

1
2
16

נבדק וניתן לשימוש
החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה / משנה מיום 25.10.10
מס' 3308
מס' 13.1.4
מס' 13.1.4
מס' 13.1.4

תכנית מס' טב/3308

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

22.12.2010

נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך
29-11-2010

תוכנית מס' טב/3308

שם תוכנית: מרכז מסחרי משולב מגורים

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: טייבה

סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - الطيبة חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה תכנית מס' טב/3308 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2/2006 מיום 22.12.06 יושב ראש הועדה מחוז המרכז
משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 3308/ג חתכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק מתאריך 25.10.10 יו"ר הועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

- 1- התכנית עיניינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז מסחרי משולב מגורים.
- 2- מיקום התכנית הוא בסמוך לכביש הטבעת הדרומית, המסחר המוצע אמור לשרת את השכונות הדרומיות.
- 3- הבעלים של ארבעת המגרשים הוא עלי גבאלי לפי תשריט חלוקה חט/3174 שמאושר בועדה המקומית.
- 4- הדרך הסלולה בסמוך לתכנית ברוחב של 14 מ', קיימת כך שיש מפרץ חניה משני צידיה, הרחבת הדרך הקיימת היא בכך להרחיב מפרץ החניה הקיים על חשבון המדרכה, ולהציע מדרכה חלופית בתוך המגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1015
1016

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מרכז מסחרי משולב מגורים	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
טב/3308	מספר התוכנית	
3.110 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
20.11.2010	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי טייבה

קואורדינטה X 200/400
קואורדינטה Y 685/050

מקום התכנית הוא בסמוך לכביש הטבעת
הדרומית, מצפון לקונטרי טייבה.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית טייבה

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

טייבה
דרומית
הטבעת הדרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7840	מוסדר	חלק מהגוש		15

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
טב/במ/2500	15/12,15/13,15/14,15/15

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טב/במ/2500	שינוי	על תוכנית זו חלות ההוראות של תוכנית טב/במ/2500 במידה ולא שונה.	3957	26.12.91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	חג-יחיאל אימאן	20.11.2010	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חג-יחיאל אימאן	20.11.2010	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית הכולל נספח בינוי וחניה
					ל"ר	1:250	מנחה	

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

28/11/2010

עמוד 5 מתוך 16

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקות	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-4603248		ת.ד. 102 טייבה 40400	לי"ר	לי"ר	לי"ר	3506521	עלי אחמד ג'באלי הועדה המקומית טייבה

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-4603248		ת.ד. 102 טייבה 40400	לי"ר	לי"ר	3506521	עלי אחמד ג'באלי הועדה המקומית טייבה	בעלים

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Rwan @bezeqint.net	09-7991877		09-7992164	ת.ד. 506 טייבה 40400	משרד פד"ס-ג'רח"א	100612	059973321	חג-רח"א אימן
Rwan @bezeqint.net	09-7991877		09-7992164	ת.ד. 506 טייבה 40400	משרד פד"ס-ג'רח"א	696	054784707	חג-רח"א פד"ס

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
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה אל-טייבה
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז מסחרי משולב מגורים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד מ-מגורים גל – מגורים מסחר ותעסוקה
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח
 - איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - קביעת זכויות והוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.110 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	אין	540 +	540		
תעסוקה (משרדים)	מ"ר	אין	670 +	670		
מגורים	מס' יח"ד	12	אין שינוי	12		היעוד המאושר הוא 2.0 ד' מגורים גי-מחולק ל-4 מגרשים
	מ"ר	1800	360-	1440		3 יח"ד במגרש

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	001	זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי בהתאם להחלטת הועדה בין קו הבניין לקו המגרש.
דרך מאושרת	020	חניה ציבורית

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	מגורים מסחר ותעסוקה	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים בקומות ב,ג,ד	
ב.	שימושים לתעסוקה: משרדים בקומה א (מקצועות חופשיים)	
ג.	מסחר בקומת קרקע	
ד.	מדרכה להולכי רגל וגינון בתחום זיקת הנאה.	
4.1.2	הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי	1- מערכות טכניות ודודי שמש ישולבו בעיצוב הגג. 2- בהתאם להוראות תכנית מאושרת טב/במ/2500 במידה ולא שונו.
ב.	תכנית בניה	תכנית הבניה לא תעלה על 60%.
ג.	חניה למסחר	מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ד.	תכליות : מגורים מסחר	כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד. ממכר קמעונאי בכפוף למחלקת רישוי עסקים. השימושים למסחר יאושרו על ידי היחידה הסביבתית המקומית.
ה.		בתחום קו בנין 5 מ' בה מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל, תהיה מדרכה אשר תאפשר רציפות למדרכות לאורך הרחוב עבור הולכי רגל ונגישות למסחר בקומת הקרקע וכן גינון בהתאם לתכנית פיתוח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד- ציד- שמאלי	אחוזי
מגורים, מסחר ותעסוקה	1	2000	קי קרקע - מסחר 540	לא כולל ממייק 200			215			60	19.40	5	1	5	5
			קי א - משרדים 670	לא כולל ממייק 140											
			קי ב,ג,ד - מגורים 1440	לא כולל ממייק 108				12							
			קי מרתף		1026					60					

הערות:

השטח המבוקש למגורים מחולק ל - 3 קומות כל קומה ל-4 יח"ד.

קומות המרתף משמשות כחניה תת-קרקעית.

שטח הקולונדה בכניסה נחשב שטח שירות.

שטח הממ"דים והממ"קים ייקבע לפי החוק התקף בעת הוצאת היתר בניה.

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 להגנת הסביבה 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:

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטימים או באמצעים טכנולוגיים אחרים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאת היתרי בניה – אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.1.3. איכות הסביבה:

השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת 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 ולמשרדים תהיה בתחומי המגרש. החניה למסחר ותאפשר במפרץ החניה שבחזית המגרש על פי נספח הבינוי והחניה
- 6.3.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה
- 6.3.3 החניה תהיה מגוננת לפי נספח הבינוי. הנטיעות וגמר החניות יהיה עם תיאום הוועדה המקומית

6.4. תנאים לאיכלוס

- 6.4.1 גמר החניות הציבוריות ונטיעת העצים בתחום המדרכה ובתחום החניות בתיאום עם הועדה המקומית.

6.5. עודפי עפר

- 6.5.1 פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970

6.6. רישום שטחים ציבוריים

- 6.6.1 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקנו לעיריית טייבה וירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26סימן ז' פרק ג' בחוק התכנון והבניה. וזאת שהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.11.2010			3506521	עלי אחמד ג'באלי הועדה המקומית טייבה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
20.11.2010			3506521	עלי אחמד ג'באלי הועדה המקומית טייבה	בעלי עניין בקרע
20.11.2010	די"ר אינג' אימן ס. אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 100612 נייד : 0544429260		059973321	חג'י-יחיא אימן	עורך התכנית

THE NEW YORK PUBLIC LIBRARY
ASTOR LENOX TILDEN FOUNDATION
100 N. 5TH ST.
NEW YORK, N. Y.

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה חג-יחיא אימאן (שם), מספר זהות 059973321, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' טב/3308 ששמה מרכז מסחרי משולב מגורים (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.


 די"פ אינג' אימן ס. חג יחיא

אדריכל ומתכנן ערים
 מ.ר. 100612
 נייד: 0544429260

חתימת המצהיר

20.11.2010
 תאריך

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE
1964 O - 340-000
100-100000-1

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: טב/3308

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

☐ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידת הקו הכחול (בלבד) ברמה אנליטית/מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

26/11/010

תאריך

מודד מוסמך

מאת

696

מספר רשיון

פהים חג יחיא

שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי נמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד

לרח אירזורט לתכנית מס' טכ/במ/2500

עמוד 16 מתוך 16

