

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1059955

תוספת זכויות למגורים מעל משרדים ומסחר מעל מרתף חנייה

מרכז

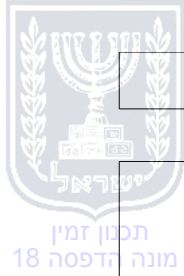
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרכז מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/12/2022

להפקיד את התכנית

17/05/2023

י"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

התכנית ממוקמת 500 מטרים מזרחית לכיכר ראשונה בכביש הטבעת הצפוני, בגוש 8030, חלקה 9, מגרש 12א שבטיבה.
יעוד השטח של מגרש נשוא הדיון על פי תכנית החלה במקום-טב/3148 הוא מרכז מסחרי משולב מגורים. כמו כן, קבעה התכנית הנ"ל, שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 5 קומות מעל מרתף.
קומת הקרקע והגלריה ישמשו למסחר, קומה א' משרדים, קומות ב', ג', ד' ישמשו למגורים הכוללות 6 יח"ד בכל קומה שה"כ 18 יח"ד ומרתף חנייה.
התכנית המוצעת מבקשת לשנות את מיקום השימוש למסחר ולתעסוקה ולהגדיל את זכויות הבנייה העיקרים והשירות למסחר ולמשרדים כמו כן, להגדיל את מספר יח"ד ל- 34 יח"ד ומספר הקומות ולהקטין את קו הבניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות למגורים מעל משרדים ומסחר מעל מרתף חנייה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

402-1059955

מספר התכנית

1.675 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	200960
קואורדינאטה Y	686850

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת 500 מטרים מזרחית לכיכר ראשונה בכביש הטבעת הצפוני, בגוש 8030, חלקה 9, מגרש 12א שבטייבה.

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

טבעת 24 צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8030	מוסדר	חלק		9

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	פרק	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21, והוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
טב/ 1111 / 4	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית טב/1111/4.	2970			20/10/1983
טב/ 3148	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית טב/3148.	5913	2282		05/02/2009
טב/ 3400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400, והוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	6967	2844		15/01/2015



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				חאג יחיא תחסין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חאג יחיא תחסין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/03/2023	זאהי חאג יחיא	12: 28 25/03/2023		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	07/02/2023	גלאל מנסור	12: 29 25/03/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/12/2022	זאהי חאג יחיא	18: 07 08/12/2022		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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	עבד אלפתאח מרזוק עאזם (1)			טייבה			09-7991872		sh0522209343@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. .

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלפתאח מרזוק עאזם			טייבה	(1)		09-7991872		sh0522209343@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. .

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חאג יחיא תחסין		חאג יחיא תחסין הנדסה	טייבה	טייבה		097991872		Tahsinsoffice@gmail.com
	אדריכל	זאהי חאג יחיא	12026238		טייבה	(1)		052-3535334		zahi@zahi-architects.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גלאל מנסור	23534		טירה	(2)		09-7936637		jlmansoor54@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזאר עבד אלקאדר	1443		טייבה	(3)		09-7995126		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומבנים	מהנדס	מסארוה עלא	11627896		טייבה	(4)		09-7992211		ala@alaeng.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2872.

(2) כתובת: אלסלאם 1 טירה.

(3) כתובת: ת.ד. 3778.

(4) כתובת: ת.ד. 2711.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הגדלת מספר יחידות הדיור ומספר קומות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות הדיור

2. הגדלת מספר קומות

3. הוספת זכויות בנייה עיקר ושירות

4. הוספת זכויות בנייה לייעוד מסחר ותעסוקה

5. שינוי קו הבניין כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניון	102,101	קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	100
מגורים מסחר ותעסוקה	100	קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	100

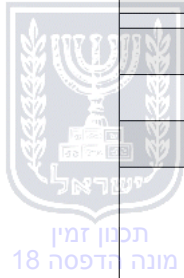
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
חניה ציבורית	326	19.46	מגורים מסחר ותעסוקה	1,349
מרכז מסחרי משולב מגורים	1,349	80.54	סה"כ	1,675
100	1,675	100		

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
חניון	328.44	20.09	מגורים מסחר ותעסוקה	1,306.34
מגורים מסחר ותעסוקה	1,306.34	79.91	סה"כ	1,634.78
100	1,634.78	100		

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	חניון
4.1.1	שימושים
	חניה ציבורית
4.1.2	הוראות
א	חניה חניה ציבורית
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	משרדים, מסחר, מגורים וחנייה
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח התכנית מציעה קומת מרתף לחנייה בקומה 3- מעליה קומת 1-2, ישמשו כקומות מסחר ומשרדים יחידות הדיור בקומות עליונות ישמשו למגורים בלבד השימוש המסחרי לא יהווה מטרד למגורים ומותנה באישור הועדה המקומית לא יאושר מסחר העלול להוות מטרד של ריח ורעש. שטחי השירות של המסחר יופרדו משטחי השירות של המגורים. בנוסף החנייה של המגורים תופרד מהחנייה של המסחר והתעסוקה. יש לקבוע חניה תפעולית בתחום המגרש וכך שהמרחק מהחניה התפעולית למסחר אותו היא משרתת יהיה סביר, ולא יעלה על מספר עשרות מטרים, ותהיה גישה נוחה להובלת סחורות ומטענים מהחניה למסחר.
ב	חניה שימוש החנייה הוא שימוש נלווה לשימושים העיקריים



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט	
3	3	3	3	8 (2)	28.1	25	34 (1)	62	5050			1368	3682	1349	100	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(3)	2		28.1 (5)			68	395	185 (4)	210			1349	100	מגורים מסחר ותעסוקה
(8)	(8)	(3)	3		28.1			68	1015	465 (7)	550 (6)			1349	100	מגורים מסחר ותעסוקה
(3)	(3)	(8)	3		28.1			80	2010	1085 (9)		925		1349	100	מגורים מסחר ותעסוקה
			3	8	28.1		34	68	8470	1735	760	2293	3682	1349	100	מגורים מסחר ותעסוקה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי			
325	(3)	100	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3)	100	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	(8)	100	משרדים	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3)	100	חניון	מגורים מסחר ותעסוקה
325		100	<סך הכל>	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) 20% מסה"כ הדירות יהיו דירות קטנות בשטח עד 80 מ"ר כולל, סה"כ 7 דירות קטנות.
- (2) 7 קומות מעל קומת חנייה.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטחי שירות כוללים חדר מדרגות ומעלית, מעברים, ממ"מ, אחסנה, חדר אשפה, חדרי שירות, חדרי מערכות.
- (5) גובה קומת המסחר 6.7 מטר.
- (6) שטח עיקר משרדים 305 מ"ר במפלס 1-, 245 מ"ר במפלס 2-.
- (7) שטחי שירות כוללים חדר מדרגות ומעלית, מעברים, ממ"מ, אחסנה, חדר אשפה, חדרי שירות, חדרי מערכות.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) 1085 מ"ר חניה פרטית במרתף קומה 3-, ו-925 מ"ר חניה פרטים במפלס קומת קרקע הכניסה הקובעת.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

פתרונות החניה למסחר/תעסוקה ומגורים יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

התכנית מציעה מרתף חנייה וחנייה בקומות הקרקע

6.2**ניהול מי נגר**

א- תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע.

ב- מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1 - להציג הפרדה בתכנית הבינוי בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.

2- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט נטיעות וגינון , ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות , מערכות השקיה , חומרי בניה וכדומה

3- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

4- יש לחבר את המבנה למערכת ביוב מרכזית.

5- להרוס 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