

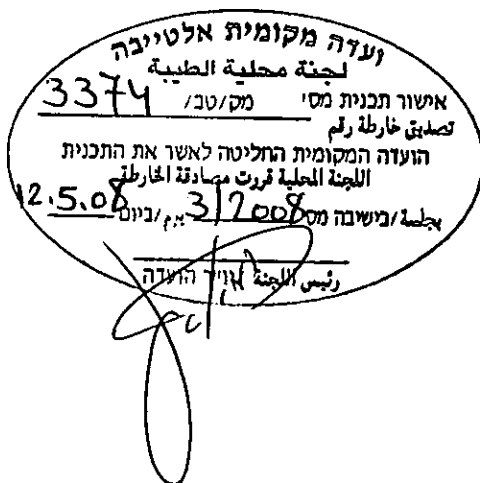
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מב"ת 2006 אל-טייבה
נתקבל בתאריך
29-05-2008

תכנית מס' טב/מק/3374

תוכנית מפורטת

טייבה - שכונה מערבית

הוראות התכנית



מרכז

מחוז

טייבה

ועדה מקומית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בחלק המערבי של טייבה, צפונית לבניין העירייה - בגוש 7846 חלקה 20 שבטייבה.

יעוד השטח עפ"י התוכנית החלה במקום - טב/ 2738 - הוא מגורים משולב עם חזית מסחרית. כמו כן קבעה התכנית הנ"ל, שעל המגרש נושא בקשה זו, תותר בניית 3 קומות ו - 3 יחידות דיור. תכנית זו מבקשת להגדיל את מספר הקומות ל-4 קומות, מבלי לשנות את אחוזי הבניה או את מספר יחידות הדיור.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

תכנית מס' טב/מק/3374

1. זיהוי וסיווג התכנית

טב/מק/3374-טייבה-שכונה מערבית-

1.1 שם התכנית

531 מ"ר

1.2 שטח התכנית

אישור

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

17/05/08

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מחוזית

סמכות ראשית מטפלת

בתכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

טייבה

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

200510, 685100

קואורדינטות

200535, 685075

טייבה-שכונה מערבית

1.5.2 תאור מקום

טייבה

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות

בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

טייבה

ישוב

1.5.4 כתובות שבחן חלה

התכנית

שכונה מערבית

שכונה

ל"ר

רחוב

ל"ר

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7846	מוסדר	חלק מהגוש	-	20

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/2738	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר טיבה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.		
תמ"מ/21/3	כפיפות	תכנית המתאר המחוזית	5236	12/11/2003

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 מתוחים	אינה חלה		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערך על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	17	ל"ר	18/05/08	טאלב נסיראט	ו. מקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	18/05/08	טאלב נסיראט	ו. מקומית	
תכנית בינוי וחניה	מנחה	1:250	ל"ר	1	18/05/08	טאלב נסיראט	ו. מקומית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לעין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לעין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זיהוי	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית		טאלב גבארד	5252840	ל"ר	ל"ר	טיבה מיקוד 40400	09/7992719	05445505454		

1.8.1.1 יוזם התכנית

יוזם התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זיהוי	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יוזם התכנית		טאלב גבארד	5252840	ל"ר	ל"ר	טיבה מיקוד 40400	09/7992719	05445505454		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זיהוי	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		טאלב גבארד	5252840	ל"ר	ל"ר	טיבה מיקוד 40400	09/7992719	05445505454		

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

מודד	מודד מוסמך	תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זיהוי	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מודד		אדריכל	טאלב נסיראת	056894306	48669	מש"ד לאדריכלות (תכנון ערים ומש"ד להנדסה ומדיניות)	טיבה 40400 ד.ת. 4338	09/7992211	0524491744	09/7992211	talibseraf@hotmail.com
		חוסאם	חוסאם	027585728	894	מש"ד להנדסה ומדיניות	טיבה 40400 ד.ת. 629	09/7990140	0522650723	09/7990140	mlhmed@bezeqint.net

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.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה טייבה.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית טייבה, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז מרכז במשרד לאיכות הסביבה.

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**

הגדלת מס' קומות
הקטנת קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 4 קומות
- הקטנת קו בנין כמסומן בתשריט
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		0.531	שטח התכנית – דונם
	0	3	מגורים – מספר יח"ד
	0	701.0	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

2.4 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
		300a	מגורים ג' משולב עם חזית מסחרית
		300b	מדרכה + חניה

3. שימושים והוראות ליעודי קרקע

3.1 מבנה מגורים ג'

א	כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד.
ב	כל ההוראות של תכנית טב/2738 חלות על תכנית זו, כל עוד לא שונו בתכנית זו.
3.2	<u>דרכים וחניות</u>
א	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

3.3 הריסת גדרות ומדרגות

א	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
ב	תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
ג	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

3.4 איכות הסביבה

א	תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
ב	איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ג	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
ד	מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.
ה	לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
ו	הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.

3.5 היטל השבחה

א	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב	לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

3.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

3.7 חלוקה ורישום

א לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הוועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

3.8 מתקני 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.

3.9 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

3.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

3.11 פיתוח סביבתי

א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינות ונוטיות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. נגר עילי תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.

מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד.

ד. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי בניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית

3.12 פיתוח תשתית

- א. 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 קו 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.
- ב. 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.
- ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

3.13 רשות העתיקות

על התכנית יחול חוק רשות העתיקות התשל"ח-1978.

3.14 ביוב

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- א. יובטח חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית, במתקן טיפול איזורי.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי משרד ההגנה על איכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ג. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ד. כל האמור לעיל יעשה תוך מגיעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"י אל הקרקע, ואל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
- ה. היתרי בניה יותרו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל.
- ו. טופס גמר ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנוכח לעיל.

3.15 תברואה

בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

4. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר.	ל"ר	ל"ר

5. מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

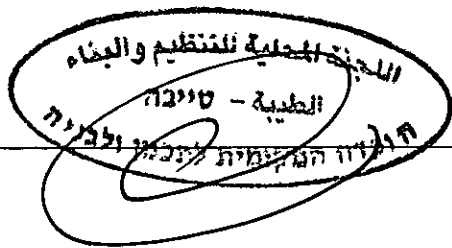
6. טבלת זכריות והרואות בבירה

[illegible]

7. אישורים וחתימות

7.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	ועדה מקומית	
	ועדה מחוזית	



7.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית	0588597345			18/05/08
טאלב גבארה				
יוזם התכנית (אם רלבנטי)	0588597345			18/05/08
טאלב גבארה				
בעלי עניין בקרקע	03509614			18/05/08
טאלב גבארה				
מודד מוסמך	027585728			18/05/08
חוסאם מסארווה				
עורך התכנית	056894306			18/05/08
אדרי' טאלב נסיראת				

8. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תוכנית : טב/מק/3374
2. מגיש התוכנית : טאלב נסיראת – אדריכל ומתכנן ערים
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע : הוכחת בעלות
4. נספח טבלת זכויות מאושרות : יש
5. טבלת איזון / לוח הקצאות : אין
6. התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003
לא
7. האם התוכנית גובלת במחוז שכן : לא
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים : לא
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה : לא
10. האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר :
א. שמירת מקומות קדושים
ב. בתי קברות
ג. שמירה על בניינים או אתרים
לא
- בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית
לא
- ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק
לא
11. האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים
לא

9. תצהירים**תצהיר עורך התכנית**

אני החתום מטה טאלב נסיראח, מס' תעודת זהות 056894306, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' טב/מק/3374, (להלן – "התכנית").
2. אני בעל דע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים, מספר רשיון 48669.
3. אני ערכתי את התכנית בעצמי.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית 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.

אינני טאלב נסיראח
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 48669

חתימת המצהיר