

11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך
15-06-2010
החתימה

נבדק וניתן להפקיד **לאשר**

4018370

החלטת הועדה המחייבת **משנה מיונס/15/10/2010**
תכנון המחוז **31.8/0**
האריך

מבוקש
מאת
25/7/10
2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

2 חלקים
20/6

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טב/3415

שם תוכנית: טייבה- שכונה צפונית

משרד הפנים
מחוז מרכז
תאריך: 27.06.10
נתקבל
תיק מס':

מחוז: **המרכז**
מרחב תכנון מקומי: **טייבה**
סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' טב/3415
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק
מתאריך **2.6.10**
יו"ר הועדה המחוזית

اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - الطيبة
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
תכנית מס' טב/ **3415**
המליצה להפקדה בטייבה מס' **9/2008**
16.12.08 מיום
ישב ראש הועדה

--	--

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת קרוב לבית ספר יסודי אבן סינא צפונית לכביש הטבעת – הנקרא כביש 24 -
גוש 8030 חלקה 29 שבטייבה .

יעד השטח עפ"י התוכנית החלה במקום - טב/ 4/1111 - הוא למגורים.

כמו כן קבעה התכנית טב/4/1111 שעל המגרש הני"ל תותר בניית 3 קומות ו - 3 יחידות דיור
התכנית נשוא הדיון מבקשת להגדיל את מספר הקומות ל-6 קומות ואת מספר יחידות הדיור ל-6
יחידות דיור וכתוצאה מכך להעלות את אחוז הבניה וזאת מבלי לשנות את שאר זכויות הבניה
המאושרים במגרש, כגון מספר יחידות הדיור, ייעוד הקרקע או קווי הבניה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז תכנית מס' טב/3415

1. זיהוי וסיווג התכנית

טייבה-שכונה צפונית-		שם התכנית	1.1
500 מ"ר		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה		
10/06/2010	תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
-	סוג איחוד וחלוקה		
ועדה מחוזית	סמכות ראשית מטפלת בתכנית		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית		
		מקום התכנית	1.5
טייבה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
201150	קואורדינטות		
687250			
צפונית לבית ספר אבן סינא ב'		תאור מקום	1.5.2
טייבה	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
טייבה	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
שכונה צפונית	שכונה		
ל"ר	רחוב		
ל"ר	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש		
29	-	חלק מהגוש	מוסדר		8030

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/1989	2970	תכנית זו משנה את תכנית מתאר עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	טב/1111/5
12/11/2003	5236	תכנית המתאר המחוזית	כפיפות	תמ"מ/3/21

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

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

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

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

1.6.4 ערר על התכנית

לא רלבנטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך על יבנת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קצ"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	טאלב נסיונאת	10/06/2010	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	חוזאות התכנית
	ו. מחוזית	טאלב נסילאת	10/06/2010	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
						1:250	מונח	תכנית בניני ותניה

כל מסמכי התכנית מחוייב חלק בלתי נמרד מונה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזאות על התשריטים.

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

1.8.1 מניש התכנית

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
		0572280808	09/7990765	40400 טייבה 1990, ת.ד.	ל"ר	ל"ר	040287484	כרם עאזים		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		0505430299		ת.ד. 1990, טייבה 40400	ל"ר	ל"ר	035074657	עאזים עאזים		

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

דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
talibnserat@hotmail.com	09/7992211	0524491744	09/7992211	40400 טייבה 4338, ת.ד.	מש"ד לאדריכלות ותכנון ערים	48669	056894306	טאלב נסיראת	אדריכל	מודד
khaled@ICoolnet	09/7993452	0505239788	09/7993452	40400 טייבה	מש"ד להנדסה ומדידות	730	053822359	חאלד נאום	מודד	מודד

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**

- שינוי הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- העלאת מספר קומות מ-3 ל-6 קומות
- העלאת מספר יחידות דיור מ-3 ל-6 יחידות
- העלאת אחוזי בניה
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		500	שטח התכנית – מ"ר
	3	6	מגורים – מספר יחידות דיור
	450	900	מגורים – שטח בניה עיקרי מ"ר

3.0 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	תאי שטח		
		200	מגורים ג'

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>מבנה מגורים ג'</p> <p>שימושים</p>	<p>4.1</p> <p>4.1.1</p>
<p>כל יחידת דיור תהיה למגורים בלבד ובהתאם לתכנית מאושרת טב/ 5/1111</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p>	<p>א</p>
<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	<p>ב</p>
<p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הגדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>	<p>ג</p>
<p>כל ההוראות של תכנית טב/ 5/1111 חלות על תכנית זו, כל עוד לא שונו בתכנית זו.</p>	<p>ד</p>

6. הוראות נוספות**6.1 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 לזהם את הקרקע ומקורות המים.
ז	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 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.

6.4 ניקוז

מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש לשטחים הציבוריים הפתוחים ולמתקני החדרה הסמוכים לצרכי
 השהייה החדרה והעשרת מי תהום.
 הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע 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 יינתן רק לאחר פתרון נאות של
 הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
 פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

6.5 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.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 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 גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים,
 מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. התכנית תקבע הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים
 פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום
- 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

6.8 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 קווי 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

6.9 ביוב

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 ב. יובטח חיבור וקליטה למערכת ביוב מרכזית, במתקן טיפול איזורי.
 ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי משרד ההגנה על איכות הסביבה, 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. היתרי בניה יותרו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל.
 ז. טופס גמר ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנוכר לעיל.
 ח. בעת מתן היתר, על הוועדה המקומית לוודא כי ישנו קו ביוב ברוחב שאליו יכול המבנה להתחבר.

6.10 תברואה

בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטורדים וזיהומים.

6.11 מעליות

תנאי למתן היתר בניה – אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל – 1970.

6.12 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות

6.13 חיזוק מבנה

- מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחס עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ד.	ל"ד	ל"ד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 20 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חוזמת 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	
10/06/07			040287484	כרם עאזם	מגיש התכנית
					יחם התכנית (אם רלבנטי)
10/06/07			035077657	עאזם עאזם	בעלי עניין בקרקע
10/06/07			053822359	חאלד עאזם	מחד מוסמך
10/06/07			056894306	אדר' טאלב נסיראת	עורך התכנית