

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

טב/3354

תכנית מס'

קביעת חזית מסחרית - טייבה

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

משרד הפנים
מחוז מרכז
חלטה הועדה המחוזית / משנה מיום
10.06.2008
תק"מ מס':

31.7.07
5.6.07
תאריך
מתכנת המחוז

המרכז

מחוז

טייבה

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת...

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3354
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 16.6.08
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכזתכנית מס' טב/3354**1. זיהוי וסיווג התכנית****1.1 שם התכנית**

קביעת חזית מסחרית - טייבה

1.2 שטח התכנית

1053 מ"ר

1.3 מהדורות

שלב

מילוי תנאים להפקדה

מספר מהדורה

3

תאריך עדכון

08.10.2007

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

סוג איחוד

איחוד שני מגרשים

וחלוקה

ועדה מחוזית

מוסד התכנון

המוסמך להפקיד

את התכנית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
והרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טייבה
קואורדינטה מערב	200/900
מזרח – Y	
קואורדינטה דרום	686/815
צפון – X	

1.5.2 תאור מקום

בסמוך לכביש הטבעת הצפונית

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	-----
רחוב	-----
מספר בית	-----

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7842	רשום	חלק		12,11

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
טב/1393	6,7

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/1393	שינוי	על תכנית זו חלות ההוראות של טב/1393 במקרה ולא שונו		

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

1.6.4 ערר על התכנית

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

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	כולל טבלת איזורים מצב קיים	ל"ר	2.09.07	חגי-יחיאל אימן	ו. מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	2.09.07	חגי-יחיאל אימן	ו. מחוזית	
נספח בינוי וחניה	מנחה	1:250	ל"ר	1	2.09.07	חגי-יחיאל אימן	ו. מחוזית	

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		057-7392853	09-7991410	ת.ד. 5428-40400	לי"ר	לי"ר	52546793	ד"ר ודני עמשה	לי"ר	

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
		057-7392853	09-7991410	ת.ד. 5428-40400	לי"ר	לי"ר	52546793	ד"ר ודני עמשה	לי"ר	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		057-7392853	09-7991410	ת.ד. 5428-40400	לי"ר	לי"ר	52546793	ד"ר ודני עמשה	לי"ר	

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
RwanI@bezeqint.net	09-7991877		09-7992164	ת.ד. 506-40400	משרד פרויס-גוראד חגי-חמיא	100612	059973321	חגי-חמיא חמיא	אדריכל	
RwanI@bezeqint.net	09-7991877		09-7992164	ת.ד. 506-40400	משרד פרויס-גוראד חגי-חמיא	695	5686683	חגי-חמיא גוראד	מודד מוסמך	מודד

04/06/2008

עמוד 6 מתוך 17

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 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**

קביעת חזית מסחרית
איחוד שני מגרשים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעודם-ש.פ.פ. ל-דרך מוצעת
- קביעת הוראות בינו ופיתוח
- קביעת חזית מסחרית
- קביעת זכויות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.053 ד'	שטח התכנית – דונם
לשני המבנים		5- יח"ד	מגורים ב - מס' יח"ד
		125 מ"ר	מסחר – מ"ר
		600 מ"ר	מגורים ב - שטחי בניה עיקריים – מ"ר

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1	מגורים ב
		10	דרך מוצעת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ב עם חזית מסחרית

4.1.1 שימושים

- א. מגורים
- ב. מסחר בק' קרקע בסמוך לכביש הטבעת

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
דודי שמש-בג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בתחום הדבך לא יהיו עמודים לק' המסחר. הגגון בקומת המסחר החורג מגבול המגרש לתחום הדרך, יהיה נמוך מתקרת המבנה. לא תהיה המשכיות לגג המבנה לעבר הדרך (ראה נספח בינוי).
- ב. הוראות פיתוח
הריסת הגדר המערבית הקיימת, וקביעת מקומות חניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמיחות (יחיד ליום נטו)	מספר יחידים	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				שטח סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		גודל מגרש/מזערי/מ"ר	מס' תא שטח	יעד
אחורי																						
מוצע	לפי תשריט			1	למבנה המוצע 2 ק' 1	9		5	30	76		150			800	25	מסחר	600	50	1053	1	מגורים עם חזית מסחרית
מוצע	לפי תשריט			1	למבנה הקיים 2 ק' 1				14.2	14.2		25	מסחר	125	150		מסחר					

הערות:

- 1- בניה חדשה לבנין הקיים תהיה לפי הקונטור הקיים.
- 2- תותר בנית 2 מבנים במגרש.
- 3- קו הבנין בין קו המסחר למגורים הוא 0.0 מ'.

13/02/2008

עמוד 10 מתוך 17

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"ה 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 ומי נגר עילי ומי תהום.
- 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 מטרדים 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- 6.3.1 החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש, החניה למסחר תתאפשר במפרץ החניה שבחזית המסחרית על פי נספח הבינוי והחניה
- 6.3.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 תכליות

- 6.4.1 מגורים: כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.
- 6.4.2 למסחר: ממכר קמעונאי בכפוף לאישור מח' רישוי עסקים.
- 6.4.3 דרך מוצעת: הדרך תשמש כמדרכה להולכי רגל.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לייר	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2/6/08		-----	52546793	ד"ר חיים עמשה	מגיש התכנית
			-----	-----	יזם בפועל (אם רלבנטי)
2/6/08		-----	52546793	ד"ר חיים עמשה	בעלים
09.09.06		-----	059973321	אימן חג-יחיא	עורך התכנית

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה חג-יחיא אימאן, מס' תעודת זהות 59973321 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' טב/3354 ששמה קביעת חזית מסחרית (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 100612.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

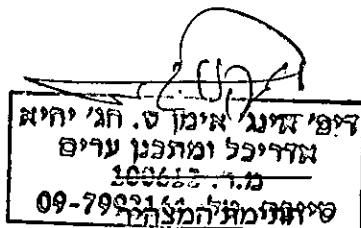
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

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.



הצהרת המודד

מספר התוכנית: טב/ 3354

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


 1. האדוּן חייב
 ג'אדט וקרטורר ימודד מוסמך
 רישיון מס' 695
 טלפקס 7992100-07
 חתימה

695
מספר רשיון

גהאד חג--יחיא
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד: המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.

2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון. למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.

3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים

וְהָיָה כִּי יֵרָאֶה הַבְּנֵי יִשְׂרָאֵל אֶת-עֲמֹנִית וְאֶת-מוֹאָבִית

[illegible]