

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0589960

הכשרת מצב קיים בית סאמי אבו ראס טב/3635



מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי טיבה
	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
21/01/2019  
להפקיד את התכנית  
ל"ה ב"ג 02/09/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הכשרת חריגות בניה ותוספת ותוספת יחידות דיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הכשרת מצב קיים בית סאמי אבו ראס טב/3635
מספר התכנית	402-0589960	
שטח התכנית	0.480 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
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	201375
קואורדינאטה Y	687075

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת פרדיסיה ליד קבר אלשיך אלדסוקי

**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

פרדיסיה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8031	מוסדר	חלק		24-25

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טב/ 2678	6/7

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



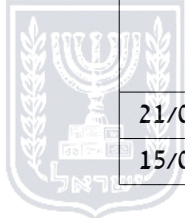
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2003	4171	5226		החלפה	טב/ 2678
15/01/2015	2844	6967		כפיפות	טב/ 3400



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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
כן		18: 38 06/12/2018	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	06/12/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		00: 14 08/08/2019	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	05/10/2017		1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 22 29/08/2019	סאגיי ג'אבר	07/08/2019		1: 250	מנחה	חניה
לא		19: 24 23/11/2018	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	05/10/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com
	פרטי	סאמי אבו ראס			טייבה	(2)		054-4204398	054-4204398	

#### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 1 40400.

(2) כתובת: שכונת פרדיסיא טייבה.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com
פרטי	סאמי אבו ראס			טייבה	(2)		054-4204398	054-4204398	

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד. 1 40400.

(2) כתובת: שכונת פרדיסיא טייבה.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

### 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
	יועץ תחבורה	סאגיי ג'אבר	113130		טייבה	(1)		09-7991018	09-7991018	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ניזאר עבד אל קאדר	1443		טייבה	(2)		052-5921288		geomap88@g mail.com

(1) כתובת: טייבה 40400 מול החווייה המתוקה.

(2) כתובת: טייבה 4040000 שכונת אל-של.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

מונח	הגדרת מונח
ועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז
ועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה אל-טייבה

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**

הסדרת בנייה קיימת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

1-קביעת קווי בניין.

2-הגדלת אחוזי בניה, וקביעת שטחי שירות.

3-הכשרת מבני עזר למגורים בקומת קרקע.

4-תוספת מספר קומות.

5-תוספת יחידת דיור.

6-קביעת זכויות והוראות בניה

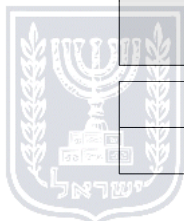


תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	480	100
סה"כ	480	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	480.53	100
סה"כ	480.53	100



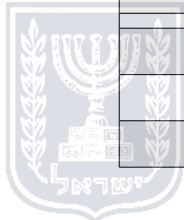
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים חניה וחדרי שירות
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 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	6 (1)	18.6	4 (2)	60	880	240	480	1	מגורים	מגורים ג'
3 (3)	3 (3)	3 (3)	3 (3)	4 (2)										

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 יחידות דיור קטנות שהשטח הכולל לכל אחת מהן לא יעלה על 80 מ"ר..

(2) על קומות עמודים חלקית וקרקע.

(3) או לפי מצב קיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 6. הוראות נוספות

6.1

### סביבה ונוף

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

6.2

### חניה

- 6.2.1 החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.
- 6.2.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- 6.2.3. תותר הקמת חניה תת קרקעית.

6.3

### 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.

6.4

### ביוב

- 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.

6.5

### היטל השבחה

- 6.5.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.5.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין  
 או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום מתן תוקף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## זכויות בניה מאושרות לפי טב/2678



### פרק ב' - זכויות ומגבלות בניה -

#### 1. טבלת זכויות:

יעוד	שטח מגרש מינ'	מספר יח"ד למגרש	מספר קומות מעל הקרקע	שטחי בניה עיקריים	שטחי שרות		קווי בניה			
					על קרקעי	תת קרקעי	קד	צד	אחו	
מגורים ג'	0.480 דונם	4 מקסי	4 + גג	140% משטח המגרש	30% משטח מגרש **	המבנה בקונטי	35% משטח מגרש	5 מ' *	3 מ' או קו בנין 0	5 מ' *
שביצ	עפ"י תשרי ט		3	75% משטח מגרש	30% משטח מגרש	המבנה בקונטי	30% משטח מגרש	5 מ'	5 מ'	5 מ'

הערות:

- \* או עפ"י תשריט
- \*\* שטחי שרות יהיו - ממ"ד או מקלט - עד 10 מ"ר ליח"ד
- ה. מדרגות
- מבואה, כניסה לבניין
- מעליות
- מחסן - עד 6 מ"ר ליח"ד

