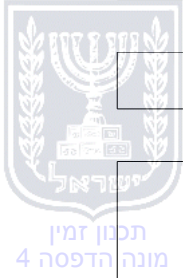


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-1135813

קביעת קווי בניין טב/3855 - ג'באלי מחמוד -



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי טייבה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נשענת על שטח של 430 מ"ר על שטח התכנית חלה תכנית מספר טב/5/1111 ביעוד מגורים ג' תכנית זו קובעת קווי בניין ומוסיפה שטחים עיליים ותת קרקעיים לפי סעיף 62 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קביעת קווי בניין טב/3855 - ג'באלי מחמוד -
מספר התכנית	מספר התכנית	402-1135813
שטח התכנית	שטח התכנית	0.430 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינאטה X	201000
קואורדינאטה Y	687264

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת פרדיסיה טייבה במשולש

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות:

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
8030	מוסדר	חלק		27, 30

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
27/18	טב/1111 / 5

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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/1111/5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/1111/5. הוראות תכנית טב/1111/5 תחולנה על תכנית זו.	2970			20/10/1983



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד ג'באלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד ג'באלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	14: 37 31/08/2022	אחמד ג'באלי	31/08/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	14: 10 08/09/2022	אחמד ג'באלי	08/09/2022	1	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	מחמוד ג'באלי (1)			טייבה	פרדיסיה		052-3443961		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה במשולש מיקוד 4040000 ת.ד. 180.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד ג'באלי			טייבה	פרדיסיה )		052-3443961		
				(1					

(1) כתובת: טייבה במשולש מיקוד 4040000 ת.ד. 180.

**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
אדריכל	עורך ראשי	אתמד ג'באלי	24630415	אדריכל א. ג'באלי	טייבה	(1)		054-4270203		jebali.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	נואר עבד אלקאדר	1443	גיא-מאפ שירותי הנדסה ומדידות	טייבה	(2)		052-5921288		geomap88@gmail.com

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

(2) כתובת: טייבה במשולש מיקוד 4040000.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

קביעת קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א(א)(4).

2. הוספת שטחי שירות בתת הקרקע עפ"י סעיף 62 א(א)(15).

3. הוספת זכויות בניה עפ"י סעיף 62 א(א)(16).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	430	100
סה"כ	430	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	417.11	100
סה"כ	417.11	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
													שרות	עיקרי
(2)		4	(2)	3	1	3	15	3	344	437	430	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן לנייד שטחים מקומה לקומה ללא חריגה בסה"כ זכויות הבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 3 קומות על עמודים/מרתף..

(2) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.3

ביוב

1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
2. לא יותר פתרונות ל בורות סופגים וכו"ב.
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 הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. תעשה הפרדה מוחלטת בין הביוב למערכת הניקוז.

6.4

ניקוז

1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
2. המגרשים ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
3. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
4. 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.

6.5

פסולת בניין

- 1- פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג). לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

א. אזור מגורים ג'  
סימון: צבע צהוב



שטח מגרש מינימאלי: 600 מ"ר ובעלת	שטח מגרש מינימאלי: מ-400 מ"ר עד 590 מ"ר
18 מ' או לפי המסומן בהשריט	20 מ' או לפי המסומן בהשריט
3 קומות על קומת עמודים מפולשת או בלי קומת עמודים	3 קומות על קומת עמודים מפולשת או בלי קומת עמודים
2 יח' דיור אחת לקומה - סה"כ 6 יח' לכל הקומות	3 יח' דיור אחת לקומה - סה"כ 3 יח' לכל הקומות
30% לקומה - סה"כ 90% לכל הקומות	35% לקומה - סה"כ 105% לכל הקומות
חזית אחורי	חזית צדדי
5 לפי המסומן בהשריט	3 צדדי
1 אחורי	6 אחורי

- א.1. רוחב חזית המגרש
- א.2. מספר קומות מותר
- א.3. מספר יח' דיור
- א.4. מקסימום שטח בניה ב-3%
- א.5. קווי בניין

הערות: - קומת עמודים מפולשת היא קומת עמודים שגובהה 2.2 מ' נטר.  
- קווי בניין למגרשים פנימיים יהיו לפי המסומן בהשריט  
- מספר יח' הדיור במגרש פנימי ששטחו מעל 600 מ"ר יהיה רק יח' דיור אחת לקומה.

ב. אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית  
סימון: צבע צהוב תחום בקו סגול

במגרשים המסומנים כחזית מסחרית, הוראות הבניה כמו הוראות בניה באזור מגורים ג' אלא שחותר בניה חנות בקומת קרקע ואשר יבנה גובהה לא יותר מ- 2.8 מ' נטר.

ג. בניני ציבור

סימון: חום מתחם בחום כהה.  
כל בניה יהיה לפי תכנית בנוי ובאשרור הועדה המקומית.

ד. ציבורי פתוח

סימון: צבע ירוק  
- הבניה באשרור הועדה המקומית.

ה. מרכז מסחרי

סימון: אפור תחום בקו סגול  
הכל לפי תכנית בנוי כוללת. לכל שטח המרכז המסחרי לפי תכנית מחאר 1/1111, ראשון הקבע בין היתר: את ההוראות הבאות:  
- הבניה חותר ב-3 קומות. קומת קרקע: למאור; קומה ב': כולה למגורים או משרדים. קומה ג': למגורים.  
- גובה הבניה לא יעלה על 4.5 מ' ללא גלריה ו-5.5 מ' כולל גלריה.  
- בעלי המגרשים יחויבו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד של הקנינות לפי דרישת הועדה המקומית (חומרים; גבונים; שלטים וכו').

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל - טייבה  
اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - الطيبة

תכנית מספר טב/ 5/1111  
הומלצה להפקדה בישיבה מספר 8/90  
מיום 30.10.80