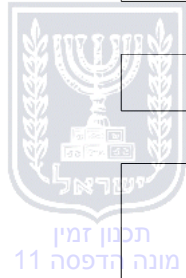


הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1071976

שינוי יעוד ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה טב/3829



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 402-1071976

התכנית מאשרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 16/09/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



יו"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

16/01/2023

להפקיד את התכנית

07/06/2023

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נשענת של שטח 677 מ"ר באזור המרכזי בטייבה ברחוב גמאל עבד אלנאסר ליד בית קברות באב אלרחמה ומרכז אלראזי לקשיש.
מצב מאושר:

על שטח התכנית חלה תכנית מספר טב/25/560 ב' ותכנית טב/25/560 ד' ביעוד מגורים אשר קבעו 105% זכויות בניה למגורים ב 3 קומות על קומת עמודים סה"כ 6 יח"ד.
על המגרש קיים בניין בן 2 קומות על עמודים (חניה) אשר נבנה עפ"י היתר מספר 8741 מיום 18.07.2022.
מצב מוצע:

תוכנית זו משנה את יעוד הקרקע מ ממגורים, למגורים מסחר ותעסוקה וקובעת זכויות בניה ומספר קומות וקווי בניין למגורים ולתעסוקה ומסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד ממגורים למגורים מסחר ותעסוקה טב/3829

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

402-1071976

מספר התכנית

0.677 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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	201082
קואורדינאטה Y	686172

1.5.2 תיאור מקום

רחוב גמאל עבד אלנאסר ליד בית קברות "באב אלרחמה" וליד בית אלראזי לקשיש.

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 רחוב גמאל עבד אלנאסר - מרכז העיר-

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7842	מוסדר	חלק		33

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 560 / 25 / ב	32

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
טב/ 3400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראת תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	6967	2844		15/01/2015
ממ/ 560 /25 /ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את מה שנקבע בתכנית. שאר הוראת תכנית טב/560/25/ב תחולנה על תכנית זו.	1747			19/08/1971
ממ/ 560 /25 /ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את מה שנקבע בתכנית. שאר הוראת תכנית טב/560/25/ד תחולנה על תכנית זו.	2430			13/04/1978



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				אחמד ג'באלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אחמד ג'באלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	23/07/2022	אחמד ג'באלי	18: 15 23/07/2022	זכויות בניה מאושרות	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	11/04/2023	אחמד ג'באלי	17: 01 11/04/2023	נספח בינוי	לא
חניה	רקע	1: 100	1	11/04/2023	סאג'י ג'אבר	17: 02 11/04/2023	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/02/2022	אחמד ג'באלי	14: 16 20/02/2022	נספח 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	מוסטפא גבאלי (1)			טייבה			054-2207470		helal.jb. 90@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1430 טייבה מיקוד 4040000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוסטפא גבאלי			טייבה (1)					helal.jb. 90@gmail.com

(1) כתובת: טייבה מיקוד 4040000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד ג'באלי	24630415	אדריכל א. ג'באלי	טייבה	(1)		09-8906333		jebali.arch@ gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאג'י ג'אבר		ג. הנדסה אזרחית תנועה ותחבורה בע"מ.	טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	office@g- handasa.com
מודד מוסמך	מודד	מדחת תלאוי	967	תלאוי מדחת מדידות והנדסה.	טייבה	(3)		09-7994913	09-7990761	mid967@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 1885 טייבה מיקוד 4040000.

(2) כתובת: טייבה רח' מחמוד דרוויש (24) ת.ד. 58.

(3) כתובת: ת.ד. 4114 טייבה מיקוד 4040000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי יעוד קרקע ממגורים למגורים, מסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים למגורים, מסחר ותעסוקה.
2. תוספת שטחי בניה עליים ותת קרקעיים.
3. קביעת קווי בניין.



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**

תאי שטח		יעוד
32		מגורים מסחר ותעסוקה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
32	מגורים מסחר ותעסוקה	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	677	100
סה"כ	677	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	677.46	100
סה"כ	677.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים. מסחר ותעסוקה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות קומת המרתף תשמש לחניה עבור המגורים ומסחר ותעסוקה
ב	פיתוח סביבתי א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר כחלק מהליך ההיתר.
ג	פיתוח תשתית א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית.
ד	ניקוז כל המשטחים המרוצפים סביב למבנה יהיו משטחים חדירי מים על מנת לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי		קדמי
					עיקרי	שרות										
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	32	677	710	150	450	6	21	3	1	4	3 (1)	3	(2)	72 (3)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	32	677	500 (4)	60	450	0	21	2	1	4	3 (1)	3	(2)	40 (3)	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	32	677	1210	210	450	6	21	5	1					112	

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

הוראות טבלה 5:

א. קומות המרתף תשמש לחניה.

ב. קומות כניסה תשמש למסחר ותעסוקה.

ג. קומה 1 תשמש לתעסוקה.

ד. קומה 2+3+4 תשמש למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין אפס לקומות החניה.

(2) 4.6-5.0 לפי המסומן בתשריט. קו בניין אפס לקומות החניה.

(3) קו בניין למרפסות לפי המסומן בתשריט..

(4) 420 מ"ר לתעסוקה ו 80 מ"ר למסחר.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2**איכות הסביבה**

השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.3**ביוב**

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
2. פתרון הביוב יהיה בחיבור למערכת הביוב המרכזית וללא בורות ספיגה.
3. תעשה הפרדה מוחלטת בין הביוב למערכת הניקוז.
4. יש לתאם חיבור למערכות מים וביוב עם תאגיד מים.

6.4**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 מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')

מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התיהום.

5. ניתן יהיה להחדיר מי נגר באמצעים מכניים.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

20 שנים מיום אישור התכנית