

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0296988

חזית מסחרית טב/3553



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי טייבה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
08/07/2019  
להפקיד את התכנית  
01/06/2020  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

קביעת חזית מסחרית והגדלת צפיפות הבניה במגרש שנמצא על כביש הטבעת "כביש 24".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
--------------	-----------	-----

מספר התכנית	חזית מסחרית טב/3553	402-0296988
-------------	---------------------	-------------

שטח התכנית	0.963 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

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	200800
קואורדינאטה Y	686910

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש נמצא בצפון טייבה בשכונת אבו אלעקארב סמוך לכיכר הראשנה בכניסה הצפונית מכביש הטבעת.

**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 אבן אל-עקארב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8030	מוסדר	חלק		8-9

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/1983		2970		החלפה	טב/ 4 /1111
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלוהאב עבד אל ראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 07 17/02/2020	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	17/02/2020		1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16: 47 17/02/2020	סאגיי ג'אבר	17/02/2020		1: 250	מנחה	תנועה
לא		21: 53 05/05/2019	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	18/10/2018		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com
	פרטי	חסן ערפאת			טייבה	אבו אל עקארב (2)		09-7996207	09-7996207	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד 1 40400.

(2) כתובת: טייבה משולש 40400.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com
פרטי	חסן ערפאת			טייבה	אבו אל עקארב		09-7996207	09-7996207	

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד 1 40400.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק		עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	טייבה	3	097991756		aelraziq@hotmail.com
	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(1)		09-7991018	09-7991018	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	גהאד חאג' יחיא	695		טייבה	ואד חמדאן		09-7997071	09-7997071	aelraziq@hotmail.com

(1) כתובת : טייבה 40400 מול החווייה המתוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



**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.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 17

מונח	הגדרת מונח
הוועדה המחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה המרכז.
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אל טייבה.

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 חזית מסחרית והגדלת צפיפות הבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ג' עם חזית מסחרית .
- שינוי ייעוד מ-ש.פ.פ למגורים ג'.
- הגדלת זכויות בניה .
- תוספת יחידת דיור .
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בניה.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 17



תכנין זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

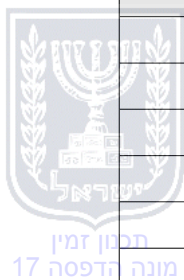
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דרך מאושרת	101
שביל	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	10
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
להריסה	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	233	24.22
מגורים ג'	430	44.70
ש.פ.פ	156	16.22
שביל	143	14.87
<b>סה"כ</b>	<b>962</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	233.48	24.25
מגורים ג'	586.22	60.88
שביל	143.14	14.87
<b>סה"כ</b>	<b>962.83</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש למסחר בקומת קרקע ולמגורים בהקומות העליונות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר כלי רכב בני אדם וחיות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	תשמש למעבר בני אדם וחיות
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 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			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	18.5	4	47	250		200	600	586	1	מגורים ג'	מגורים ג'
5	(2) 5	(2) 3	(2) 3	(1) 5	18.5		47	250		60	100	586	1	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

הערה ברמת הטבלה:

תתאפשר בנית מעלית בסמוך למדריגות לפי קונטור מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ארבע קומות על קומת מסחר סה"כ 5 קומות..

(2) או לפי המצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	כל מקומות החניה הנדרשים למסחר ולמגורים תהינה בתוך המגרש . מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>	א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>	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 והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי להוצאת היתרי בניה? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו".
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>	פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל 1970
<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	תנאי להיתר בנייה למסחר יהיה אישור היחידה הסביבתית אשר תוודא כי המסחר לא יהווה מטרד או מפגע למגורים הסמוכים. היתר בניה יציג את האפשרות לניצול מלוא זכויות הבנייה.

<b>6.8 היטל השבחה</b>	
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

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

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

10 שנים מיום אישורה	
---------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17