

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/07/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

21/12/2021

תכנית מס' 402-0668467

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מפורטת מבנה תעסוקה מסחר ומגורים בגוש: 8048 חלקה: 4 מגרש: 1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת על הכיכר השנייה בכביש הטבעת הצפוני, מול מסגד כאלד אבן אלוליד, בגוש 8048, חלקה 4, מגרש 4/1 שבטייבה.

יעוד השטח של מגרש נשוא הדיון על פי תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/3491- הוא מגורים ומסחר. כמו כן קבעה התכנית הני"ל, שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 4 קומות ו-9 יחידות דיור.

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את הייעוד במבנה המערבי ממגורים ומסחר למשרדים ומסחר, להקטין את קו הבניין כמסומן בתשריט, להקטין מספר יחידות הדיור במבנה מערבי, והוספת 2 יח"ד במבנה המזרחי וזאת מבלי להגדיל את שטחי הבניה המאושרים.



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

מפורטת מבנה תעסוקה מסחר ומגורים בגוש: 8048 חלקה: 4 מגרש: 1	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
402-0668467	מספר התכנית	
1.935 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201467
קואורדינאטה Y	686586

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על הכיכר השניה בכביש הטבעת הצפוני, מול מסגד כאלד אבן אלוליד,

### 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
8048	מוסדר	חלק		4

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
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/21/3, והוראות תכנית תממ/21/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400, והוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400
11/07/2013	6812	6627	תכנית זו מחליפה את תכנית טב/3491.	החלפה	טב/ 3491
18/08/1994	4702	4240	תכנית זו מחליפה את תכנית טב/במ/2501.	החלפה	טב/ במ/ 2501



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלא מסארוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלא מסארוה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 49 13/10/2021	עלא מסארוה	13/10/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		10: 32 20/09/2021	אשרף מצארוה	29/07/2021		1: 250	מנחה	חניה
לא		18: 50 13/10/2021	עלא מסארוה	13/10/2021		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)		09-7990355	09-7990355	leshka@taibeh.muni.il
	פרטי	פואד עוביד			טייבה	(2)		09-7991814	09-7992960	

הערה למגיש התכנית:

1. כתובת : ת.ד. 1

2. כתובת : ת.ד. 35.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		טייבה	טייבה	(1)		09-7990355	09-7990355	leshkah@taibeh.muni.il
פרטי	פואד עוביד			טייבה	(2)		09-7991814	09-7992960	

1. כתובת : ת.ד. 1

2. כתובת : ת.ד. 35.

**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
מהנדס אזרחי ומבנים	עורך ראשי	עלא מסארוה	11627896		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	ala@alaeng.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אשרף מצארוה	107688		טייבה	(2)		09-7996525	09-7996526	
מודד מוסמך	מודד	זכריא תלאווי	703		טייבה	(3)		09-7992561	09-7993675	

(1) כתובת : ת.ד. 2711.

(2) כתובת : ת.ד. 3393.

(3) כתובת : ת.ד. 78.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

הוספת יעוד מסחר ותעסוקה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד במבנה המערבי ממגורים ומסחר לייעוד מסחר ותעסוקה
2. שינוי קו הבניין כמסומן בתשריט
3. הקטנת מספר יחידות הדיור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2
מגורים מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	2
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	2
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	1,935	100
סה"כ	1,935	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	173.06	8.97
מגורים מסחר ותעסוקה	1,756.53	91.03
סה"כ	1,929.59	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



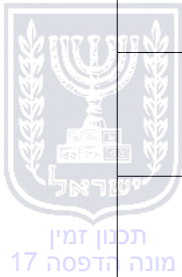
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרך תשמש מעבר להולכי רגל, כלי רכב, שבילי אופניים, מדרכה ומסעה, ותהיה פנוייה מכל מכשול או הפרעה
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> שטח הדרך ישמש למעבר תשתיות וריהוט רחוב
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יחידות הדיור במבנה המזרחי ישמשו למגורים בלבד המבנה המערבי ישמש משרדים ומסחר
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> קומת הקרקע תישמר כקומת מסחרית
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> המרחק בין הקומה המוצעת במבנה המגורים למבנה התעסוקה והמסחר יהיה 3 מ' לפחות.
ג	<b>הליכים סטטוטוריים</b> תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
						שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי					
קדמי (1)	0	0	0	1	3	40	640	640	1760		1	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
אחורי (3)	3	(1)	3	4	14.3	2	951	90	861	1760	מבנה מזרחי	1	מגורים מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.3		200	50	150	1760	מערבי	1	מסחר מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	4	14.3		1600	180	1420	1760	מבנה מערבי	1	משרדים 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) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.  העליית לקומת חניה העליונה הינה דו סיטרית.  חניות מחוץ לתחום התכנית כמאושר בתכנית טב/3491 יתאפשרו רק עבור שטחי מסחר. עבור כל שימוש אחר החניות ימוקמו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>הועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים  כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים  תעשה הפרדה מוחלטת בין נערכת הביוב למערכת הניקוז  איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים  תנאי למתן היתר בניה חיבור למערכת ביוב מרכזית</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ביוב</b></p> <p>הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.  צעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.  איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  תנאי למתן היתר בניה -חיבור למערכת ביוב מרכזית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>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 מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 פיתוח תשתית</b></p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר  בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית תנאי למתן טופס 4-אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך, שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית</p>	<p><b>6.6</b></p>

<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
תנאי להיתר בניה עבור שטחי התעסוקה ושטחי המסחר יהיה אישור היחידה הסביבתית	
<b>6.8 היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק	
<b>6.9 הריסות ופינויים</b>	<b>6.9</b>
תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	לאחר אישור התכנית

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנים

