל הקומות	16 מ' או בדאמ לתשיט	600 מ"ר ומעלה	צהוב	מגורים ג'																			
																																								4	3	בדאמ לתשיט	9000	27000	180	180%	30%	30%	30%	30%	30%	לכל הקומות	30% לקומת סול"ל 120%	3 קומות לעזית סול"ל לכל הקומות	16 מ' או בדאמ לתשיט	599 עד מ"ר	צהוב	מגורים ג'

