

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0997403

ניוד שטחים

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 עיניינה ניווד שטחים ללא שינוי באחוזי בניה בסך הכל.  
בתכנית המאושרת מס' טב/3308 מאושר 1210 מ"ר מסחר ומשרדים ו 1440 מגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ניוד שטחים
1.1	402-0997403	מספר התכנית
שטח התכנית	2 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9)	
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

200372 קואורדינאטה X

685057 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' מחמוד דרויש כ 200 מ' צפונית לקאנטרי טייבה

**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

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7840	מוסדר	חלק		15

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 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/2011	2688	6203	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3308. הוראות תכנית טב/ 3308 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3308



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימן חגי יחיא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימן חגי יחיא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 32 21/10/2021	סאוסן טיבי	21/10/2021	1	1: 250	מחייב	חניה
לא	מצב מאושר	18: 34 07/07/2021	אימן חגי יחיא	07/07/2021	1	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
	פרטי	עזית ג'באלי			טייבה	(1)		050-7848080	09-7992164	n.aseel@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה משולש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עזית ג'באלי			טייבה	(1)		050-7848080	09-7992164	n.aseel@hotmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש.

**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	אימן חגי יחיא	100612		טייבה	(1)		054-4429260		aiman3200@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	פהים חג יחיא	696		טייבה	(1)		054-9207717		
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאוסן טיבי	112342	ס.ג.ט הנדסה מהנדסים ויועצים	טייבה	(1)		050-7794323		sawsan.te@gmail.com





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

ניוד שטחים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי בקווי לפי סעיף 62א (א) 4

2- שינוי בגובה הבניה לפי סעיף 62א(א) 4א

3-הקלה לפי סעיף 62א(א) 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים משולב מסחר	2,000	100
סה"כ	2,000	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	2,019.05	100
סה"כ	2,019.05	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



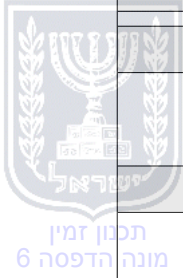
תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים משרדים בנקים, משרדי עורכי דין, משרדים למשרד העבודה, משרדים לדיור הממשלתי.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי מערכות טכניות ישולבו בעיצוב הגג
ב	מסחר חניה למסחר - מספר מקומות החנייה ייקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה
ג	הנחיות מיוחדות תכסית הבניה לא תעלה על 60%



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	מער	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(3)	2	(3)	(3)	(3)	8	3	60	115	2300	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	2000	1	מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

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) מסחר 540 מ"ר בקומת קרקע  
משרדים 410 מ"ר בקומת קרקע ו 260 מ"ר בקומה א'  
מגורים 750 מ"ר בקומה א'.
- (2) 200 מ"ר בקומת קרקע לא כולל ממקיים  
140 מ"ר בקומה א' לא כולל ממקיים.
- (3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	מספר ושטח מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת היתר בניה. ועפ"י הנחיות הועדה המקומית
<b>6.2</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>
	<p>א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.</p> <p>ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכ"ה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.</p> <p>ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.</p> <p>תברואה : בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל</p>
<b>6.4</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	ביצוע החניה לפי נספח החניה המאושר ע"י הועדה המקומית
<b>6.5</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>
<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-</p>

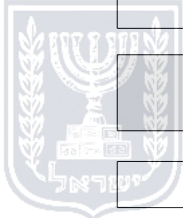
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

## 7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6