

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0839167

מגורים וחזית מסחרית בגוש 7848, חלקה 79, מגרש 1 (מחמד חג יחיא)

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טייבה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**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 בשכונה הדרומית מזרחית למסגד אלעלם ולאיימאן, בגוש 7848, חלקה 79, מגרש 1 שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/1231-הוא מגורים. כמו כן קבעה התביעה הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות ו-6 יחידות דיור. התכנית המוצעת מבקשת לשנות את ייעוד קומת הקרקע ממגורים למגורים עם חזית מסחרית, להגדיל את מספר הקומות ל-4 קומות, להגדיל את מספר יחידות הדיור ל-7 יחידות, ולהקטין את קו הבניין כמצויין בתשריט, וזאת מבלי לשנות את אחוז הבנייה.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

מגורים וחזית מסחרית בגוש 7848, חלקה 79, מגרש 1 (מחמד חג יחיא)

מספר התכנית 402-0839167

1.2 שטח התכנית 0.720 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	200700
קואורדינאטה Y	685150

### 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
7848	מוסדר	חלק		79

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 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	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21 . הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
09/04/1981		2702	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות טב/1231 ממשיכות לחול	החלפה	טב/ 1231
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות טב/3400 ממשיכות לחול	החלפה	טב/ 3400



## 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		15/02/2020	טאלב נסיראת	19: 31 15/02/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		15/02/2020	טאלב נסיראת	19: 30 15/02/2020		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	מחמד חג יחיא			טייבה	(1)		09-7994586	09-7994586	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1736.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמד חג יחיא			טייבה	(1)		09-7994586	09-7994586	

(1) כתובת: ת.ד. 1736.

**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
מודד מוסמך	מודד	ניזאר עבד אלקאדר	1443		טייבה	(2)		09-7995126	09-7995126	

(1) כתובת: ת.ד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 3778.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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 20% משטח המגרש למגורים לפי סעיף 62 א(א) 16

הוספת יחידת דיור לפי סעיף 62 א(א) 8

הוספת קומה לפי סעיף 62 א(א) 4 א

שינוי הבינוי לפי סעיף 62 א(א) 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



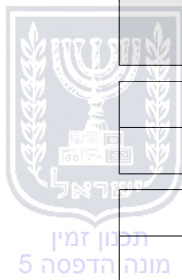
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

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



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	720	מגורים ג'
100	720	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	722.01	מגורים ג'
100	722.01	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד. המסחר יותר בקומת קרקע. שאר השטח בקומת הקרקע ובשלוש הקומות שמעליה ישמשו למגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הליכים סטטוטוריים</b> תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית
ב	<b>מסחר</b> לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים
ג	<b>מסחר</b> תנאי להיתר בנייה לשטחי מסחר הינו אישור היחידה הסביבתית
ד	<b>מסחר</b> סוגי המסחר המותרים כוללים: חנויות מסחר, סופרמרקט, מסעדות ובתי קפה

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

## 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	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
0				32	817	127	690	720	1	מגורים ג'	
0	6	3	0		83	23	60	720	1	מגורים ג'	
אחורי											
6											
ציד-י- שמאלי											
3											
ציד-י- ימני											
0											
מעל הכניסה הקובעת											
4		14	7								

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

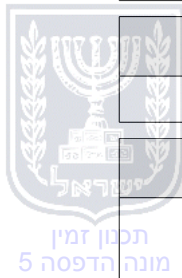
**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>	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.
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>	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.
<b>6.4</b>	<b>תקשורת</b>	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>	פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתר בניה - אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש
<b>6.7</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>	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 בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית
<b>6.8</b>	<b>פיתוח תשתית</b>	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

<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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	לאחר אישור התכנית

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנים
---------

