

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0978635

קביעת קווי בניין וחזית מסחרית טב/3798

מרכז

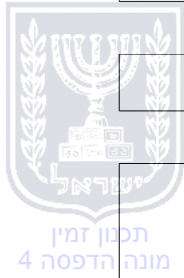
מחוז

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 נשענת על שטח 894 מ"ר, על שטח התכנית חלה תכנית תמ"ל 1039 ותכנית 402-0729251 (טב/3681) אשר קבעו קווי בניין וזכויות בניה תכנית זו קובעת קווי בניין חדשים ושטחים למרתפים ולמסחר ומשנה חלוקת השטחים בין הקומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

קביעת קווי בניין וחזית מסחרית טב/3798

402-0978635

מספר התכנית

0.894 דונם

שטח התכנית 1.2

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 11, 62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 4, 62 א (א) 6

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	200399
קואורדינאטה Y	686537

1.5.2 תיאור מקום

מערבית לכביש 444 טייבה ליד בית ספר עתיד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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
7826	מוסדר	חלק		38-39

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
402-0729251	6

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
תמל/ 1039	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1039 ממשיכות לחול.	7591	3	24/09/2017
402-0729251	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 402-0729251 ממשיכות לחול.	8504	980	05/11/2019



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: 500	1		אחמד ג'באלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	30/06/2021	אחמד ג'באלי	17: 43 30/06/2021		כן
בינוי	רקע	1: 200	1	03/10/2021	אחמד ג'באלי	17: 53 03/10/2021	נספח בינוי	לא
חניה	רקע	1: 100	1	27/07/2021	סאג'י ג'אבר	20: 01 27/07/2021	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/06/2021	אחמד ג'באלי	17: 17 30/06/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	נדיר בראנסי		בראנסי נדיר	טייבה	(1)				nadeer.bransi@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1612 טייבה מיקוד 4040000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נדיר בראנסי		בראנסי נדיר	טייבה	(1)				nadeer.bransi@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1612 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)		09-8906333		jebali.arch@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאגיי ג'אבר	113130	ג.הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ	טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	office@g-handasa.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ג'האד חאג יחיא	1316	ג'האד חאג יחיא	טייבה	(3)		09-7994361	09-7993055	smsgr@zaha v.net.il

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

(2) כתובת: רח' מחמוד דרוויש ת.ד. 58 טייבה מיקוד 4040000.

(3) כתובת: ת.ד. 4500 טייבה מיקוד 4040000.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קביעת קווי בניין וחזית מסחרית ושינוי חלוקת שטחים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
2. שינוי חלוקת שטחים מאושרים לפי סעיף 62א(א)6.
3. קביעת חזית ושטחי מסחר לפי סעיף 62א(א)11.
4. קביעת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א(א)15.
5. הוספת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)16.



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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	1	חזית מסחרית
מגורים ג'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ג'	1	מגורים ג'
מגורים ג'	1	מגורים ג'

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים	894	100
סה"כ	894	100

מ"ר	מ"ר	מ"ר
מגורים ג'	894.57	100
סה"כ	894.57	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. מסחר בקומת הקרקע - חנויות, מסעדות, מרפאות, מכולת וסופרים, 3. מרתף שימש לחניה ושטחי שירות ומתקנים טכניים לבניין.	
הוראות	4.1.2



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)		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	שרות										
מגורים ג'	מגורים	1	894	1225	212	715	53	15	21	3 (1)	1 (2)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	180 (4)
מגורים ג'	מסחר	1		295	110		45	0	21	3 (5)	1 (2)	3 (3)	3 (3)	3 (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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות מעל קומת מסחר וקומת מרתף.

(2) קומת מרתף חניה.

(3) קו בניין 0 למרתף חניה.

(4) 12 מ"ר לכל יח"ד.

(5) 3 קומות על קומת מסחר ומרתף חניה.

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

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.

6.4

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.
- יוותר 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 מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')
- מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התינום
- ניתן יהיה להחדיר מי נגר באמצעים מכניים.

6.5

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.

6.6

הטל השבחה יגבה כחוק בעת הוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4
4
3
4
4

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)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים	1	350	150%	36%	50%	48	5	21	5	מתחת לכניסה הקובעת	1	3	3	4	
מגורים ב'	מגורים	2	370	150%	36%	50%	48	5	21	5	מעל הכניסה הקובעת	1	3	3	4	
מגורים ב'	מגורים	3	480	150%	36%	50%	48	5	21	5	מתחת לכניסה הקובעת	1	4	3	4	
מגורים ב'	מגורים	4	525	150%	36%	50%	48	5	21	5	מעל הכניסה הקובעת	1	3	4	4	
מגורים ב'	מגורים	5	525	150%	36%	50%	48	5	21	5	מתחת לכניסה הקובעת	1	3	3	4	
מגורים ב'	מגורים	6	894	150%	36%	50%	48	15	21	5	מתחת לכניסה הקובעת	1	3	3	3	
מגורים ב'	מגורים	7	447	150%	36%	50%	48	5	21	5	מעל הכניסה הקובעת	1	3	3	4	
מגורים ב'	מגורים	8	479	150%	36%	50%	48	5	21	5	מתחת לכניסה הקובעת	1	3	3	4	
מגורים ב'	מגורים	9	420	150%	36%	50%	48	5	21	5	מעל הכניסה הקובעת	1	3	3	4	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו