

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1364330

הוספת יחידות דיור וזכויות בנייה למבנה מגורים (טב/3973)

מרכז

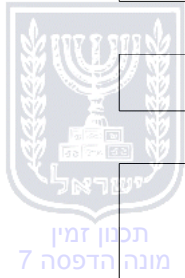
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005398832/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונה מזרחית כ-500 מזרחית טבעת 24 מזרחית שבטיבה בגוש : 7853, חלקה 1, מגרשים 224-225 שבטיבה.

ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/3030- הוא מגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. כמו כן, קבעה התבי"ע הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות מעל קומת מסחר ושלוש יחידות דיור.

המגרשים המוצעים בתכנית זו הם ריקים, עקב ביקוש רב ליחידות דיור וחוסר בקרקעות התכנית מציעה הגדלת מספר יחידות הדיור וזכויות בניה בהתאם כמו כן, התכנית המוצעת מבקשת :

- 1- הגדלת מספר יח"ד מ-6 יח"ד ל-8 יח"ד
- 2- הגדלת מספר הקומות ל-5 קומות.
- 3- תוספת שטחי בנייה עיקריים.
- 4- תוספת שטחי שירות.
- 5- שינוי קו הבניין כמסומן בתשריט.
- 6- הוספת שטחי שירות תת קרקעיות .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



הוספת יחידות דיור וזכויות בנייה למבנה מגורים (טב/3973)

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
402-1364330

שטח התכנית
0.978 דונם

סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62.א (א) (13ב)

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

201875

קואורדינאטה Y

685255

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בשכונה מזרחית כ-500 מזרחית טבעת 24 מזרחית שבטייבה
בגוש : 7853, חלקה 1, מגרשים 224-225 שבטייבה.

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

מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7853	מוסדר	חלק		1

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

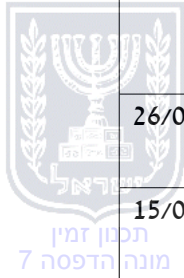
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 3030</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית מפורטת טב/3030	7531	7032		26/06/2017
<u>טב/ 3400</u>	כפיפות	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות טב/3400 ממשיכות לחול	6967	2844		15/01/2015



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			1	27/07/2024	עלא מסארוה	17: 56 27/07/2024	לא
בינוי	מחייב חלקית		1: 250	1	10/08/2024	עלא מסארוה	19: 53 11/09/2024	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	03/08/2024	עלא מסארוה	19: 56 03/08/2024	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	איאד גאבר (1)			טייבה			09-7992211		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאד גאבר			טייבה	(1)		09-7992211		

(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	אברהמים תלאווי	1416		טייבה	(2)		09-7992561	09-7993675	

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: ת.ד. 78.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 מספר יחידות, הוספת קומות, הגדלת זכויות בנייה, ושינוי קווי הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת מספר יחידות הדיור 62א(א) (8)

2- הגדלת זכויות בנייה ב-80% את השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית לפי סעיף 62א(א) (13ב).

3-קביעת/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א(א) (4).

4- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א) (13ב)(א)(ב)

5- שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א) (5)

6- קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62 א(א) (4א).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

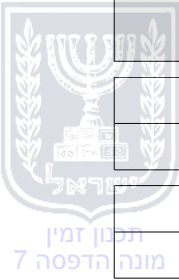
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		225, 224
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	225

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים עם חזית מסחרית בקומת קרקע	978	100
סה"כ	978	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	977.62	100
סה"כ	977.62	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	יותר שימוש מגורים בקומת הקרקע בנוסף למסחר.
4.1.2	הוראות
א	בינוי יחידות הדיור ישמשו למגורים בלבד. קומת הקרקע תישמר כקומת מסחרית בנוסף למגורים. השימוש המסחרי לא יהווה מטרד למגורים ולא יאושר מסחר העלול להוות מטרד של ריח ורעש. שטחי השירות של המסחר יופרדו משטחי השירות של המגורים. סוגי המסחר המותרים כוללים: חנויות מסחר, סופרמרקט, בתי קפה, מסעדות, משרדים ומרפאות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			שטחי בניה כוללים (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												
מגורים ג'	מגורים	224	481	780	200	400	1380	50	4	17	5	1	3	3	3			
מגורים ג'	מסחר	224	481	200	110		310	50					3	3	3			
מגורים ג'	מגורים	225	496	800	200	400	1400	50	4	17	5	1	3	3	3			
מגורים ג'	מסחר	225	496	220	115		335	50					3	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

הוראות טבלה 5:

יתאפשר קווי בניין 0.00 במפלס המרתף עם הבטחת תכסית פנוייה של 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר עילי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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