

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1131846

קביעת אולם אירועים שימוש משני לשימוש העיקרי מסחר לתעסוקה

מרכז

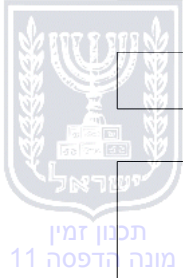
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

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 נמצאת בחלק הצפון מערבי של טייבה גוש 7826 חלקות 63,13 חלקים מגרש 902 חלה על האזור מפורטת תמ"ל/1039

מטרת התכנית קביעת אולם אירועים בקומת קרקע במגרש, שימוש משני לשימוש העיקרי מסחר לתעסוקה הקבוע בתכנית המאושרת.
המקום הינו שטח על דרך 444 ראשית צומת לכיוון טול-כרם וקלנסווה . ממזרח דרך ו.צ.פ. וכן חלק דרומי במשולש ש.ב.צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
קביעת אולם אירועים שימוש משני לשימוש העיקרי מסחר לתעסוקה	

מספר התכנית	402-1131846
-------------	-------------

שטח התכנית	5.031 דונם
------------	------------

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
------------	-------------------

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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

טייבה

קואורדינאטה X

200780

קואורדינאטה Y

687333

1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב טייבה כ 150 מ' דרומית לתחנת תדלוק פז שער השרון

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****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7826	מוסדר	חלק		13, 63

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

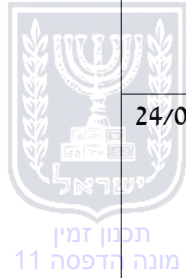
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמל/ 1039	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1039. הוראות תכנית תמל/ 1039 תחולנה על תכנית זו.	7591	3		24/09/2017



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				פהים חגי' יחיא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1	19/10/2022	פהים חגי' יחיא		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	1	19/10/2022	רבקה אליזבט פפה	18: 57 19/10/2022	נספח פיתוח והעמדה	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 1	11	10/09/2022	מרק מורגנשטרן	22: 47 10/09/2022		לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	19/10/2022	מודר שיד' יוסף	18: 05 19/10/2022	נספח ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1	7	19/10/2022	מודר שיד' יוסף	18: 45 19/10/2022	דו"ח מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/11/2022	רבקה אליזבט פפה	09: 36 22/11/2022		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	22/11/2022	מגיד עאזום	09: 38 22/11/2022	נספח חניה	לא
חשמל	מנחה	1: 250	1	22/11/2022	סאלח ג'באלי	09: 45 22/11/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	12	10/09/2022	ג'האד חגי' יחיא	22: 44 10/09/2022		לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	3	22/06/2023	ג'האד חגי' יחיא	11: 54 22/06/2023		לא
מים	מנחה	1: 500	1	19/10/2022	מודר שיד' יוסף	18: 41 19/10/2022	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	28	19/10/2022	מודר שיד' יוסף	18: 39 19/10/2022	דו"ח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	19/10/2022	מודר שיד' יוסף	18: 37 19/10/2022	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	19/10/2022	מגיד עאזום	18: 52 19/10/2022	נספח נוף	לא
קומפילציה	רקע	1: 250	1	03/12/2022	פהים חגי' יחיא	13: 23 03/12/2022	תרשים סביבה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/08/2022	פהים חגי' יחיא	13: 50 19/08/2022	מצב מאושר	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	עבד אל גבאר חג' יחיא (1)			טייבה			050-5708945		moataz.mhy@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 5357 טייבה משולש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אל גבאר חג' יחיא			טייבה	(1)		050-5708945		moataz.mhy@gmail.com

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 5357.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד	עורך ראשי	פהים חג' יחיא	696	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(1)				rwan1@bezeqint.net
מהנדס חשמל	יועץ	סאלח ג'באלי	76669		טייבה	(2)		052-8835751		gsaleh585@gmail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	ג'האד חג' יחיא	1316		טייבה	(3)		09-7993055	09-7993055	smsgr@inter.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	פהים חגי יחיא	696	רואן הנדסה מדידות יעוץ תכנון וביצוע	טייבה	(1)		050-5663173		rwan1@bezeqint.net
מומחה אקוסטיקה	יועץ אקוסטי	מרק מורגנשטרן			רחובות	טלר	17	052-8518755	08-9366812	mark1212@gmail.ru
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	מגיד עאזם	36353784	קבוצת דיפה בע"מ	הרצליה	שנקר אריה	1	052-4524670		magd@depa.eng.co.il
אדריכל	אדריכל	רבקה אליזבט פפה	40126	אורן יזמות והנדסה בע"מ	אשדוד	(4)		050-4684687		izikart1@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ סביבתי	מודר שיד יוסף	112257	מ.ס.ה.מהנדסי ס יועצים	טייבה	(5)		09-7990402	053-7972436	mod12@zahav.net.il

(1) כתובת: טייבה משולש ת.ד. 506.

(2) כתובת: רח' חיפה ת.ד. 4677 טייבה משולש.

(3) כתובת: ת.ד. 4500 טייבה משולש.

(4) כתובת: קניון B-MALL עד יהלום אשדוד.

(5) כתובת: ת.ד. 19 טייבה משולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

תוספת שימוש לאולם אירועים ביעוד משולב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-אחוד חלק משתי חלקות 13,63 למגרש אחד

2-תוספת אולם אירועים בקומת קרקע, שימוש משני לשימוש העיקרי מסחר לתעסוקה

3-תוספת שתי קומות במסגרת הגובה המותר (סה"כ 6 קומות מעל הקרקע) ללא חריגה בסה"כ בשטחי הבניה המותרים

3-א-הקלה בגובה הבנין בסך 10% מ 27 מ' ל 29.70 מ'

4-הגדלת אחוז מסחר בקומת קרקע ל 50% עבור שימוש אולם אירועים

5-הגבהת גובה מסחר בקומת קרקע מ 5 מ' ל 10 מ'

6-הקלה בתכסית ל 50% בקומת קרקע

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	5,031	100
סה"כ	5,031	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	4,972.12	100
סה"כ	4,972.12	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ומשרדים	4.1
שימושים	4.1.1
קומת קרקע תשמש לאולם אירועים בגובה של 10 מ' קומות עליונות ישמשו למשרדים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מסחר ומשרדים	מסחר	1	5031	2893 (1)	453 (2)		5031	50			1	5	5	5	5
מסחר ומשרדים	משרדים	1	5031	2892.7	2565.6		5031	50		29.7	6 (3)	5	5	5	5

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) אולם אירועים.

(2) שטח שירות אולם אירועים.

(3) 5 קומות משרדים על גן אירועים בקומת קרקע.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מספר ושטח מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף. ועפ"י הנחיות הועדה המקומית

6.2**ניקוז**

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.

מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר

פתרון נאות

של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

6.3**ביוב**

א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.

ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד

לאיכו"ס ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

תברואה : בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים

לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל

6.4

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.

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-

6.6**הנחיות מיוחדות**

נוסף לכל הנספחים המצורפים שהם חלק בלתי נפרד מהתכנית יתווסף תנאי שבצד המזרחי צפון של המבנה לא יהיו פתחים אשר יש בכוחם להרעיש על תושבי השכונה. למרות שקיים חיץ טבעי בין השכונה לבין המבנה ברוחב כ 31 מ' בנוסף לכך יבנה בצד המזרחי קיר אקוסטי אשר יפחית כל רעש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה

