

3223223

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך

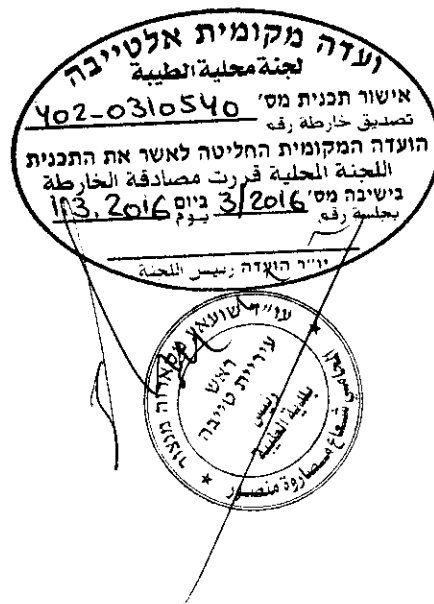
נ ת ק ב ל

תכנית מס' 402-0310540

מפורטת עומר גומעה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת פרדיסיה, כ-200 מטר דרומית לבית האבות, בגוש 8031, חלקה 25, מגרש 7/1 שבטייבה.

ייעוד השטח עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום - טב/2678 - הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הנ"ל, שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 4 קומות ו 4 יחידות דיור.

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את הייעוד של קומת הקרקע למסחר, כיוון שבאיזור כולו אין ולו חנות אחת, ולהגדיל בהתאם את אחוזי הבניה, ולהקטין את קווי הבניין בקומות העליונות, וזאת מבלי להגדיל את מספר הקומות או את מספר יחידות הדיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מפורטת עומר גומעה

מספר התכנית 402-0310540

1.2 שטח התכנית 0.480 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק א62 (א) סעיף קטן 11, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5

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

201340 קואורדינאטה X

687140 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בשכונת פרדיסיה שבצפון טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טייבה			

שכונה פרדיסיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8031	מוסדר	חלק		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

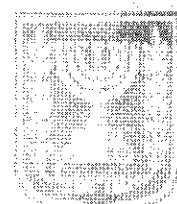
לא רלוונטי

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	תאריך
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
טב/ 2678	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 2678 ממשיכות לחול.	5226	4171	21/09/2003



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				טאלב נסיראת			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		טאלב נסיראת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	02/02/2016	טאלב נסיראת	07/02/2016		לא
תנועה	מנחה	1:250		02/02/2016	סאגי גאבר	07/02/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/02/2016	טאלב נסיראת	07/02/2016		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

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	עומר גומעה			טייבה (1)			09-7991072	09-7991072	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4308.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עומר גומעה			טייבה (1)			09-7991072	09-7991072	

(1) כתובת: ת.ד. 4308.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עומר גומעה			טייבה (1)			09-7991072	09-7991072	

(1) כתובת: ת.ד. 4308.

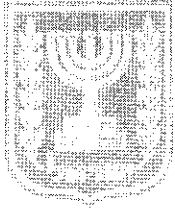
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	טאלב נסיראת	48669		טייבה (1)			09-7992211	09-7992211	talibnserat@ hotmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	סאגי גאבר	4113130		טייבה (2)			09-7991018	09-7992275	talibnserat@ hotmail.com
מודד	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה (3)			09-7993452	09-7993452	

(1) כתובת: ת.ד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 58.

(3) כתובת: ת.ד. 78.



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

תוספת חזית מסחרית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62 א(א)11

הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)4.

תוספת 6 מ"ר שטח עיקרי למגורים לפי סעיף 62 א(א)16

שינוי הבינוי לפי סעיף 62 א(א)5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.48

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4			4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	678		+6	672	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	90		+90		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	חזית מסחרית	מגורים ב'	1
		קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	480	100
סה"כ	480	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	482.07	100
סה"כ	482.07	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
קומת קרקע תשמש למסחר . שלוש הקומות שמעל קומת הקרקע ישמשו למגורים .	
הוראות	4.1.2
הליכים סטטוטוריים	א
תנאים למתן היתר בניה-כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית.	
מסחר	ב
סוגי המסחר המותרים כוללים: חנויות מסחר, סופרמרקט, מסעדות ובתי קפה.	
מסחר	ג
לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים. שטחי השירות של המסחר: חדרי האשפה והמחסנים יופרדו מהכניסה למגורים .	



משרד התכנון והערים
משרד המסחר והתעשייה



משרד התכנון והערים
משרד המסחר והתעשייה

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
	מערב	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי					עיקרי	שרות					
קדמי															
(7) 2.5	(6) 3	(5) 2.5	(4) 3	(3) 3	(2) 14	8.3	4		192		(1)	678	480	1	מגורים בי
(7) 4	(10) 3	(9)	(8)	1				40			(1)	90	480	1	מסחר בי

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות הינם לפי התכנית המאושרת.
- (2) מתוך זה גובה קומת המסחר יהיה 5.0 מטר.
- (3) על פי התכנית המאושרת כולל המבנה גם קומה תת קרקעית.
- (4) קו בנין מהצד המזרחי.
- (5) קו בנין מהצד הצפוני.
- (6) קו בנין מהצד הדרומי.
- (7) קו בנין מהצד המערבי.
- (8) קו בנין מהצד המזרחי-כמסומן בתשריט.
- (9) קו בנין מהצד הצפוני-כמסומן בתשריט.
- (10) קו בניין מהצד הדרומי.

6. הוראות נוספות	
6.1	אדריכלות
	מתן היתר בניה מותנה בכך, שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית.
6.2	חניה
	החניה למגורים תהיה בתוך תחום המגרש. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה, אך לא פחות מהמוצע בתכנית זו.
6.3	איכות הסביבה
	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
6.4	ביוב
	בהתאם להימצאות התכנית בתחום רדיוס מגן של קידוחי מי שתייה, יתוכננו מערכות הביוב בשטח התכנית בהתאם לדרישות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ונקודות המים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב ומערכת 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.
6.5	ניקוז
	בהתאם להימצאות שטח התכנית באזור רגישות א' 1 עפ"י תמ"א 4/ב/34, יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורך השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדשירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.6	תקשורת
	מתקני התקשורת בתכנית יתוכננו בהתאם להוראות חוק יי בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשי"ל-1970, ובהתאם להנחיית מהנדס הוועדה המקומית.
6.7	פסולת בניין
	פינוי פסולת הבניין ייעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשנ"ט 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה-הצגת הסדר הבינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס-הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/היחידה הסביבתית.

6.8 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בנייה-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	



6.9 פיתוח תשתית	
בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך רחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי למתן היתר בניה, את התשתיות והמתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיקבע ע"י הרשות המקומית.	

6.10 היטל השבחה	
הוועדה 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.	

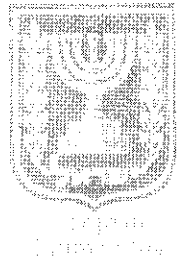
7. ביצוע התכנית




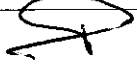
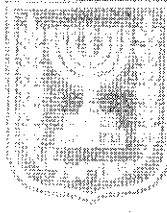
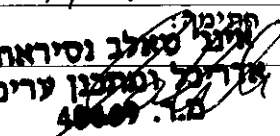
7.1 שלבי ביצוע							
<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">ליך</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	ליך		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	ליך						

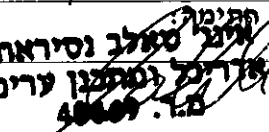
7.2 מימוש התכנית

20 שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות

	תאריך: 23.4.16 חתימה: 	סוג: עומר גומעה	שם: עומר גומעה שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
	תאריך: 23.4.16 חתימה: 	סוג: עומר גומעה	שם: עומר גומעה שם ומספר תאגיד:	יזם
	תאריך: 23.4.16 חתימה: 	סוג: בעלים	שם: עומר גומעה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 16/04/16 חתימה: 	סוג: עורך ראשי	שם: טאלב נסיראת שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית

חתימה: 
 שם ומספר תאגיד: טאלב נסיראת
 מספר תאגיד: 40009