

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0470419

מפורטת מורסי נאשף

מרכז

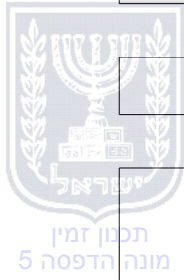
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

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 ממוקמת ליד הכיכר השנייה שעל כביש הטבעת הדרומי, בגוש 7850, חלקה 2, מגרש 7, שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/במ/2501-הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הניל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות ו-3 יחידות דיור. התכנית המוצעת מבקשת לשנות את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למגורים עם חזית מסחרית, ולהקטין את קו הבניין כמצויין בתשריט, וזאת מבלי לשנות את אחוז הבנייה, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מפורטת מורסי נאשף	שם התכנית	שם התכנית	1.1
-------------------	-----------	-----------	-----

		ומספר התכנית	
--	--	--------------	--

402-0470419	מספר התכנית		
-------------	-------------	--	--

0.540 דונם	שטח התכנית		1.2
------------	------------	--	-----

תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
--------------	------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) סעיף קטן 11, א62 א (א) סעיף קטן 16, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (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
קואורדינאטה X	200880
קואורדינאטה Y	684855

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טייבה			

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7850	מוסדר	חלק		2-3

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



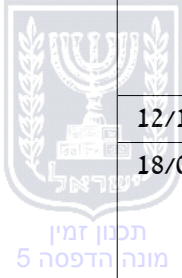
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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		כפיפות	תממ/ 3 / 21
18/08/1994	4702	4240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ במ/ ממשיכות לחול.	שינוי	טב/ במ/ 2501



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טאלב נסיראת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	15/10/2016	טאלב נסיראת	25/10/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/10/2016	טאלב נסיראת	25/10/2016		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	מורסי נאשף			טייבה	(1)		09-7990996	09-7993232	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7171.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מורסי נאשף			טייבה	(1)		09-7990996	09-7993232	

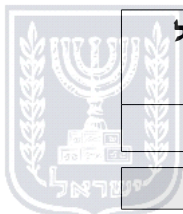
(1) כתובת: ת.ד. 7117.

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
מודד מוסמך	מודד	חאלד עאזם	730		טייבה	(2)		09-7993452	09-7993452	

(1) כתובת: ת.ד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 78.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 חזית מסחרית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62 א(א) 11

הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) 4

הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי למגורים לפי סעיף 62 א(א) 16

שינוי הבינוי לפי סעיף 62 א(א) 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

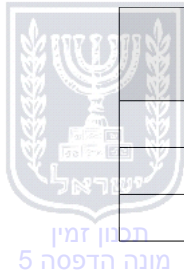


תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.54

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	446		-40	486	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	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	1
להריסה	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	540	100
סה"כ	540	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	539.73	100
סה"כ	539.73	100



4. יעודי קרקע ושימושים

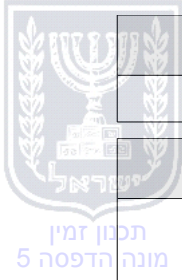
מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
המסחר יותר בקומת קרקע שאר השטח בקומת הקרקע ושתי הקומות שמעליה ישמשו למגורים.	
הוראות	4.1.2
הליכים סטטוטוריים	א
תנאים למתן היתר בניה-כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית.	
מסחר	ב
סוגי המסחר המותרים כוללים : חנויות מסחר, סופרמרקט, מסעדות ובתי קפה ומלאכה קלה.	
מסחר	ג
לא יאושר מסחר אשר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

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

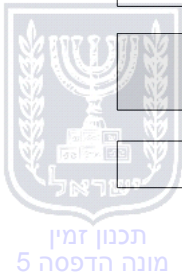
<p>6.1</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה</p>
<p>6.2</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.</p> <p>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.</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה -חיבור למערכת ביוב מרכזית.</p>
<p>6.3</p>	<p>ניקוז</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'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
<p>6.4</p>	<p>תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית</p>
<p>6.5</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
<p>6.6</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה -אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש</p>
<p>6.7</p>	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי להיתר בניה -הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול, בין היתר סירוט נטיעות וגינות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות מערכות השקיה, חומרי בניהוודומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית</p>
<p>6.8</p>	<p>פיתוח תשתית</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</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים</p>

6.8	פיתוח תשתית
	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
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך, שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית
6.10	היטל השבחה
	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



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;">1</td> <td style="text-align: center;">לייר</td> <td style="text-align: center;">לאחר אישור התכנית</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לייר	לאחר אישור התכנית
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לייר	לאחר אישור התכנית					



7.2	מימוש התכנית
	20 שנים

