

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0953992

אמגד עאזם טב/3781

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

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 נשענת של שטח של 580 מ"ר על שטח התכנית חלה תכנית טב/3068 מאושרת תוכנית זו קובעת קווי בניין וחזית מסחרים ושטחים למטרת מסחר ומגדילה היקף השטחים בתוספת של 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)2 וקובעת שטחים תת קרקעיים בהיקף גודל המגרש לפי סעיף 62א(א)15.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אמגד עאזם טב/3781
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	402-0953992
-------------	-------------

שטח התכנית	0.580 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (11), 62א (א) (15), 62א (א) (16), 62א (א) (2), 62א (א) (4)

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

200344

קואורדינאטה Y

684464

1.5.2 תיאור מקום

אזור הקאנטרי - שכונות דרומיות טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות:

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7839	מוסדר	חלק		6

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	תאריך
טב/ 3068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3068. הוראות תכנית טב/ 3068 תחולנה על תכנית זו.	6068	2171	07/03/2010



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				אחמד ג'באלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד ג'באלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	21/02/2021	אחמד ג'באלי	19: 43 21/02/2021		כן
בינוי	מנחה	1: 200	1	22/03/2021	אחמד ג'באלי	12: 27 22/03/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/03/2021	אחמד ג'באלי	12: 50 03/03/2021		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
פרטי	פרטי	אמגד עאזם	1	עאזם אמגד	טייבה	(1)		050-6136627		amgad.azem@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7056 טייבה מיקוד 4040000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמגד עאזם	-	עאזם אמגד	טייבה	(1)		050-6136627		amgad.azem@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7056 טייבה מיקוד 4040000.

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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד ג'באלי	24630415	אדריכל ג'באלי אחמד	טייבה	(1)	1	09-8906333		jebali.arch@gmail.com
מודד	מודד	חאלד עאזם	730	ח. עאזם מדידות	טייבה	(2)		09-7995374		

(1) כתובת: ת.ד. 1885 טייבה מיקוד 4040000.

(2) כתובת: ת.ד. 464 טייבה מיקוד 4040000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

שינוי קווי בניין וקביעת חזית מסחרית ושטחים תת קרקעיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.

2. הוספת שטחים למסחר וקביעת חזית מסחרים לפי סעיף 62א(א)11.

3. קביעת שטחים תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)15.

4. הוספת זכויות בניה במגרש בשיעור של 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(16)2(א).

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	580	100
סה"כ	580	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	579.7	100
סה"כ	579.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר בקומת קרקע. שימושים מותרים למסחר בקומת קרקע: חנויות מסחר, מבנה אחסון, חנויות, סופרמרקט, מסעדות, בתי קפה, משרדים, מוסד רפואי, בנקים וכל שימוש אחר הקשור למסחר בתנאי שלא יפריע למגורים.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי				
												שרות	שרות	גודל מגרש כללי	
36 (7)	2.7 (6)	4 (5)	3 (4)	3 (3)	1	3 (2)	15	3	290	90 (1)	452	580	1	מגורים	ב' מגורים
	2.7	4	3	3	1	3	15				120		1	מסחר	ב' מגורים

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) 30 מ"ר לכל יח"ד..
- (2) 3 קומות על קרקע/מרתף..
- (3) קו בניין מזרחי.
- (4) קו בניין מערבי.
- (5) קו בניין דרומי.
- (6) קו בניין צפוני.
- (7) 12 מ"ר לכל יח"ד..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**איכות הסביבה**

השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.3**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.4**ביוב**

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
2. לא יותר פתרונות ל בורות סופגים וכו"ב.
3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.

6.5**ניקוז**

1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
2. המגרשים ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.

6.6**פסולת בניין**

- 1- פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג). לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

6.7**היטל השבחה**

הטל השבחה יגבה כחוק בעת הוצאת היתר בניה.

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

15 שנים



י"א :

לוח אזורים לתכנית מס' טב / 3068

תנאים מיוחדים	קווי בנין			שטחים למטרות שרות	מקסימום שטח בניה ב- %	מס' יח' דיור	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח המגרש ב-מ"ר	צבע האזור	האזור
	אחורי	צדדי	חזית								
1- בניינים קיימים יאושרו לפי המצב הקיים. 2- בניה חדשה תהיה לפי הקונסטר הקיים. 3- גובה הגדות: צדדי ואחורי עד 1,80 מ' חזיתי עד 1,50 מ' פינתי עד 0,90 מ' 4- בתחום המגורים עם החזית המסחרית ובתחום המגורים משולב מסחר ניתן לעשות משרדים במקום מגורים. כל זמן שניתן פתרון חניה בהתאם לתקן. * - קו בנין מציר דרך 444 יהיה 37 מ' ויגבור על הרשום בתשריט.	4	3	בהתאם לתשריט	30 מ"ר לכל יח"ד	30% לק' סה"כ 90% לכל הקומות	יח' אחת לקומה סה"כ 3 יח' על המגרש	3 בק' על קרקע או על ק' עמ' מפולשת	בהתאם לתשריט	מ-400 עד 599	צהוב	מגורים ג'
	4	3	בהתאם לתשריט	60 מ"ר לכל יח"ד	35% לק' סה"כ 105% לכל הקומות	יח' 2 לקומה סה"כ 6 יח' על המגרש	3 בק' על קרקע או על ק' עמ' מפולשת	בהתאם לתשריט	מ-600 ומעלה	צהוב	מגורים ג'
	4	3	בהתאם לתשריט *	30 מ"ר לכל יח"ד	30% לק' סה"כ 90% לכל הקומות בנוסף 27% לק' מסחר	יח' אחת לקומה סה"כ 3 יח' על המגרש	3 בק' על קומת מסחר	בהתאם לתשריט	500	צהוב עם קו קדמי סגור	מגורים עם חזית מסחרית
	4	3	בהתאם לתשריט *	60 מ"ר לקומת מגורים	40% לק' מסחר 35% לק' מגורים	יח' 4 לקומה סה"כ 12 יח'	3 בק' מגורים על ק' מסחר	בהתאם לתשריט	1500	פס צהוב אכסון עמ' רקע אפור	מסחר משולב מגורים
ש.צ.פ. ירוק -השטח ישמש לגינון, נטיעות, ספורט, מתקני משחקים, ושבידי אופניים והולכי רגל. -שטחים פתוחים לפעילויות ציבוריות. -מתקני תשתיות חת-קרקעיות. -מתקני ספורט, מתקני הצללה ומתקני משחק. -מקלטים ציבוריים. -לא תותר כל בניה וחניה ב-ש.צ.פ. לאורך כביש (444).											
ש.ב.צ. חום מוחלם חום כהה הבניה תהיה לפי תכנית בנין ובאישור הוועדה המקומית אל-טייבה. 10% ולא תעלה על 35% לקומה סה"כ 105% לכל הקומות											

