

16436

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

תכנית מס' טב/3352

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 29.12.07

מבא"ת 2006

תאריך 2.10.07 מתכנת המחוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
משרד הפנים	מחוז מרכז
27 04 2008	נ ת ק ב ל
ת"ס מס':	
תכנית מס'	3352/טב
אל דיר אלשמאלי (שכונת הבדוים)	
המהווה שנוי לתוכנית מתאר מקומית טב/2593	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך
23-01-2008

החתימה

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי טייבה

סוג התכנית תוכנית מפורטת המשנה תוכנית מפורטת מס' טב/2593.

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

תכנית מס' טב/ 3352

הומלצה הפקדה בשייבה מס' 11/06

מיום 12.9.06

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3352/טב
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
20.12.07

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3352/טב
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג) לחוק
20.12.07

יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכזתכנית מס' טב/3352**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	1.1	אלדיר אלשמאלי(שכונת הבדוים)
שטח התכנית	1.2	9.593 ד'
מהדורות	1.3	שלב
		מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה
		1
		תאריך עדכון
		1.11.07
סיווג התכנית	1.4	סוג התכנית
		תכנית מפורטת.
		סוג איחוד וחלוקה
		איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
		ועדה מחוזית
אופי התכנית		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טייבה
		קואורדינטה מערב – מזרח	199/350
		קואורדינטה דרום צפון – X	684/150
1.5.2	תאור מקום	אלדיר אלשמאלי	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	טייבה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	טייבה
		שכונה	אלדיר אלשמאלי
		רחוב	-----
		מספר בית	-----

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7834	רשום	חלק	30	31

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלבנטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק**1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טב/2593	שינוי			

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת לא חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת לא חלה		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת לא חלה		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלבנטי	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלבנטי	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלבנטי	

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	עבד אלוהאב	1.11.07	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	עבד אלוהאב	1.11.07	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	אשרף מצאדווה	1.11.07	1	ל"ר	1:500	מנחה	נספח תנועה
	ו. מחוזית	גיהאד חג'יח'א	1.10.06	ל"ר	6	ל"ר	מחייבת	טבלת איזון והקצאה

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	ד"ר יונס ג'באלי	035428820	לי"ר	לי"ר	טייבה 40400				
מגיש התכנית									

1.8.1.1 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	ד"ר יונס ג'באלי	035428820	לי"ר	לי"ר	טייבה 40400				
יזם בפועל									

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	ד"ר יונס ג'באלי ואחרים	035428820	לי"ר	לי"ר	טייבה 40400			052-3338894	
בעלים									

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כחולת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
aelraziq@hotmail.com	09-7991107		09-7991107	לי"ר מכללת עמל טייבה 40400	לי"ר	משרד לאדריכלות ותנועה בנין	114243	024771859	עבד אלוהאב	אדריכל ומתכנן ערים
Rwan.l@bezeqint.net	09-7991877		09-7992164	ה.ד. 506 טייבה 40400	משרד פרויס-גראד חני-יחיא	משרד	695	5696683	חני-יחיא גראד	מודד מוסמך
										מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה אל-טייבה
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז

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

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
2. החלפת שטח למגורים ג' לשצ"פ ולהפך.
3. הרחבת דרכים קיימות.
4. קביעת הוראות בניה.
5. תיקון תוכנית מפורטת מס' טב/2593 והתאמת התשריט שלה לתקנון, וקביעת שיעור ההפקעה ל 40 אחוז.
6. קביעת קווי בניין לבנינים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
7. כל הוראות תוכנית מס' טב/2593 חלות על תוכנית זו למעט השנויים שבתוכנית זו.
8. תרשם למגרשים 002 ו 003 תרשם הערת אזהרה בטאבו לזיקת הנאה למעבר כלי דרכ למגרש במקומות המסומנים בשצ"פ.
9. לא תתאפשר כניסת רכבים לחחום שטח השצ"פ בתא שטח 100, הכניסה לשצ"פ תחסם ע"י אלמוטים מתאימים במרחק של 8 מטר מדרך מספר 13.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה למגרשי בניה ללא הסכמת הבעלים
- וקביעת שטחים צבורים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי	
			שטח התכנית	מגורים ב' מסי" יחידות דיור
	התוספת בשטח נבעה מהשינוי בשטח שביעוד מגורים ב' במצב מוצע	103 מ"ר	9,593 מ"ר	5,756 מ"ר
		0 יח"		48 יח"

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
		מ-001-012	מגורים ב'
		100	שטח ציבורי פתוח
		200	דרכים
		300	שבילים

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
מגורים	4.1.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א.
דודי שמש-בג שטח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.	
ש.צ.פ.	4.2
ש.צ.פ.	4.2.1

4.2.1 שימושים

- א. השטח ישמש לטיעות ולגינון.
- ב. בתחום ה ש.צ.פ. לא יהיה מעבר לכלי רכב למעט במקומות המסומנים בהם תהיה זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- ג. לא יותרו שטחי אספלט.
- ד. לא תותר חניה בשטח הצ"פ.
- ה. למגרשים 003,002 תרשים הערת אזהרה בטאבו לזיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- ו. לא תתאפשר כניסת רכבים לתחום שטח השצ"פ בתא שטח 100, הכניסה לשצ"פ תחסם ע"י אלמנטים מתאימים במרחק של 8 מטר מדרך מס' 13.

4.3 רדך : מנועד לכלי רכב

4.4 שביל : ישמש לחולכי רגל ומעבר לכלי רכב למגרשים שמשרת אותם השביל

19/08/2008

עמוד 10 מתוך 16

५

ש.צ.פ.	100	ישמש לנטיעות וגיוון	2301
דרכים	200	ישמש מעבר לכלי רכב	1243
שבילים	300	ישמש לחולכי רגל ומעבר לכלי רכב למגרשים שמשרת אותם השביל	293

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה מצב קיים

שם האזור	גודל מגרש במ"ר	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי	% בניה עיקרי לקומה	שטחי שרות	גובה בניה בקומות/במ' מסד *	מס' יחידות במגרש
מגורים ג'	400-649	4 מ' או לפי תשריט	3 מ' **	4 מ' **	36%	6%	14/4 מ' כולל מסד *	4 יח"ד בבנין אחד
מגורים ג'	650 ומעלה	5 מ' או לפי תשריט	3 מ'	5 מ'	36%	6%	14/4 מ' כולל מסד *	8 יח"ד בשני מבנים
מגורים ג'	מגרשים פנימיים ומגרשים לא רגולרים	לפי קונטור בתשריט	לפי קונטור בתשריט	לפי קונטור בתשריט	36%	6%	14/4 מ' כולל מסד *	4 יח"ד בבנין אחד או לפי הקיים
מגורים ג' עם חזית מסחרית	לפי תשריט	4 מ' או לפי תשריט	3 מ'	4-5 מ' לפי קונטור בתשריט	36%	לפי תקנים מחייבים לתכלית המבוקשת ולא יותר מ-33%	14/4 מ' כולל מסד *	
שטח לבניני ציבור	לפי תשריט	4 מ' או לפי תשריט	לפי תכנית מפורטת שתאושר בועדה המקומית					

* תלוי בשיפוע הקרקע, המסד יהיה בגובה מקסימלי של 1.90 מ'
 ** כאשר רוחב מגרש קטן מ-18 מ' קו הבנין מצלעותיו הארוכות יהיה 3 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 תקנות כלליות לבריאות הציבור

6.1.1. 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 לאיכ"הס 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.

6.1.2. ניקוז:

- יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.
- מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

6.1.3. איכות הסביבה:

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

6.1.4. תברואה:

- בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרידים וזיהומים.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

- 6.3.1 החניה תהיה בתחום המגרשים המיועדים למגורים.
- 6.3.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

- 6.4.1 השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965

6.5 תנאים למתן היתר בניה

- הריסה מוקדמת למסומן בתשריט.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. אישורים וחתימות

אישורים

אישורים למתן תוקף

שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד
ועדה מקומית	اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - المظية חוק התכנון והבניה תשכ"א - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה 3352 תכנית מס' טב/ 11/06 הומלצה הפקדה בישיבה מס' 12.9.06 מיום יושב ראש הועדה מהנדס הועדה
ועדה מחוזית	
שר הפנים	

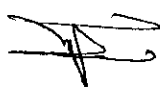
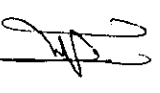
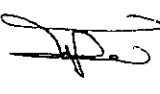
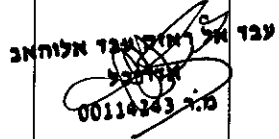
14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה עבד אלוהאב ע.ראזק, מס' תעודת זהות 024771859, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' טב/3352 ששמה שינוי לתכנית מתאר מקומית טב/2593 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 114243.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עבד אל כאזק עבד אלוהאב
 המצהיר
 00118282

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
1.11.07		-----	035428820	ד"ר יונס ג'באלי	מגיש התכנית
1.11.07		-----	035428820	ד"ר יונס ג'באלי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
1.11.07		-----	035428820	ד"ר יונס ג'באלי	בעלי עניין בקרע
1.11.07	 עבד אלוהאב מס' 114243 מ.ר. 00114243	מס' רשיון 114243	024771859	עבד אלוהאב	עורך התכנית