

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0884437

בניין מסחר ומשרדים



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי טייבה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

28/06/2021

להפקיד את התכנית

22/12/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד ממגורים ג' למסחר ומשרדים תוך הגדלת מספר קומות ואחוזי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בניין מסחר ומשרדים

מספר התכנית 402-0884437

1.2 שטח התכנית 0.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	200725
קואורדינאטה Y	684400

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת אלקנטרי נשען על כביש אזור תעשייה.

### 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

שכונת אלקנטרי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7839	מוסדר	חלק		5

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
טב/ 3068	5/64

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/03/2010	2171	6068		החלפה	טב/ 3068
15/01/2015	2844	6967		כפיפות	טב/ 3400



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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		12: 45 20/08/2021	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	20/07/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		15: 42 20/08/2021	סאגיי ג'אבר	20/07/2020		1: 250	מנחה	חניה
לא		12: 44 20/08/2021	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	20/07/2021		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
	פרטי	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(1)		09-7991018	09-7991018	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה 40400 מול החווייה המתוקה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(1)		09-7991018	09-7991018	saji@g-handasa.com

(1) כתובת: טייבה 40400 מול החווייה המתוקה.

**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	09-8332725		aelraziq@hotmail.com
	יועץ תחבורה	סאגיי גיאבר	113130		טייבה	(1)		09-7991018	09-7991018	
	מודד	ניזאר עבד אל קאדר	1443		טייבה	(2)		052-5921288		geomap88@gmail.com

(1) כתובת: טייבה 40400 מול החווייה המתוקה.

(2) כתובת: טייבה 4040000 שכונת אל-של.



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
ועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז
ועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה 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 יעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1-קביעת יעוד מגורים מסחר ותעסוקה.

2-קביעת קווי בניין.

3-הגדלת אחוזי בניה, וקביעת שטחי שירות.

4-תוספת מספר קומות .

5-קביעת זכויות והוראות בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים מסחר ותעסוקה	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	1

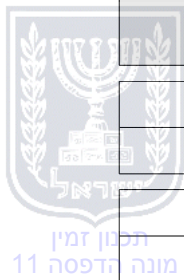
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	500	100
סה"כ	500	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	499.62	100
סה"כ	499.62	100



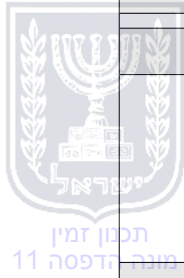
**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

1-שתי קומות מרתף תת קרקעי ישמשו לחניה.

2-קומת קרקע משמשת למסחר.

3-קומות מ 6-1ישמשו למשרדים או לחליפין ישמשו למגורים.

4- שתי קומות עליונות יבנו בנסיגה.

**4.1.2****הוראות**

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	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					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
210	3	3	3	3	2	6	25	7 (1)	50	500		450	900	500	1	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
20	5	3	3	5 (2)	1		25		50	500		60	120	500	1	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
210	3	3	3	3	2	6	25		50	500		450	900	500	1	משרדים	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) יחה"ד הן עבור חלופה למגורים.

(2) או לפי קונטור בניה קומת קרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

### סביבה ונוף

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

6.2

### חניה

6.2.1 החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.  
6.2.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.  
6.2.3 בתת הקרקע יותרו 2 קומות חניה בכפוף לחו"ד הנדסית ובאישור קונסטרוקטור לעת מתן היתר בניה.

6.3

### ביוב

ביוב:  
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  
לאיכ"הס 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.

6.4

### ניקוז

בהתאם להוראות תמא/1 לאזור רגישות גבוהה :  
יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחום לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.5

### היטל השבחה

6.5.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
6.5.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום מתן תוקף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11