

התקנות והמקומות להגשת
אל-טייבה
נחשב בתאריך
01-10-2012

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מגיש/ת המלצה
מחוז מרכז
10.10.2012

הוראות התוכנית
תקבל
תיק מס'
תוכנית מס' טב/3324

תוספת יחידת דיור ואחוזי בנייה והקטנת קווי בניין

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: טייבה
סוג התכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החלוטית ביום: 17.1.11 - 3324/26 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>18-12-2012 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	<p>اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה תכנית מס' טב/ 3324 המלצה להפקדה בשייבה מס' 4/2006 מיום 25.4.06 מפקד הועדה</p> <p>9.10.12</p>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת באחד מהכבישים הראשיים של טייבה גוש 7846 חלקה 26.
יעוד השטח עפ"י תוכנית ממ/25/560 ד הוא למגורים.
התוכנית ממ/25/560 ד מאפשרת הוספת יח' דיור למגורים וקבעה קרטריונים לכך.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידת דיור ואחוזי בנייה והקטנת קווי בניין טב/3324	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
610 מ"ר.	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף 6	שלב מספר מהדורה	1.3
25/09/2012	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
	מקום התכנית	1.5
טייבה	מרחב תכנון מקומי קואורדינטות	1.5.1
200575 ,685800 200600 ,685825		
	כביש מסחרי טייבה.	1.5.2
טייבה	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
טייבה	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4
שכונה מערבית לי"ר לי"ר		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7846	מוסדר	חלק מהגוש	-	26

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 מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/04/1978	2430	תכנית זו משנה את תכנית מ"מ/25/560 ד עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית מ"מ/25/560 ד ממשיכות לחול.	שינוי	מ"מ/25/560 ד
12/11/2003	5236	תכנית המתאר המחוזית	כפיפות	תמ"מ/3/21

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	אשרף מסארוה	26-05-2012	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	אשרף מסארוה	26-05-2012	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריטת התכנית – כולל תוכנית בינוי- נספח חניה

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		שמסה בראנסי	56892912	לי"ר	לי"ר	טייבה מיקוד 40400		0522071021	09-7996256	

1.8.2 יוזם התכנית

יוזם התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		שמסה בראנסי	56892912	לי"ר	לי"ר	טייבה מיקוד 40400		0522071021	09-7996256	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		שמסה בראנסי	56892912	לי"ר	לי"ר	טייבה מיקוד 40400		0522071021	09-7996256	

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

עורך ראשי	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מהנדס אזרחי	אשרף מסארוה	029940806	107688	משרד להנדסה אזרחית ומדידות	טייבה 40400 ת.ד. 3393	09-7996525	0524484874	09-7996526	Ashraf-m@zahav.net.il
מודד	מודד מוסמך	אשרף מסארוה	029940806	1043	משרד להנדסה אזרחית ומדידות	טירה 40900 ת.ד. 3393	09-7996525	0524484874	09-7996526	Ashraf-m@zahav.net.il

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

הקטנת קווי בניין, העלאת אחוזי בנייה, הוספת יח"ד אחת, קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הקטנת קווי בניין לפי המסומן בתשריט
- העלאת אחוזי בניה
- הוספת יח"ד אחת
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.610 ד'		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		573.1		ע"פ התכנית המאושרת מ/מ/25/560 ד	מ"ר	מגורים
		4	+1	3	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		300	מגורים ב
		200	דרך מאושרת

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

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	מגורים	א.
	הוראות	4.1.2
הוצאת היתר בניה באזור מגורים ב' מותנה באישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חניה ושטחי גינון.	הוראות בינוי	א.
דודי שמש – בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.	עיצוב אדריכלי	ב.
גדרות - על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר בגובה עפ"י פרט שיקבע מהנדס הוועדה המקומית בתוכנית הבינוי.	הוראות פיתוח	ג.

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (טב/3324)

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	שטח בניה באחוזים				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי		
																	מטרת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת
מגורים ב'	300	521	45% לקומה	10% לקומה	-	-	9	4	55%	110%	110%	-	2	2	3	3	3	

הערות:

- קווי הבניין יהיו בהתאם לקיים בתשריט. כל בנייה עתידית תהיה לפי הרשום בטבלה.
- ניתן לבנות שני מבנים במגרש והמרחק ביניהם יהיה 1.00 מ'.

מצב מאושר (ממ/560/25/ד)

אזור מגורים ג'	גודל המגרש (במ"ר)	בניה מותרת בקומה (באחוזים)	מס' קומות מקסימום	בניה מקסימלית מותרת בכל הקומות*	מס' יחידות דיור מקסימלי למגרש	מרווחים (במטר)			אורך חזית מינימלי (במטר)
						חזית	צדדי	אחורי	
אזור מגורים ג'	עד 649	30	3 על הקרקע או על קומת עמודים מפולשת	90%	3 (1 לקומה)	לפי תשריט	3	5	18 או לפי מצב קיים

* אחוזי הבניה כוללים שטח מרפסות, חדרי מדרגות וכו'

6. הוראות נוספות

6.1. מסי החניות יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר ובתחום המגרש.

6.2. מס השבחה יוטל ויגבה ע"י העירייה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.3. מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
תנאי להיתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.4. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ 30% - ללא חניות, בינוי ומסעות.

6.5. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.6. על התוכנית יחול חוק העתיקות התש"ל 1978.

6.7. מתן היתר בנייה מותנה בחיבור הבית למערכת הביוב הפנימית בתוך העיר. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.

6.8. חיזוק מבנים בפנים רעידות אדמה

מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד 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 413 (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. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
25-09-2012	שמו	ל"ר	56892912	שמסה בראנסי	מגיש התכנית
25-09-2012	שמו	ל"ר	56892912	שמסה בראנסי	יוזם התכנית
25-09-2012	שמו	ל"ר	56892912	שמסה בראנסי	בעלי עניין בקרע
25-09-2012	אשרף מקאווה מהנדס אזרחי, ס"ר 107688 מוזכר בוטל מ"ר 1040	ל"ר	029940806	אינג אשרף מסארוה	עורך התכנית