

4000221871 - 1

מבא"ת 2006

תכנית מס' טב/3478

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 נתקבל בתאריך

26-06-2013

נ ת ק ב ל

הוראות התוכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז

04.07.2013

תוכנית מס' טב/3478

נתקבל
תיק מס'

שם תוכנית: חלוקה בהסכמת הבעלים, תוספת זכויות בניה ויחידות דיור
וקביעת זיקת הנאה

נבדק וניתן לחפיק/לאשר

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: טייבה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

החלטת הוועדה המחוזית/משרד מס': 3.5.13 (2108)

אדריכלות
מתכננת
מחוז מרכז

8/8/13
תאריך

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

יו"ר הועדה המקומית טייבה- פאיק עודה
מהנדס הועדה המקומית - יוסף גומעה

• اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة •
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
תכנית מס' 3478
הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2/2011
ניוס 14.4.11
מנהל תכנון
מנהל תכנון

יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז והממונה על המחוז - רות יוסף

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית תל אביב: 7/5/13
(2108) (3108)
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒
התכנית נקבעה טעונה אישור השר ☐

22/9/2013
תאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

25/06/2013

עמוד 1 מתוך 13

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה חלוקת מגרש בניה משותף, ויצירת מסגרת תכנונית חדשה להקמת שני בניינים בכל מגרש בנפרד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
חלוקה בהסכמת הבעלים, תוספת זכויות בניה ויחידות דיור וקביעת זיקת הנאה

מספר התוכנית טב/ 3478

1.2 שטח התוכנית

1464 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 25.06.2013

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 לא רלוונטי

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים ו/ או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טייבה

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

200/500
686/175

1.5.2 תיאור מקום טייבה מזרחית לדרך 444

1.5.3 רשויות מקומיות 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
7846	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
23/ 560/ממ	15/5

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
23/ 560/ממ	שינוי	על תוכנית זו חלות ההוראות של תוכנית ממ/560/23 במידה ולא שוננו על ידי תכנית זו.	י.פ. 1719	13/5/1971

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-יחיא אימן	25.06.2013	ל"ר	13 + טבלת זכויות מצב מאושר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	חג-יחיא אימן	28.05.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית + נספח בינוי וחניה
	ועדה מחוזית	חג-יחיא אימן	22.10.2012	ל"ר	1	ל"ר	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(ים)
יוסף ע. אלראוף נבארה	051077436	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	טייבה ת.ד. 40400 5160		050-6200386			
מוחמד ע. אלראוף נבארה	052564580										

1.8.2 יזם במועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	יוסף ע. אלראוף נבארה מוחמד ע. אלראוף נבארה יחיא ע. אלראוף נבארה מרעי ע. אלראוף נבארה זיד ע. אלראוף נבארה אברהם אחמד נבארה	051077436 052564580 055192611 056263361 057572554 035056373	לי"ר	לי"ר	טייבה ת.ד. 40400 5160		050-6200386		

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורר ראשי	חגית יחיא אימן אדריכל	059973321	100612	משרד פהימו-נהאד חגית-יחיא	ת.ד. 506 טייבה 40400	09-7992164		09-7991877	Rwan1@bezeqint.net
מודד	מוסמך מודד נהאד חגית יחיא	56966831	695	משרד פהימו-נהאד חגית-יחיא	ת.ד. 506 טייבה 40400	09-7992164		09-7991877	Rwan1@bezeqint.net

25/06/2013

עמוד 6 מתוך 13

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 מרכז

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**

תוספת זכויות בניה, יחידות דיור וקומות, חלוקת המגרש לשני מגרשים, קביעת קווי בנין וקביעת זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת שטחי בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות)
 - תוספת 2 יח"ד סה"כ 8 יח"ד
 - תוספת 2 קומות וקומת מרתף, סה"כ 4 קומות מעל קומת מרתף.
 - קביעת זיקת הנאה ברוחב 4.60 מ' כמסומן בתשריט.
 - חלוקה בהסכמת כל הבעלים ככל תחום התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - קביעת קווי בנין לשני המגרשים.
 - שינוי זכויות והוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1.464 דונם
--------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מס' יח"ד	6	2+	8		
	מ"ר	250	1510+	1760		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	001	זיקת הנאה
מגורים ב	002	001
		002

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	1464	100	מגורים ב	1464	100
סה"כ	1464	100	סה"כ	1464	100

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ב		4.1
שימושים		4.1.1
מגורים		א.
שטחי שירות		ב.
חניה		ג.
זיקת הנאה		ד.
הוראות		4.1.2
1-דודי שמש-בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. 2-לפי תכנית מאושרת ממ/560/23 במידה ולא שונו ע"י תכנית זו.	עיצוב אדריכלי	א.
1-זיקת הנאה ברוחב 4.60 מ' כמסומן בתשריט. 2-זיקת ההנאה תירשם בטאבו.	זיקת הנאה	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				שטחי בניה ב-מ"ר										גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד				
דרומי	מערבי	מזרחי	צפוני	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	חבסית (%)	משתטח תא	השטח (מ"ר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי כללים (%)	סה"כ שטחי בניה				מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת	
				מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
4.00	3.00 (3)	3.00 (3)	3.00 (2)	1	4	15.0	40%	5.46 למגרש	4 למגרש	169.4%	1240	220 מ"ר במגרש (1)	35 מ"ר לקומות, 140 מ"ר במגרש (1)	220 מ"ר לקומות, 880 מ"ר במגרש (1)	732	001-002	מגורים ב			
											8		2480	440	280	1760	1464	סח"י		

הערה:

(1) -השטח יישמש למחסנים, חניה, מ.מ.ד.

(2) -קו הבנין הוא מקצה ויקת ההנאה שרחבה 4.60 מ', כמסומן בתשריט.

(3) -תותר בניה בקו בנין 0 במידה ושני הבניינים יבנו בקיר משותף.

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.
- ח- מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.
- 6.1.2. ניקוז: בהתאם להוראות תמא/34/ב/4 לאזור רגישות 1א:
- 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 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- 6.3.1 החניה תהיה בתחום תא השטח המיועד למגורים.
- 6.3.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה אך לא יפחת מהמוצע בתכנית.

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 רישום שטחים ציבוריים

- 6.5.1 השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית.

6.6 חלוקה

- 6.6.1 השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לחלוקה כמסומן בתשריט, יחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.

6.7. הריסת מבנים וגדרות

6.7.1 תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מסומנים מבנה וגדר להריסה יהיה הריסת המבנה והגדר.

6.8. זיקת הנאה

6.8.1 לא תתאפשר נגישות משביל זיקת החנאה לדרך מסי 444.

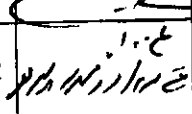
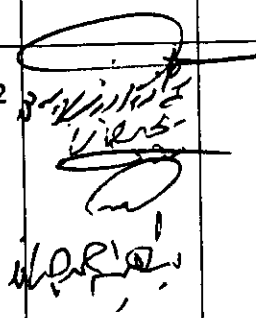
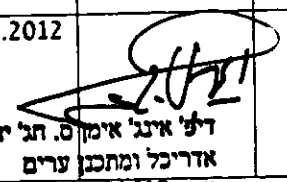
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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	מגיש התוכנית
22.10.2012			051077436 052564580	יוסף ע. אלראוף גבארה מוחמד ע. אלראוף גבארה	יזם במפעל (אם רלבנט)
22.10.2012			051077436 052564580 055192611 056263361 057572554 035056373	יוסף ע. אלראוף גבארה מוחמד ע. אלראוף גבארה יחיא ע. אלראוף גבארה מרעי ע. אלראוף גבארה זיד ע. אלראוף גבארה אברהים אחמד גבארה	בעלי עניין בקרקע
22.10.2012			059973321	חג-יחיא אימן	עורך התכנית

ד"ר אינג' אימן ס. חג-יחיא
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 100612
נייד : 0544429260

DATE	10/10/58
TIME	10:10
LOCATION	10:10
REMARKS	10:10
INITIALS	10:10
SIGNATURE	10:10
DATE	10/10/58
TIME	10:10
LOCATION	10:10
REMARKS	10:10
INITIALS	10:10
SIGNATURE	10:10