

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1332907

חלוקה תכנונית מחדש והוספת זכויות בנייה (טב/3963)

מרכז

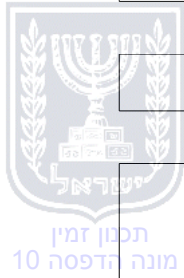
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005379432/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונה צפונית כ-500 צפונית לאצטידון טייבה אבו אלהוא בגוש : 8031, חלקה 9, מגרש 28 שבטירה.

ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/2509-2 הוא מגורים ב'. כמו כן, קבעה התבי"ע הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 2 קומות מעל מרתף 16 יחידות דיור.

למגרש קיימים 4 מחזיקי בעלות ורוצים לחלק את המגרש חלוקה תכנונית בהתאם לזכויות שבבעלות כל אחד כמו כן, התכנית המוצעת מבקשת :

1- חלוקת תכנונית של המגרש ל-4 מגרשים בהתאם לזכויות של הבעלים המחזיקים שבטלת מצורפת.

2- הגדלת מספר הקומות ל-4 קומות.

3- קביעת גודל מגרש

4- קביעת זכות מעבר .

5- שינוי קווי הבניין כמסומן בתשריט.

6- הוספת שטחי שירות תת קרקעיות .



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

חלוקה תכנונית מחדש והוספת זכויות בנייה (טב/3963)

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
402-1332907

שטח התכנית
2.318 דונם

סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (1), א62 א (א) (15), א62 א (א) (19), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א (א) (7)

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

201600

קואורדינאטה Y

687325

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונה צפונית כ-500 צפונית לאצטידון טייבה אבו אלהוא
בגוש : 8031, חלקה 9, מגרש 28 שבטירה.

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			

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
<u>טב/ 3400</u>	כפיפות	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות טב/3400 ממשיכות לחול	6967	2844		15/01/2015
<u>טב/ במ/ 2 /2509</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית טב/2509/2	6448	5403		22/07/2012



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עלא מסארוה		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עלא מסארוה		לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב				24/04/2024	עלא מסארוה	19: 57 24/04/2024	כן
בינוי	מחייב חלקית		1: 250	1	02/09/2024	עלא מסארוה	13: 05 03/09/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	24/04/2024	עלא מסארוה	10: 18 16/05/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	עמליה מסארוה (1)			טייבה					mhmed10@gmail.com
	פרטי	בסאם שיד יוסף (1)			טייבה					mhmed10@gmail.com
	פרטי	מוהנד שיד יוסף (1)			טייבה					mhmed10@gmail.com
	פרטי	מרואן שיד יוסף (1)			טייבה					mhmed10@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמליה מסארוה			טייבה	(1)				mhmed10@gmail.com
פרטי	בסאם שיד יוסף			טייבה	(1)				mhmed10@gmail.com
פרטי	מוהנד שיד יוסף			טייבה	(1)				mhmed10@gmail.com
פרטי	מרואן שיד יוסף			טייבה	(1)				mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: טייבה.

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	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(2)				mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: ת.ד. 629.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

חלוקה מחדש, הוספת קומות, ושינוי קווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א) (1)
- 2- קביעת/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א(א) (4).
- 3- קביעת גודל מגרש לפי סעיף 62א(א) (7).
- 4- קביעת זכות מעבר לפי סעיף 62א(א) (19).
- 5- שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א) (5)
- 6- קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62 א(א) (4).



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**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	זכות מעבר
מגורים ב'	500, 400, 300, 200, 100		
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט	זכות מעבר
מגורים ב'	500, 400, 300, 200		

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,318	100
סה"כ	2,318	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,313.21	100
סה"כ	2,313.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כל יחידות הדיור ישמשו למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	זכות מעבר
	תא שטח 500 ישמש שביל גישה משותף ומעבר תשתיות



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)					
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים ב'	מגורים	100	500	413	37			450	4	15	4		2.85	3	3	4		
מגורים ב'	מגורים	200	500	413	37			450	4	15	4		2.35	3		4		
מגורים ב'	מגורים	300	675	521	81			602	4	15	4		3	2.9	2.25			
מגורים ב'	מגורים	400	525	413	37		400	850	4	15	4	1	(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 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) יתאפשר קווי בניין 0.00 במפלס המרתף עם הבטחת תכסית פנוייה של 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר עילי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 ניהול מי נגר**

- א- תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע.
- ב- מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

- א. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. במידת הצורך יעתיק בעל היתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ב. חיבור למערכת ביוב מרכזית.
- ג. הגשת תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול פירוט נטיעות וגינון, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה וחומרי בנייה.
- ד. תכנית הבינוי אשר תוכן בשלב הבקשה להיתר בנייה תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניה ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- ה. הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

20 שנה מתאריך אישור התכנית



טבלת אחוזי בניה והוראות למגורים ב' (כחול)

שטח מגרש	שטח בניה	קומות	שטחי שרות	קווי בנין	הערות	חזות בתים
עפ"י בינוי	גודל יח"ד עד 110 ברוטו	2 ק + יציאה בת 12 מ"ר לגג שטוח. יחידה נוספת מעל לשתי קומות במקומות מסומנים.	ממ"ד 7 מ"ר מחסן 5 מ"ר מרתף עפ"י תנאים טופוגרפיים 20% תכסית מחסן בחצר אך צמוד ובמסגרת קווי הבינוי	ע"פ הבינוי כפוף לרוזטה יש הקלה של 50% בכיוון שצ"פ. קיר משותף מותר לפי הבנוי בלבד (קו בנין "0")	1. גינות אחוריות יוצמדו לדירות כמסומן. 2. שטחים קדמיים מדרגות וכו' הם שטח משותף. 3. יציאה על גגות רק על גג עד 3 מ' מעקה אם קיים. מעקה 130 ס"מ חובה. 4. אין פתחים בקיר משותף במגרש. 5. אין חיבורים בין חלקות או פתחים בקיר "0". 6. בהסכמת 2 ועדי בתים מותר מעבר בין חלקות סמוכות, בשטח המשותף. 4. חובת ביצוע מדרגות חוץ לפני אכלוס.	1. אין גגות רעפים. 2. קולטי שמש מוסתרים ע"י בנית מעקה 150 ס"מ. 3. חניה מסומנת היא הצעה בלבד, ולא מחייבת. 4. חובת ביצוע מדרגות חוץ לפני אכלוס.

תכנית בינוי I מנחה בצד מערב
תכנית בינוי II מנחה בצד מזרח





גוש : 8031 חלקות

שטח	מס' יחידות	מגרש	חלקה	גוש ,	שטח	מס' יחידות	מגרש	חלקה	גוש
482	4	12/1	12	8031	830	13	8/1	8	8031
503	5	12/2				13			
620	7	12/3			1290	14	9/4	9	8031
445	6	12/4			1260	14	9/5		
437	4	12/5			1440	15	9/6		
	26		סה"כ		998	15	9/7		
826	7	13/1	13	8031	898	8	9/8		
832	7	13/2			1078	16	9/9		
1615	10	13/3			530	4	9/10		
847	5	13/4			483	4	9/11		
1125	7	13/5			497	5	9/12		
1970	12	13/6			500	5	9/13		
1181	5	13/7			473	4	9/14		
1473	8	13/8			502	5	9/15		
1537	8	13/9			607	5	9/16		
465	5	13/10			613	5	9/17		
438	5	13/11			680	9	9/18		
1430	11	13/12			732	8	9/19		
1506	10	13/13			609	8	9/20		
1803	12	13/14			547	6	9/21		
1985	12	13/15			770	7	9/22		
1615	7	13/16			588	6	9/23		
1921	12	13/17			505	5	9/24		
1725	12	13/18			1917	12	9/25		
870	10	13/19			572	8	9/26		
674	7	13/20			1057	15	9/27		
950	10	13/21			2365	16	9/28		
713	8	13/22			1225	15	9/29		
841	7	13/23			1006	13	9/30		
723	7	13/24			847	11	9/31		
627	7	13/25			763	9	9/32		
628	6	13/26			878	11	9/33		
490	5	13/27			548	5	9/34		
580	6	13/28			524	5	9/35		
501	5	13/29			408	5	9/36		
455	6	13/30			562	5	9/37		
504	6	13/31			643	6	9/38		
774	6	13/32			613	6	9/39		
500	5	13/33			594	6	9/40		
518	7	13/34			634	8	9/41		
505	8	13/35			850	10	9/42		
	269		סה"כ		704	9	9/43		
445	5	16/1	16	8031	689	9	9/44		
450	5	16/2			746	8	9/45		
720	8	16/3			715	9	9/46		
812	9	16/4			664	8	9/47		
543	6	16/5			615	7	9/48		
520	6	16/6			605	6	9/49		
545	6	16/7			679	7	9/50		
640	7	16/8			665	6	9/51		
590	6	16/9			609	7	9/52		
580	8	16/10			685	7	9/53		
420	4	16/11			595	6	9/54		
490	5	16/12			475	5	9/55		
510	6	16/13			458	5	9/56		
410	4	16/14			433	5		סה"כ	
465	5	16/15			425	5	41/1	41	8031
442	5	16/16			530	6	41/2		
430	5	16/17			670	6	41/3		
445	5	16/18			450	4	41/4		
455	5	16/19			560	6	41/5		
450	5	16/20			540	8	41/6		
475	5	16/21			545	6	41/7		
540	6	16/22			840	7	41/8		
445	5	16/23			46			סה"כ	
475	5	16/24							
450	5	16/25							
455	5	16/26							
620	7	16/27							
440	5	16/28							
600	7	16/29							
	163		סה"כ						