

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0476903

בית ח'אולה מסארווה טב/3599



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/07/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

12/02/2018

תאריך יו"ר הוועדה 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 מכשירה עבירות בניה, הבניין נבנה בהיתר חלקי אך הבניה אניה תואמת התכנון המאושר בהיתר, ההיתר הופק לבית מגורים אחד ובפועל נבנו מחסנים מתחת לשתי יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 3599/טב בית ח'אולה מסארווה טב/3599

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

מספר התכנית 402-0476903

שטח התכנית 1.2

שטח התכנית 0.495 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201600
קואורדינאטה Y	686475

1.5.2 תיאור מקום

כביש הטבעת 24 200 מ טר מזרחית ממסגד ח'אלד אבן אלוליד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כביש הטבעת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8048	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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
6/2	טב/1111 /13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/05/1985		3196	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 1111 /13 ממשיכות לחול.	החלפה	טב/ 1111 /13
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400 . הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלוהאב עבד אל ראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17/01/2018	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	01/10/2016		1: 250	מנחה	בינוי
לא		17/01/2018	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	09/09/2016		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	מסארווה חאולה			טייבה	(1)		052-2747437		aelraziq@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כולל במייל באמצעות עורך התכנית, כתובת: טייבה משולש 4040000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מסארווה חאולה			טייבה	(1)		052-2747437		

(1) כתובת: טייבה משולש 4040000.

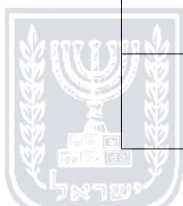
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מסארווה חאולה			טייבה	(1)		052-2747437		

(1) כתובת: טייבה משולש 4040000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק		עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	טייבה	3	09-8332725		aelraziq@hotmail.com
	מודד	זכריא תלאוי	703		טייבה	(1)		050-9359110		ibrahim@tillawe.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הכשרת עבירות בניה לפי המצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה עקריים.

קביעת קווי בנין לפי המצב הקיים.

קביעת שטחי שירות.

קביעת זכויות לחזית מסחרית בקומת עמודים.

קביעת הוראות בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	495	100
סה"כ	495	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	496.56	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	496.56	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



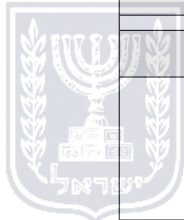
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים 1. מגורים . 2. מסחר . 3. משרדים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי: בתאי שטח המסומנים עם חזית מסחרית תחויב קומה מסחרית לכיוון הרחוב ויחולו עליהם ההוראות הבאות: א. כניסות המגורים ושטחי החניה יופרדו משטחי המסחר. ב. תתאפשר קומה מסחרית בקומת קרקע בלבד.
ב	חניה החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה
ג	תנאים למתן היתרי בניה סימון מהתשריט: מבנה להריסה היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של החדר המקורה ברעפים והגדרות המסומנים בתשריט להריסה.
ד	מסחר סימון מהתשריט: חזית מסחרית לא יתאפשרו שימושים מטרדים למגורים במסחר השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, השמושים יהיו טעונים אישור היחידה הסביבתית. היקף השטח למסחר לא יעלה על 20% משטח התכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	17	3	58	60 (1)		120	720	495	1	מגורים ומסחר	מגורים ב'
(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	3	17	3	58				25	70	495		מסחר	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

תותר בנית חניה, (בקו בניין אפס בגבול השכן והדרך) מקורה בתנאי שהגג שלה יהיה מחומר קל לרבות רעפים.

קומת המרתף תהיה בקונטור הבניין.

שימוש למסחר יתאפשר בקומת קרקע בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסנים לדירות.

(2) או לפי התשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.
מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.2**איכות הסביבה**

השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

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 להגנת הסביבה 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.

6.4**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.5**ניקוז**

בהתאם להוראות תמא/34/ב/4 לאזור רגישות א 1 :
יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחום לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.6**פסולת בניין**

פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970

6.7**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בניה תהייה קבלת חו"ד מהנדס, המאשרת כי הבניה הקיימת והתוספת המוצעת תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

היטל השבחה	6.8
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.	

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום מתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6