

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0736595

מגורים וחזית מסחרית בגוש 8049, חלקה 19, מגרש 3



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 על כיכר אלקינא בכביש הטבעת המזרחי בגוש 8049, חלקה 19, מגרש 3 שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/במ/2504-הוא מגורים עם חזית מסחרית. כמו כן קבעה התבי"ע הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 4 קומות על קומת עמודים ו-4 יחידות דיור. בגלל החוסר בקרקעות. התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את מספר יחידות הדיור ל-5 יחידות ב-6 קומות, להעלות בהתאם את אחוזי הבניה ולאפשר שימוש מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים וחזית מסחרית בגוש 8049, חלקה 19, מגרש 3

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
402-0736595

שטח התכנית  
0.400 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

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	201815
קואורדינאטה Y	685925

### 1.5.2 תיאור מקום

ליד כיכר אלקינא על כביש הטבעת המזרחי

### 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

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8049	מוסדר	חלק		19

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 17



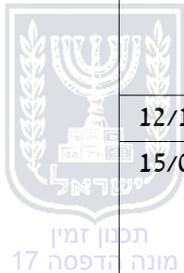
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**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
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית טב/ 3400 ממשיכות לחול	החלפה	טב/ 3400
18/09/1994	187	4247	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 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		19: 14 22/06/2020	טאלב נסיראת	22/01/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 50 29/06/2020	סאגי גאבר	29/06/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		18: 50 08/07/2019	טאלב נסיראת	09/06/2019		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	עבד אלעזיז גומעה			טייבה	(1)		09-7991873	09-7991873	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1672.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלעזיז גומעה			טייבה	(1)		09-7991873	09-7991873	

(1) כתובת: ת.ד. 1672.

**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	סאגי גאבר	113130		טייבה	(2)		09-7992275	09-7992275	
	מודד	גהאד חאגי יחיא	695		טייבה	(3)		09-7993055	09-7993055	

(1) כתובת: ת.ד. 4338.

(2) כתובת: ת.ד. 58.

(3) כתובת: ת.ד. 4500.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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 יחידת דיור

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת מספר יחידות הדיור

הגדלת מספר הקומות

תוספת לשטחי הבנייה העיקריים

תוספת שטחי שירות

הקמת חזית למסחר ותעסוקה בקומת קרקע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 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
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

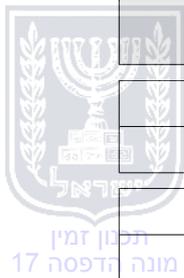
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	400	100
סה"כ	400	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	433.84	100
סה"כ	433.84	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד. יותר שימוש למסחר ותעסוקה
4.1.2	הוראות
א	הליכים סטטוטוריים תנאים למתן היתר בניה - כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית
ב	מסחר לא יאושר מסחר או תעסוקה אשר מפריעים למגורים
ג	מסחר סוגי המסחר והתעסוקה המותרים כוללים : קופת חולים, בית מרקחת, חנויות, מסעדות ובתי קפה
ד	מסחר תנאי להיתר בנייה לשטחי המסחר/ תעסוקה יהיה אישור היחידה הסביבתית



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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							
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	12	(1) 5	43	1020	170		120	730	400	1	מגורים	ג'
								80				30	50	400		מסחר ותעסוקה	ג'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

מ"ר (מ"ר) מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (2)			
150		1	מגורים	מגורים ג'
			מסחר ותעסוקה	מגורים ג'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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) כולל יחידת דיור אחת בקומת הקרקע בשטח עד 50 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>	הנחיות עיצוביות יהיו בהתאם להנחיית מהנדס וועדה מקומית
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	פתרונות החניה למסחר/תעסוקה ומגורים יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה
<b>6.3</b>	<b>ביוב</b>	הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת 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.
<b>6.4</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 מגוננים 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>6.5</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>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>	פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לכל דין. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניה ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניה יעשה לאתר הטמנה מוסדר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר אכלוס-הגשת הקבלות מאתר הטמנה למשרד להגנת הסביבה /היחידה הסביבתית.
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתר בניה -אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש
<b>6.8</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 פירוט נטיעות וגינון, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית



<b>6.9 פיתוח תשתית</b>	
<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 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</p>	

<b>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>היתר לתוספות בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	

<b>6.11 היטל השבחה</b>	
<p>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</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

20 שנים
---------

