

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
מחוז מרכז	גזר-התכנון
15. 11. 2012	04 - 11 - 2012
נתקבל	תוכנית מס' טב/3440
תיק מס'	שם תוכנית: חזית מסחרית טייבה

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: טייבה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המקומית החליטה ביום: לאשר את התכנית	הפקדה
☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 12 12 2012 תאריך יו"ר הוועדה המקומית	اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - الطيبة חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה תכנית מס' טב/ 3440 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 10/09 סיום 26.10.09 יושב ראש הועדה מחנך-הועדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה יצירת מסגרת תכנונית לקביעת חזית מסחרית בחלק המערבי של המגרש המיקום של המגרש נמצא בסמוך לכביש הטבעת, שמיועד לחזית מסחרית לפי תכנית טב/3400.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

חזית מסחרית טייבה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

טב/ 3440

מספר התוכנית

1490 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 25.10.2012

תוכנית מפורטת.

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתהאם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/ או
הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי טייבהקואורדינטה X 200/725
קואורדינטה Y 686/975**1.5.2 תיאור מקום** טייבה כביש הטבעת 24 כניסה צפונית**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

-----**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
טב/1111/6	41/7, 10/7

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/1111/6	שינוי	על תוכנית זו חלות ההוראות של תוכנית טב/1111/6 במידה ולא שונה.	י.פ. 3088	23/8/1984

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	25.10.2012	חג-יחיא אימאן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית + נספח בינוי וחניה	מחייב מנחה	1: 250 1: 250	ל"ר	1	25.10.2012	חג-יחיא אימאן	ועדה מחוזית	

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										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	כאמל טיכני	59901462	ל"ר	ל"ר	ל"ר	טייבה 40400 ת.ד. 725		050-5413401		

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	כאמל טיכני	59901462	ל"ר	ל"ר	ל"ר	טייבה 40400 ת.ד. 725		050-5413401		

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל.	059973321	100612	משרד פהיסו-גהאד חגי-יחיא	ת.ד. 506 טייבה 40400	09-7992164		09-7991877	Rwan1@bezeqint.net
מודד	מודד מוסמך	56966831	695	משרד פהיסו-גהאד חגי-יחיא	ת.ד. 506 טייבה 40400	09-7992164		09-7991877	Rwan1@bezeqint.net

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**

קביעת שני בניינים עם חזית מסחרית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי יעוד משטח פרטי פתוח וממגורים לדרך-תוספת 2 יח"ד, סה"כ 5 יח"ד בשני בניינים. קביעת זכויות והוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.490 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	664.6	65.5+	730.1		
	מס' יח"ד	3	2+	5		
מסחר	מ"ר	-	175 +	175		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	001	
דרך מוצעת	010	על התכנית יחול חוק העתיקות, התשל"ח-1978
דרך מאושרת	100	חזית מסחרית

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ג *	633	42	←	מגורים ב עם חזית מסחרית	590	40
דרך	707	47		דרך	900	600
פס ירק פרטי	150	11				
סה"כ	1490	100		סה"כ	1490	100

הערה:

* - יעוד שלא לפי מבא"ת

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב עם חזית מסחרית		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים בקומות העליונות, כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד. מסחר בק' קרקע אחסנה עבור המסחר בק' קרקע		א. ב. ג.
הוראות		4.1.2
1-דודי שמש-בג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. 2-לפי תכנית מאושרת טב/6/1111 על תיקוניה.	עיצוב אדריכלי	א.
1-יותרו שימושים מסחריים שיעמדו בדיני איכות הסביבה 2-בסמכות ועדה מקומית להגביל את השימושים במידה והשתכנעה כי קיימת פגיעה באיכות הסביבה או הפרעה לסביבה. 3-ממכר קמעונאי בכפוף למחלקת רישוי עסקים	למסחר	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים בעם חזית מסחרית	001	590	מבנה מערבי ק' קרקע - מסחר 125 מגורים- 120 לקומה ס"ה 240	15 לק' מסחר 30 למגורים			995	169	5	8.5	50	14	2 קומות מעל ק מסחר למבנה מערבי		כמסומן בתשריט		
			מבנה מזרחי ק' קרקע -מסחר 50 מגורים ס"ה 490 לכל הקומות	15 לק' מסחר 30 למגורים									3 קומות מעל ק' מסחר למבנה מזרחי			כמסומן בתשריט	

6. הוראות נוספות**6.1 תקנות כלליות לבריאות חיבור**

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: בהתאם להוראות תמא/34/ב/4 לאזור רגישות 1א:
 מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש לשטחים הציבוריים הפתוחים או למתקני החדרה סמוכים 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.
 היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשיעור רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים.
- 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- 6.3.1. החניה למגורים תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים. החניה למסחר תהיה בחזית המבנה.
 6.3.2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 עודפי עפר

- 6.4.1. 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

6.5 הפקעות לצרכי חיבור

- 6.5.1. השטחים המיועדים לצרכי חיבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה

6.6 חוק העתיקות

- 6.6.1. על התכנית יחול חוק העתיקות, התשל"ח-1978

6.7 הריסה

- 6.7.1. מבנה/גדר המסומנים להריסה בתשריט הינם מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.8. תנאי למתן היתר בניה

6.8.1 מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו (ביחד עם התוספת) בפני רעידות אדמה על פי דרישות ת"י 413.

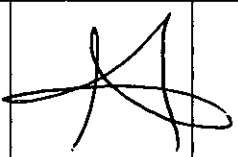
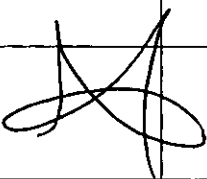
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"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	
25.10.2012			59901462	כאמל טיבי	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
25.10.2012			59901462	כאמל טיבי	בעלי עניין בקרקע
25.10.2012	 דיפ' אינ' איסן ס. חג-יחיא אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 2.1006 נייד: 0544.170760		059973321	חג-יחיא אימן	עורך התכנית

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

מס' תכנית: 6/1111

מס' תכנית: 6/1111

16-2-1982

נת: ב

שטח מגרש מינימאלי:	שטח מגרש מינימאלי: מעל 600 מ"ר
מ-400 מ"ר עד 599 מ"ר	20 מ"ר או לפי המסומן בתשרים
18 מ"ר או לפי המסומן בתשרים	3 קומות על קומת עמודים מפולטת או בלי קומת עמודים
3 קומות על קומת עמודים מפולטת או בלי קומת עמודים	2 יח' דיור לקומה - סה"כ 6 יח' לכל הקומות
3 יח' דיור אחת לקומה - סה"כ 3 יח' דיור לכל הקומות	30% לקומה - סה"כ 90% לכל הקומות 35% לקומה - סה"כ 105% לכל הקומות
חזית אחורי צדדי	חזית אחורי צדדי
5 3	6 3

א. אזור מגורים ג' סימון: צבע צהוב

א.1. רוחב חזית המגרש

א.2. מספר קומות מותר

א.3. מספר יח' דיור

א.4. מקסימום שטח בניה כ- %

א.5. קרי בנין

הערה: קומת עמודים מפולטת היא קומת עמודים שגובהה 2.2 מ' בטר.

ב. אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית

סימון: צבע צהוב תחום בקר מגור

תחום בניה תחום בקומת קרקע ובתבאי: 1. עמק התבואה 6.5 מ'. 2. גובה התבואה לא יהיה פחות

מ-2.75 מ' (ע"פי דיני תכנון ובניה תקנה 17; חלק ב'; סעיף קטן 7).

3. קרי בנין ע"פי הוראות תכנית מס' 1111 לאזור מגורים ג'.

ג. בביני ציבור

סימון: חום מותחם בחום כהה

הכל לפי תכנית בנין ובאשרור הרעדה המקומית.

ד. ציבורי פתוח

סימון: צבע ירוק

הבניה באשרור הרעדה המקומית.

ה. פס ירק פרטי

סימון: ירוק מותחם בירוק כהה

לא תותר בר כל בניה שהיא; ישמש רק לגיבון ולבטיעות. לאורכו יוקמו גדרות עם פתחים שאינם

עולים על 1.5 מ' ברוחבם.

ו. הערות:

1. קרי הבנין לבבנים הקיימים (מגרשים מסומנים ב-A) יהיו לפי המצב הקיים;

כל תוספת בעתיד תהיה לפי הוראות בניה של אזור מגורים ג'.

2. קרי בנין למגרשים פביסיים: לפי המסומן בתשרים (מגרשים: 22/7; 24/7; 27/7; 30/7)

3. בביני עזר: תותר בניה בביני עזר בקומת קרקע, בשטח כולל של 25 מ"ר, בביני

העזר יכללו: חדרי אשפה; חדר כביסה; מחסן רג' רג' פרטי.

4. אחוזי הבניה כוללים שטח מרפסת, חדרי מדרגות וכו'.

5. שטחי הבניה מחושבים לפי שטח מגרש בטר (לאחר כל ההפרשות לצרכי ציבור).

הוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל - טיבה

اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة

תכנית מס' טב/ 6/1111

הומלצה להפקדה בישיבה מס' 9130

מיום 4.12.80

יושב ראש הועדה

חתימת הועדה

חתימת היוזם