

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0682179

בית איאס מצארוה

מרכז

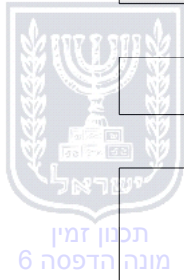
מחוז

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 כיכר אלקינא שעל כביש הטבעת המזרחי, בגוש 8072, חלקה 9, מגרש 11, שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/במ/2504-הוא מגורים. כמו כן קבעה התבי"ע הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 4 קומות ו-3 יחידות דיור. התכנית המוצעת מבקשת לשנות את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למגורים עם חזית מסחרית, להגדיל את מספר יחידות הדיור ל- 4 יחידות, ולהקטין את קו הבניין כמצויין בתשריט, וזאת מבלי לשנות את אחוז הבנייה ומספר הקומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

שם התכנית ומספר התכנית		
------------------------	--	--

מספר התכנית	402-0682179	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.500 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק

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	201860
קואורדינאטה Y	685880

**1.5.2 תיאור מקום**

דרומית לכיכר אלכינא

**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

שכונה מזרחית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8072	מוסדר	חלק		8-10

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

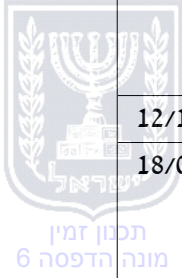
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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
18/09/1994	187	4247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות טב/ במ/ 2504 ממשיכות לחול.	החלפה	טב/ במ/ 2504



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טאלב נסיראת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טאלב נסיראת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 45 11/12/2018	טאלב נסיראת	11/12/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		18: 47 11/12/2018	אשרף מצארה	28/10/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		18: 45 11/12/2018	טאלב נסיראת	11/12/2018		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	איאס מצארה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1739.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאס מצארה			טייבה	(1)		09-7995126	09-7995126	

(1) כתובת: ת.ד. 1739.

**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
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	טאלב נסיראת	48669		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	talibnserat@ hotmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	אשרף מצארה	107688		טייבה	(2)		09-7996526	09-7996525	
מודד מוסמך	מודד	ניזאר עבד אלקאדר	1443		טייבה	(3)		09-7995126	09-7995126	

(1) כתובת: ת.ד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 3393.

(3) כתובת: ת.ד. 3778.





תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

הוספת יחידת דיור לפי סעיף 62 א(א) 8

שינוי הבינוי לפי סעיף 62 א(א) 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
להריסה	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	498.21	100
סה"כ	498.21	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
המסחר יותר בקומת קרקע . כל יחידת דיור תשמש למגורים	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>פיקוד העורף</b>	א
שטחי הממ"ד למגורים יתווספו לשטחים הרשומים בטבלה 5	
<b>הליכים סטטוטוריים</b>	ב
תנאים למתן היתר בניה כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית	
<b>מסחר</b>	ג
לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים	
<b>מסחר</b>	ד
סוגי המסחר המותרים כוללים : חנויות מסחר, סופרמרקט, מסעדות, בתי קפה ומלאכה קלה	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1	מגורים ב'
(2)	(2)	(2)	3	4	620			(1) 120	500	500	1	מגורים ב'
				(3)	50	20	30			500	1	מסחר ב'

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

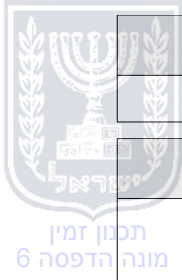
## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 6% למרפסות וחדר מדרגות ליחידת דיור
- (2) שטחי ממי"ד לא נכללים בטבלה, ויתוספו בשלב היתר.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (3) מפלס 1- בצמידות למבנה.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p> <p><b>חניה</b></p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה</p>
<p><b>6.2</b></p> <p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p>הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז. 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. 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>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'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>
<p><b>6.4</b></p> <p><b>תקשורת</b></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><b>6.5</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p>	<p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>
<p><b>6.6</b></p> <p><b>פיקוד העורף</b></p>	<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש</p>
<p><b>6.7</b></p> <p><b>פיתוח סביבתי</b></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><b>6.8</b></p> <p><b>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</p>

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



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<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					



<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	20 שנים

