

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך

1-01-2009

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טב/מק/3387

החתימה


שם תוכנית: תוכנית מפורטת

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: ועדה מקומית אל טייבה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מתייחסת לבית מגורים בשכונה הצפונית של העיר טייבה, תוכנית מפורטת קיימת טב/15/1111.
תוכן תוכנית זו הקטנת קו בניין אחורי ל 3מ' במקום 5 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוכנית מפורטת
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	תוכנית מפורטת
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית טב/מק/3387
1.3	מהדורות	500 מ"ר
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים לאישור שלב מספר מהדורה בשלב 2 תאריך עדכון המהדורה 15/02/08 סוג התוכנית סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף^(ג) בחוק היתרים או הרשאות
		<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה. כן לא ועדה מקומית 62 א(א) סעיף קטן _____, 62 א (ג) תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 201-281
קואורדינטה Y 686-963

1.5.2 תיאור מקום שכונה צפונית של טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בשות מקומית

טייבה
התייחסות לתחום הרשות • כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב שכונה רחוב מספר בית
טייבה שכונה רחוב מספר בית
צפונית ל"ך
ל"ך

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8030	מוסדר	• חלק מהגוש		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טב/15/1111	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מאושרת עפ"י המפורט בתוכנית, וכל יתר הוראותיה של תוכנית טב/15/1111 ממשיכות לחול	3494	25.10.87

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	חסן עאזם	29/02/08	-	19	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	חסן עאזם	15/02/08	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (*)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
8030/7/14	H_shrem@yahoo.com		0525720430	0525720430	ת.ד. 4188 טייבה 40400	-	-	-	029945060	חסן עאזם	

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
H_shrem@yahoo.com	-	0525720430	0525720430	ת.ד. 4188 טייבה 40400	-	-	-	029945060	חסן עאזם	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			09-7995002	ת.ד. 4188 טייבה 40400	-	-	-	מרס עאזם		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
H_shrem@yahoo.com		052 5720430	09-7995002	ת.ד. 4188 טייבה		שרים הנדסה חסן עאזם	109841	חסן עאזם	מתנדס אזרחי	
datom@012.net.il		052-8742699	09-7991166	ת.ד. 4146 טייבה		דאטום מורדיס	1141	דאטא תלאווי	מורד מוסמך	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- הקטנת קו בנין אחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 500 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		527	527 מ"ר	537 מ"ר	מ"ר	מגורים
		3	אין שינוי	3	מס' יחיד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג' מאושר
4.1.1	שימושים
א.	למטרת מגורים בלבד
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	לייר
ב.	לייר
ג.	לייר
4.2.2	הוראות
א.	לייר
ב.	לייר
ג.	לייר

5. טבלת זכויות (הוראות בניה – מצב מוצע)

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחורי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				גודל מגרש / מזערי מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי			
3	3	3	3	-	13.5	-	3	36%	107.40%	35.80%	-	19	32%	100	מגורים	

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 - 6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 - 6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - 6.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התוכנית

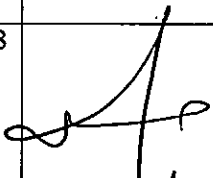
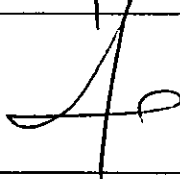


7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/01/08		טייבה	029945060	חסן עאזם	מגיש התוכנית
10/01/08		טייבה	029945060	חסן עאזם	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/01/08		טייבה	3506589	מרים עאזם	בעלי עניין בקרע
10/01/08		טייבה	029945060	חסן עאזם	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה _ חסן עאזם _ (שם), מספר זהות ___029945060___, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' טב/מק/3387_ ששמה _____ (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום מהנדס אזרחי מספר רשיון 00109841.
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.

חסן עאזם
 שרתם הודטוק
 ח.נ. 029945060
 חתימת המצהיר

01/04/08
 תאריך

הצהרת המודדמספר התוכנית: טב/מק/3387

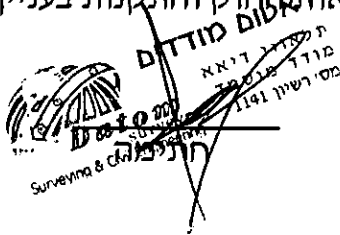
(בעת המדידה המקורית)

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

חתימה	1141 מספר רשיון	תלאווי דיאא שם המודד המוסמך
-------	--------------------	--------------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 19/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה	1141 מספר רשיון	תלאווי דיאא שם המודד המוסמך
-------	--------------------	--------------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

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.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 	<p>اللجنة المحلية للتخطيط والبناء الطبية - سينما ועדת המקומית לתכנון ולבניה</p>	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

מחזור	קני בנין		מקסימום שטח בגין ב-כ' כולל מרפעות וחדרי מניבות	מס' יחידות דיוך	מספר הקומות	רוחב חזית מיצילמי	שטח מינימום שטח המגרש ב-מ"ר	צבע האזור	האזור
	אחורי	צדדי							
מגורים ג	5.0	3.0	לפי המסומן לפי בתשריט	יחידות דיוך אחת לקומה בכל הקומות	3 קומות מפל או בלי קומת עמודים מפולשת	18.00	400-599	צהוב	מגורים ג
"	6.0	3.0	"	2 יחידות לקומה סה"כ 35% לקומה 105% בכל הקומות	"	20.00	600	"	"

כל בניה תהיה לפי חכנית בניני שאושר ע"י הועדה המקומית טייבה.

היתרי בניה יוצאו בהתאם לחכנית בניני לפי הוראות ממ' 1111 ובאישור הועדה המקומית
אל-טייבה ובהסכמת הועדה המחוזית.

- 1- הבניה תותר ב-3 קומות: קומת קרקע; למסחר; קומה ב' וכולה למגורים או למסחר; קומה ג': למגורים
- 2- גובה הבניה לא יעלה על 4.5 מ' ללא גלריה ו- 5.5 מ' כולל גלריים
- 3- בעלי המגרשים יחויבו בעיצוב ארכטקטוני אחיד של האבדירות לפי דרישת הועדה המקומית; כנוני: חומרים, גגונים, שלמים וכו'.

תנאים מיוחדים / הערות
1- קוני בנין ואחוזי בניה
למבנים השימים לפי המצב
הקיימים. בניה חדשה לפי
הוראות התכנית.
2- שטח מבני עזר ימיה
30 מ"ר .

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב התכנון מקומי
תכנית אזורית / מקומית מס' 15/1111
הועדה המחוזית בטייבה ה'
מיום 24.9.77
לתכנית הוצגה לעיל
בנו איתר הללי

מרחב התכנון מקומי
תכנית אזורית / מקומית מס' 15/1111
הועדה המחוזית בטייבה ה'
מיום 24.9.77
לתכנית הוצגה לעיל
בנו איתר הללי