

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0824946

מפורטת מסגד עלי

מרכז

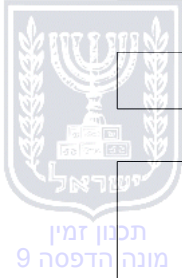
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/12/2020

להפקיד את התכנית

ליה ביר

13/06/2021

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 ממוקמת בין כיכר רביעית לכיכר חמישית שעל כביש הטבעת, בגוש 8072 חלקות 3,4,5,7,22 ובגוש 8049 חלקות 4,5,6 שבטייבה. ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-טב/במ/ 2504-הוא שצ"פ. כיוון שקיים בשטח מסגד, התכנית המוצעת מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע מ-שצ"פ ל-שב"צ, כמו כן קביעת זכויות בניית, קוי הבניין כמצויין בתשריט, מספר הקומות, קביעת שטחי הבנייה עיקר ושירות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מפורטת מסגד עלי

402-0824946

מספר התכנית

2.500 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201875
קואורדינאטה Y	685750

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בין כיכר רביעיית לכיכר חמישית ליד כיכר הקינא, שעל כביש הטבעת, בגוש 8072 חלקות 3,4,5,7,22 ובגוש 8049 חלקות 4,5,6 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

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8049	מוסדר	חלק		4-6
8072	מוסדר	חלק		3-5, 7, 22

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	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/3 /21. הוראות תכנית תממ/3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /21
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/3400
18/09/1994	187	4247	תכנית זו מחליפה את תכנית 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
לא		14: 38 14/04/2021	עלא מסארוה	21/02/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		14: 39 14/04/2021	סאגי גאבר	10/02/2021		1: 100	מנחה	חניה
לא		11: 05 21/02/2021	עלא מסארוה	21/02/2021		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)		09-7990355	09-7990355	leshka@taibeh.muni.il
עמותה	אחר			עמותת מסגד עלי אבן אבי טאלב	טייבה					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		טייבה	טייבה	(1)		09-7990355	09-7990355	leshkah@taibeh.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	סאגי גאבר	113130		טייבה	(2)		09-7992275		
מודד מוסמך	מודד	ניזאר עבד אלקאדר	1443		טייבה	טייבה		09-7995126		

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: ת.ד. 58.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 ייעוד משצ"פ לשב"צ

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד משצ"פ לשב"צ

קביעת זכויות בניה ל-שב"צ

קביעת קווי בניין.

קביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לדת	1

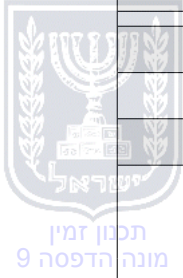
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ	2,500	100
סה"כ	2,500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לדת	2,500.4	100
סה"כ	2,500.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
4.1.1	שימושים
	בית תפילה למוסלמים. מרכז לחינוך דת האסלאם.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במבנים הגובלים בקו בניין 0 יותרו קירות אטומים בלבד.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה תנאים למתן היתר בנייה כמפורט בסעיף 6 להוראות התכנית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	
													שרות	עיקרי
5	3	0	3	2	26	36	2105	355	1750	2500	1	מבנים ומוסדות ציבור לדת		

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

מתן היתר בניה בשטח התכנית יותנה בהגשת תכנית עיצוב אדריכלי בתיאום עם הוועדה המקומית..

6.2**חניה**

מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לקיים בנספח התנועה.

6.3**איכות הסביבה**

כל 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.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין".

6.5**ביוב**

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. תנאי למתן היתר בניה חיבור למערכת ביוב מרכזית.

6.6**ניקוז**

בהתאם להוראות תמ"א 1 עבור שטחי החלחול תובטח תכנית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שובטיח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחום המגרש.

6.7**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.8**פסולת בניין**

תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר הבניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.

6.9**פיתוח תשתית**

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

6.10	הריסות ופינויים
תנאי למתן היתר בניה הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

20 שנים - מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9