

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-1203793

הוספת חזית מסחרית למבנה מגורים בגוש: 8049 חלקה: 6 מגרש: 13 (טב/3878)



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 מערבית למסגד עלי אבן אבי טאלב ולכביש הטבעת המזרחית, בגוש: 8049, חלקה: 6, מגרש: 13 שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/במ/2504-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 כמצוין בתשריט, להגדיל את מספר הקומות ל-4 קומות, ללא שינוי במספר יחיד.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

הוספת חזית מסחרית למבנה מגורים בגוש: 8049 חלקה: 6  
מגרש: 13 (טב/3878)

מספר התכנית 402-1203793

1.2 שטח התכנית 0.580 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) (4), 62 א (א) (5)

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	201775
קואורדינאטה Y	685780

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת במרחק של כ-100 מטר מערבית למסגד עלי אבן אבי טאלב ולכביש הטבעת המזרחית, בגוש: 8049, חלקה: 6, מגרש: 13 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 מזרחית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8049	מוסדר	חלק		6

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/21/3. הוראות תכנית תממ/21/3 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
18/09/1994		187	4247	תוכנית זו מחליפה את תכנית מפורטת טב/במ/2504	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			עלא מסארוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלא מסארוה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 40 29/03/2023	עלא מסארוה	29/03/2023	1		מנחה	זכויות בניה מאושרות
לא		13: 47 09/04/2023	עלא מסארוה	09/04/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 48 09/04/2023	עלא מסארוה	09/04/2023	1	1: 250	מחייב	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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	מוסטפא בראנסי (1)			טייבה		271 1	050-3377884		ala@alaeng.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : טייבה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסטפא בראנסי			טייבה	(1)	271 1	050-3377884		ala@alaeng.co.il

(1) כתובת : טייבה.

**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.

## 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

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- קביעת/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א(א) 4 .
- 4- קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62 א(א) 4 א.
- 5- שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א(א) 5 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 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 ג'	580	100
סה"כ	580	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	577.03	100
סה"כ	577.03	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



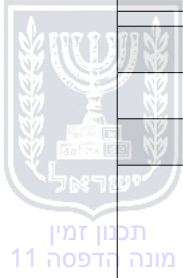
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	יותר שימוש המסחר בקומת הקרקע בנוסף למגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>סוגי המסחר המותרים כוללים : חנויות מסחר, סופרמרקט, מסעדות ובתי קפה .</p>
ב	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b></p> <p>לא יאושר מסחר אשר יפריע למגורים</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות					עיקרי			
קדמי	אחורי	צידית-שמאלי	צידית-ימני	מעל הכניסה הקובעת	14	7	3	40	616	104	512	580	100	מגורים	ב' מגורים
2.6	4.98	3	2.27	4	4.5			44	60		60	580	100	מסחר	ב' מגורים
2.6	4.98	3	2.27	4	14	7	3	40	676	104	572	580	100	<סך הכל>	ב' מגורים

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

פתרונות החניה למסחר ומגורים יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.2

ניהול מי נגר

א- תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע.  
 ב- מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

1 - להציג הפרדה בתכנית הבינוי בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.  
 2- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט נטיעות וגינות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה  
 3- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.  
 4- יש לחבר את המבנה למערכת ביוב מרכזית.  
 5- להרוס המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

20 שנים

