

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1019033

הוספת חזית מסחרית למבנה מגורים בגוש: 7850 חלקה: 2 מגרש: 3



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 במרחק של כ-100 מטר מזרחית לכיכר שנייה בכביש הטבעת הדרמית, בגוש 7850, חלקה 2, מגרש 3 שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/במ/2501-הוא מגורים. כמו כן קבעה התב"ע הנ"ל 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, להגדיל שטחי בנייה, ולהקטין את קו הבניין כמצויין בתשריט. זאת מבלי לשנות את מספר הקומות ומספר יחידות הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הוספת חזית מסחרית למבנה מגורים בגוש: 7850 חלקה: 2:
מגרש: 3:

מספר התכנית 402-1019033

1.2 שטח התכנית 0.480 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

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) (5), 62 א (א) (9)

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	200900
קואורדינאטה Y	684900

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במרחק של כ-100 מטר מזרחית לכיכר שנייה בכביש הטבעת הדרמית, בגוש 7850, חלקה 2, מגרש 3 שבטייבה.

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 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

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

תאריך	פרק	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
15/01/2015		2844	6967	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות טב/3400 ממשיכות לחול	החלפה	טב/3400
18/08/1994		4702	4240	תוכנית זו מחליפה את תכנית מפורטת טב/במ/2501	החלפה	טב/במ/2501



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלא מסארוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלא מסארוה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 59 08/02/2022	עלא מסארוה	29/01/2022		1: 250	מנחה	בינוי
לא		16: 23 29/09/2021	עלא מסארוה	29/09/2021		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	חוסם נאשף			טייבה	(1)				nashefhusam@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 7290.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסם נאשף			טייבה	(1)				nashefhusam@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7290.

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
מהנדס אזרחי ומבנים	עורך ראשי	עלא מסארוה	11627896		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	ala@alaeng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ניזאר עבד אלקאדר	1443		טייבה	(2)		09-7995126		

(1) כתובת : ת.ד. 2711.

(2) כתובת : ת.ד. 3778.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

- 1- הוספת חזית מסחרית לפי סעיף 62 א(א) 11.
- 2- הוספת 50 מ"ר שטח עיקרי למגורים לפי סעיף 62 א(א) 16 .
- 3- הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) 4 .
- 4- שינוי הבינוי לפי סעיף 62 א(א) 5 .
- 5- הקלות לפי סעיף 62 א(א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	100
להריסה	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	473.07	100
סה"כ	473.07	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד. המסחר יותר בקומת קרקע. שאר השטח בקומת הקרקע ובשלוש הקומות שמעליה ישמשו למגורים
4.1.2	הוראות
א	פיקוד העורף שטחי הממ"דים יתווספו לשטחים הרשומים בטבלה 5.
ב	הליכים סטטוטוריים תנאים למתן היתר כמפורט בסעיף 6 בהוראות התכנית
ג	מסחר סוגי המסחר המותרים כוללים: חנויות מסחר, סופרמרקט, מסעדות ובתי קפה
ד	מסחר תנאי להיתר בנייה לשטחי מסחר הינו אישור היחידה הסביבתית
ה	מסחר לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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											
2.72				36	427	30	397	480	100	מגורים ב'	
2.72	3	9	3		85		85	480	100	מגורים ב'	
אחורי											
0.59										מגורים ב'	
0.59										מסחר	
צידי- שמאלי											
1.9											
צידי- ימני											
2.72											
מעל הכניסה הקובעת											
3											

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה החניה תהיה בתחום המגרש ומספר המקומות יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה 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>6.2</p>
<p>6.3 ניקוז 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>6.3</p>
<p>6.4 תקשורת 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>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה -אישור פיקוד העורף לפתרונות נמיגון בתחום המגרש</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיתוח סביבתי 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</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פיתוח תשתית 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>	<p>6.8</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 בהליך הרישוי
	מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך, שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית

6.10	
	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

6.11	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

20 שנים

