

3 חוק ימ

(26 10 2011)

4.10.11

לאשר

נבדק וניתן להפקיד

החלטת הועדה המקומית

משרד הפנים

תכנית מס'

משרד הפנים

תאריך

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

26.10.2011

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טב/3422

שם תוכנית: בית חג' יחיא חאלד

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: אל-טייבה

סוג תוכנית: תכנית 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/ <u>3422</u> חומלצה להפקדה בשייבה מס' <u>5109</u> מיום <u>5.5.09</u> מחוז <u>המרכז</u> מחלקת התכנון	אל-טייבה נתמסר בתאריך 25-10-2011 החתימה
משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום..... לאשר את התכנית. מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>3422/ט</u> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך <u>4.10.11</u> יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה הגדלת אחוזי בניה והגדלת מספר הקומות .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

בית חג' יחיא חאלד
טב / 3422

מספר התוכנית טב / 3422

1.2 שטח התוכנית

0.476 ד'

1.3 מהדורות

שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

1

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

03/05/09
19/08/10
24/10/10
10/02/11
24/10/11

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית
מפורטת

- כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את
התוכנית

- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת
מימדי

- לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אל טייבהקואורדינטה 685X
קואורדינטה 201Y**1.5.2 תיאור מקום** מרחב תכנון מקומי טייבה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית טייבה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב טייבה
שכונה דרומית
רחוב לא רלוונטי
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7849	• מוסדר	• חלק מהגוש		59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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/ 2143	: • שינוי	תכנית זו משנה רק את המפרט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית טב / 2143 ממשיכות לחול.	3258	17/10/1985

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ג'ריר גאבר	03/05/09	1		1:250	• מחייב	תשריט התוכנית
		ג'ריר גאבר	03/05/09		12		• מחייב	הוראות התוכנית
		ג'ריר גאבר	03/05/09	1		1:250 1:200	• מנחה	נספח כינוי ופנתר

כל מסמכי התוכנית 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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
				09-7991390	ת.ד 489 טייבה		לא רלוונטי	לא	053805438	חאלד חגי יחיא	לא רלוונטי

1.8.2 יזם במועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	לא רלוונטי
			09-7991390	ת.ד 489 טייבה		לא רלוונטי	לא	053805438	חאלד חגי יחיא		לא רלוונטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	לא רלוונטי	בעלים
			09-7991390	ת.ד 489 טייבה		לא רלוונטי	053805438	חאלד חגי יחיא	לא		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר	עורך ראשי
Topeng_ja@012.net.il	097992275	0523782489	0722127301	טייבה ת.ד. 378			36208	037159233	ג'ריר ג'אבר	הנדסאי בניין	
	097995374	0505239788	097995374	טייבה ת.ד. 464			730	53822359	חאלד שאזם	מד"ד	עורך ראשי

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

התוכנית מציעה שינוי ייעוד ממגורים ג למגורים ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- העלאת אחוזי בניה .
- תוספת קומה רביעית .
- קביעת הוראות וזכויות בניה .
- תוספת יחיד 1 סה"כ 4 יחיד .

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.476 ד'
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	428.40	238.0	666.40		
ומשרדים (שטח בניה עיקרי)	מס' יחיד	3	1	4		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומשרדים	1	

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

שם ייעוד: מגורים (משרדים)	4:1
שימושים	4:1:1
מגורים	א.
משרדים, סדנאות וחדרי עבודה לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מגרש, שאינם גורמים למטרדים סביבתיים.	ב.
שטחי שירות וחניה	ג.
ההאות	4:1:2
1. תותר בניית מעלית בתחום המגרש. 2. בהתאם להוראות תכנית מאושרת. 3. תובטח תכסית פנויה 20 % לכל עומק הקרקע עבור גינון.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע טב/3422

מס' קווי בניה (מטר)	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים				גודל מגרש/מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות						שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת					
				מרתחת							מעל	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
מ' 4.50 (1)	3 מ'	3 מ'	4	-	4	50		4	174					10% קי"ק	35%	476	1	מגורים ומשרדים
														8% קי"א	35%			
														8% קי"ב	35%			
														8% קי"ג	35%			

(1) : עפ"י הקלה שניתנה מ-5 מ'. לא תינתן הקלה נוספת.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית טב/2143

קווי בניה (מטר)										מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%)	צפיפות (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	30%	476	1	מגורים ג'
				מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת										
5	3	3	4	-	3		-		3	90%			-	-	-	-	-	-	-	30%	476	1	מגורים ג'

6. הוראות נוספות**6.1. ביוב**

לא יתאפשרו בורות ספיגה והמבנה יחובר לרשת הביוב העירונית.

6.2. חניה

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת היתר בניה, החניה תהיה בתחום המגרש.

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.4. ניקוז

- מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי התהום.
- תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.

6.5. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה.

1. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות 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 וחיזוקם) 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).
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.6. פסולת בניה.

- פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)-התשנ"ט, 1998.
- תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.
- תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.
- תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר הטמנה למשרד להגנת הסביבה /יחידה הסביבתית.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2. מימוש התוכנית

מימוש התכנית מיד לאחר אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25.10.2011	<u>Len</u>		053805438	חאלד חגי יחיא	מגיש התוכנית
25.10.2011	<u>Len</u>		053805438	חאלד חגי יחיא	יום בפועל
25.10.2011	<u>ג/ע</u>		053805438	חאלד חגי יחיא	בעלי עניין בקרקע
25/10/11	<u>גיאבר ג'קיר</u> הנדסת ג'קיר מ.ר. 36208		037159233	ג'ריר ג'אבר	עורך התכנית