

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/01/2024

הוראות תכנית

להפקיד את התכנית

19/08/2024

תכנית מס' 402-1190057

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי ייעוד ממגורים למסחר ומגורים גוש 8030 חלקה 17

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

מינהל התכנון - מחוז מרכז

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 402-1190057

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 23/11/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005286924/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת באזור הצפוני של טייבה קרוב לשכונת פרדיסיה ונמצאת בתוך תכנית מפורטת מאושרת שמספרה טב/19/1111 שנותנת בניה של 3 קומות שבכל קומה מותר 30% עיקרי ו 3% שירות. התכנית מציעה פתרון ל :

1. שינויי ייעוד ממגורים ג למסחר ומגורים ג'
2. הגדלת שטחי הבניה וגובה הבנין.
3. שינוי בקווי בניין.
4. תוספת יח"ד.
5. הקמת מרתף לשימוש חניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

שינוי ייעוד ממגורים למסחר ומגורים גוש 8030 חלקה 17

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

402-1190057

מספר התכנית

0.530 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

201275

קואורדינאטה Y

687160

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ממוקם באזור הצפונית של טייבה ליד שכונת פרדיסיה.

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	טייבה	1	

שכונה

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8030	מוסדר	חלק		17, 25

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

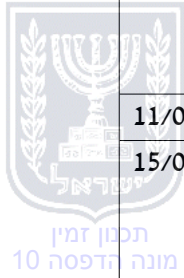
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
טב/ 19 /1111	החלפה		4783	4716		11/07/1999
טב/ 3400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	6967	2844		15/01/2015



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				אברהם אבו אסבע			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אברהם אבו אסבע		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		3	10/06/1993	אברהם אבו אסבע	20: 17 31/05/2023	זכויות בניה מאושרות לפי טב/19/1111	כן
בינוי	רקע	1: 100	1	13/03/2024	עבד אלוהאב עבד אלראזק	13: 00 13/03/2024		לא
חניה	רקע	1: 100	1	11/03/2024	סאגי גאבר	13: 02 13/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/02/2023	אברהם אבו אסבע	20: 49 31/05/2023		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		טייבה	טייבה	טייבה	1	072-2563400	072-2563400	taybe48@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		טייבה	טייבה	טייבה	1	072-2563400	072-2563400	taybe48@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהמים אבו אסבע		אבו אסבע מהנדסים	טייבה	טייבה		09-7993520		ibrahim.co.il@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאגי גאבר	113130		טייבה	טייבה	1	09-8347373		saji@g-handasa.com
אדריכל	אדריכל	עבד אלוהאב עבד אלראזק	00114243		טייבה	(1)	1	09-8803608		aelraziq@hotmail.com
מהנדס מדידות	מודד	אברהים תלאווי	1416		טייבה	טייבה	1	050-9359110		ibrahim@tillawe.co.il

(1) כתובת: כביש ראשי טייבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 שטחי מסחר למגרש ביעוד מגורים הכולל תוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד ממגורים ג למסחר ומגורים ג'
2. הגדלת שטחי הבניה וגובה הבינוי.
3. שינוי בקווי בניין.
4. תוספת יח"ד.
5. הקמת מרתף לשימוש חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1000

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	537	100
סה"כ	537	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	537.48	100
סה"כ	537.48	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	השימוש יהיה למגורים ומסחר בלבד
	המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד
4.1.2	הוראות



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	ייעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
3	3	3	3	4	26	4	57	(1) 480	(1) 420	(2) 430		530	1000	מגורים	מגורים ומסחר
3	3	3	3				57	(3) 200	(3) 100	(2) 430		530	1000	מסחר	מגורים ומסחר

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) בקומות א' + ב' + ג'.
(2) מרתף חניה.
(3) בקומות קרקע.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש.

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. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים המחייבים.

6.3**ניקוז**

יותר 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 השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאים להוצאת היתר בניה	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן התוקף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אלטייבה

=====

19/11/2017

טב/ונו/15, טב/ונו/10, טב/ונו/5

מנכ"ל

נכ"ל

המקור

גוש 8030

חלקה 25 בשלמות

29,2318,17,7 ח'

9-340 ד'

ב. גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתרשים המצורף.

יוסף + מחמוד דסוקי

יוסף דסוקי

מצארה מחמוד-מהנדס - טייבה 40400 9/47 9/47 948810 טל 09/79

נסיראת טאלב אדר' - טייבה 40400 9/47 9/47 948810 טל 09/79

מטרת התכנית

וחלוקה סכימטית לחגרשי בניה

2. קביעת דרך משול בת

3. קביעת שטח ציבורי פתוח

4. קביעת הוראות בניה

התכנית נמוגמת לבח

סעיף 106 (ג) לחוק

דפי הוראות (תקנון), וגליון אחד של

תשריט בק.מ. 1:500

2. נספח בינוי החראה תכנית בניה

והם מחייבים

מועד הפקה: 13:51 24/07/2024 - עמוד 13 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 10

מועד הפקה: 24/07/2024 13:51 - עמוד 14 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 10

ט. רשום שטחים ציבוריים : השטחים המיועדים לציבור (בניני ציבור ואו שטח ציבורי פתוח, שבילים וכו') יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

י"א. הוראות כלליות : כל ההוראות של תכנית טב/ו/ו/ו/15, טב/ו/ו/ו/10, טב/ו/ו/ו/5 חלות על תכנית זו, ההוראות בקשר לשימוש האיזורים מפורט בלוח האיזורים המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

(1) לא יותצו פתורונות של בורות סופגים וכו"ב. 2) יובטחו חיבור במערכת ביוב מרכזית, והמתקן טיפול אינור (3) איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 4) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. 5) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזיקים, נוזלים וכ"א אל הקרקע או מערכת הניקוז ואל מי התהום. 6) היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכנית ביוב בועדת הביוב המחוזית ובעודה המחוזית לתכנון ולבניה. 7) טופס גמור ינתן רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

איכות הסביבה : השימושים יעמדו בהוראות ובדיוני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות והמשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ונברואתיים חזותיים או אחרים

י"ג. הטל השבחה : הטל השבחה יגבה בחוק .

י"ד. חגיגה : החגיגה תהיה עפ"י תקן חגיגה מאושר.

ט"ו. מרתפים : הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים לשמושים האמורים :
מקלט תקני בהתאם לדרישות הג"א, חניה לדיירי הבנין, חדר הסקה, חדר חשמל, חדר מכונות למזוג אוויר,
חלל למעליות וחדר מכונות למעלית, נוחסן משותף לכל דיירי הבנין בשיעור שלא יעלה על 6 מ"ר.
ליח"ד- שטח המרתף באיזור זה לא יכלל באחוזי הבניה.
גובה המרתף יהיה לא יותר מ- 2.20 מ' נטו.

ט"ז. תכליות :

למגורים : כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד .
לנוסח ותעסוקה : מומבר קמעונאי בכפוף לאשור מח' רישוי עסקים .

חתימת מתבר: חתכנית

חתימת היוזם / חבצל

מחנדים מ. מצארות

מודד: מוסמך 680

~~09-799488~~

טאג
אדרבה
סייגס
052-942211