

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
מ-2 טייבה
נתקבל בתאריך
23-06-2010

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' טב/מק/3403

שם תכנית: טייבה- שכונה דרומית

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: טייבה

סוג תכנית: תכנית המשנה תכנית מפורטת מס' טב/במ/2502

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית אלטיבה لجنة محلية الطيبة אישור תכנית מס' מס/טב/ 3403 תאריך חרטה הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית اللجنة المحلية قررت مصادقة الخارطة 3/2010 29.6.10 ביום رئيس اللجنة / יו"ר הועדה	

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתייחסת למגרש שנמצא באזור הדרומי של טייבה בגוש 7850 חלקה 33 מגרש 22.
יעד השטח עפ"י תכנית טב/במ/2502 הוא למגורים.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

תכנית מס' טב/מק/ 3403

1. זיהוי וסיווג התכנית

טייבה - שכונה דרומית	שם התכנית	1.1
420	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף 1	שלב מספר מהדורה	1.3
16/06/10	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה ועדה מקומית	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
	מקום התכנית	1.5
טייבה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
301300,6848225 301325,6848250	קואורדינטות	
	מגרש במרכז טייבה	1.5.2
טייבה	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
טייבה	ישוב	1.5.4
שכונה דרומית	שכונה	
לא רלבנטי	רחוב	
לא רלבנטי	מספר בית	
	כתובות שבהן חלה התכנית	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	
7850	מוסדר	חלק מהגוש	-	33

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/במ/2502	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר טייבה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	2970	26/11/92
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
לא רלבנטי			

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	אינה חלה		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

שוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לא רלבנטי	13	לא רלבנטי	20/01/2008	חאלד אבו אסבע מוחמד ג'אבר	ו. מקנונית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	20/01/2008	חאלד אבו אסבע מוחמד ג'אבר	ו. מקנונית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממונה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

20/06/2010

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית לא רלבנטי	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
		0507417859	09 7991920	טייבה מיקוד 3926 ת.ד. 40400	לא רלבנטי	לא רלבנטי	35426824	ד"ר אחמד מסאדונה		

1.8.1.1 יזם התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית לא רלבנטי	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם התכנית
		0507417859	09 7991920	טייבה מיקוד 3926 ת.ד. 40400	לא רלבנטי	לא רלבנטי	35426824	ד"ר אחמד מסאדונה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית לא רלבנטי	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0507417859	09 7991920	טייבה מיקוד 3926 ת.ד. 40400	לא רלבנטי	לא רלבנטי	35426824	ד"ר אחמד מסאדונה		

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

דוא"ל	פקס	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית לא רלבנטי	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Khaled asbaa@walla.com	09 7993520	0545993520	09 7993520	טייבה 40400 ת.ד. 3290	שם רשות מקומית לא רלבנטי	9033	056321425	חאלד	אדריכל	מורכס
amsha-mm@hotmail.com	09 7995507	0544380647	09 7995507	טייבה 40400 ת.ד. 801	שם רשות מקומית לא רלבנטי	15882	058527185	אבו אסע		
khaled@ICoolnet	09 7993452	0505239788	09 7993452	טייבה 40400 ת.ד. 464	שם רשות מקומית לא רלבנטי	730	053822359	חאלד	מודד	מודד

20/06/2010

עמוד 7 מתוך 14

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 טייבת.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית טייבת.

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

- הקטנת קו בניין אחורי בהתאם לקיים
- כל הוראות תכנית מס' טב/במ/2502 חלות על תכנית זו למעט השינויים שבתכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקטנת קו בניין אחורי בהתאם לקיים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר
שטח התכנית – מ"ר	420	
מגורים ג' מ"ר	420	0

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג' מ"ר	300
תאי שטח כפופים	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.
תאי שטח	תאי שטח
--	--

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

4.1	<u>מבנה מגורים ג'</u>
4.1.1	<u>שימושים</u> כל יחידות דיור תהיה למגורים בלבד ובהתאם לתכנית טב/במ/2502
4.1.2	<u>הוראות</u> א מקומות החניה יהיו בתחום המגרש . ב החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה . ג כל ההוראות של תכנית טב/במ/2502 חלות על תכנית זו , כל עוד לא שונו בתכנית זו

5.1 לוח זכויות מצב מאושר לפי תוכנית טב/במ/2502

תנאים מיוחדים	קווי בנין			מבני עור	מקסימום שטח בניה ב % כולל מרפ' ו ח.מ.ד'	מס' יחידות זיור	מספר הקומות	רוחב חזית	מינימום שטח המגרש ב מ"ר	אזור
	אחורי	צדדי	חזית							
1. קווי בנין לבנינים הקיימים ואחורי בניית בהתאם לקיים.	5.0	3.0	בהתאם לתכנית	באישור המועצה המקומית אר-סניף	30% לק' סה"כ 90% לכל הק'	1 יחיד לק' סה"כ 3.0 יח	צקי על הקרקע או על ק' עמי מפולשת	18 מ' או בהתאם לתשריט	599-400 מ-	צהוב
2. בניית חדשה מעל לבנינים הקיימים תהיה לפי הקונסטר הקיים.	5.0	3.0	בהתאם לתכנית	באישור המועצה המקומית אר-סניף	35% לק' סה"כ 105% לכל הק'	2 יחיד לק' סה"כ 6 יח	צקי על הקרקע או על ק' עמי מפולשת	20 מ' או בהתאם לתשריט	600 מ- ומעלה	צהוב
3. תוותר בנית שני בנינים נפרדים על המגרש המסומן באות א.					כל בניה תהיה לפי תוכנית בניי ונאישור הועדה המקומית אל טייבה					חום

5.2 טבלת זכויות וחרואות בניה מצב מוצע לפי תוכנית מאושרת טב/במ/2502

קווי בנין (מס')	מספר קומות		גובה מבנה (מס')	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	תכנית (%) משטח המגרש	שטח בניה (מ"ר)				גודל מגרש מוצע	מס' תא שטח	יעד
	מרתח	מעל לבניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מרתח לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			
אחורי	שמאלי	ימני	קדמי (4)	מרתח לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	גובה מבנה (מס')	צפיפות (יחיד' לדונם נטו)	מספר יחיד' מספר	תכנית (%) משטח המגרש	סה"כ שטחי בניה	מרתח לבניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוצע
3.2													

הוראות נוספות

6.

6.1 תקנון כלליות לבריאות הציבור

6.1.1 ביוב

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, במתקן טיפול איזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ה. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, ואל מערכת הניקוז ו/או מי תהום.
- ו. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ז. לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

6.1.2 ניקוז :

- א. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- ב. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים לפי התהום.
- ג. מגרשים לבנייה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בנייה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ד. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
- ה. לפחות 15% משטח התכנית ישמרו פנויים מבינוי ומריצוף על מנת לאפשר ניקוז וחלחול מי נגר עילי

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	הוועדה 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 תכלית

6.3.1 מגורים : כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד

6.3.2 ש.צ.פ. ושביל הדרך

6.4 הוראות בנושא חשמל

6.4.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר הנכון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.4.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.4.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.4.4 איסורבניה 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 שו הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר 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 עיליון 160-110 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.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

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

7 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

8 מימוש התכנית

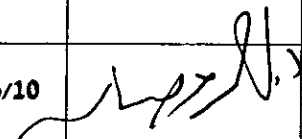
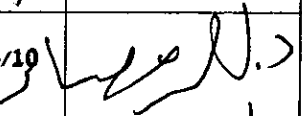
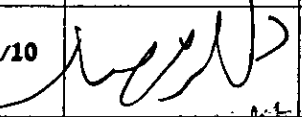
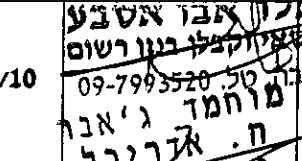
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

9. אישורים וחתימות

9.1 אישורים

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

9.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
ד"ר אחמד מסארווה	35426824			16/06/10
ד"ר אחמד מסארווה	35426824			16/06/10
ד"ר אחמד מסארווה	35426824			16/06/10
חאלד אבו אסבע מוחמד ג'אבר	056321425 058527185	הנדסה וקבלה בע"מ ט"ל 09-7993520 מוחמד ג'אבר ח. אדריכל מס 15802		16/06/10

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

1. מספר תכנית : טב/מק/3403
2. מגיש התכנית : חאלד אבואסבע + מוחמד ג'אבר – משרד להנדסה ובנין
3. אסמכתאות של בעל הענין בקרקע : הוכחת בעלות
4. נספח טבלת זכויות מאושרות : יש
5. טבלת איזון / לוח הקצאות : אין
6. התכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003 לא
7. האם התכנית גובלת במחוז שכן : לא
8. האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים : לא
9. האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתכנית הנוגעת לטיסה : לא
10. האם התכנית כוללת או משנה הוראות בדבר :
א. שמירת מקומות קדושים לא
ב. בתי קברות לא
ג. שמירה על בניינים או אתרים
- בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית לא
- ד. האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק לא
11. האם התכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים לא

14. תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החומס מטה חאלד אבו אסבע מס' תעודת זהות 056321425 + מוחמד ג'אבר, מס' תעודת זהות 058527185, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' טב/מק/3403, (להלן – "התכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום תכנון ערים, מספר רשיון 9033 + 15882.
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.

חאלד אבו אסבע
הנדסאי קבלן בניינים

טל. 09-7993520 מוחמד ג'אבר
ח. אדריכל
מס' 15882
חתימת המצהיר