

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

05-05-2013

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 09.05.2013
תוכנית מס' טב/3356	נתקבל
שם תוכנית: תוספת קומה רביעית	תיק מס'

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: טייבה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>21.10.12</u> <u>ע"מ</u> (3356/טב) לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>7.10.12</u> <u>א.ב.ב</u> נ"ר הוועדה המחוזית תאריך	اللجنة المحلية للتنظيم والبناء - الطيبة חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה תכנית מס' טב/ <u>3356</u> הומלצה להפקדה בישיבה מס' <u>13/2006</u> <u>14.11.06</u> מיום יושב ראש הועדה ממוסד הועדה

דברי הסבר לתוכנית

1. הבית נמצא בסמוך לרחוב הטבעת 24, בתוך התכנית המאושרת טב/2505.
2. הבית נבנה שלוש קומות לפני אישור התכנית טב/2505.
3. קיים היתר בניה בשלוש קומות.
4. המפורטת קבעה כי קוי בנין ואחוזי בניה למבנים הקיימים בהתאם לקיים. והבניה החדשה מעל למבנים הקיימים תהיה לפי הקונטור הקיים.

■ נבנתה קומה רביעית, והוספו מרפסות ל – ארבע הקומות (מהצד המערבי).

לכן יש צורך להגיש מפורטת חדשה, שתוסיף קומה רביעית למגרש, תקטין את קו הבנין המערבי, ותוסיף יח' דיור ואחוזי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
תוספת קומה רביעית

מספר התוכנית טב/3356

1.2 שטח התוכנית 455 מ"ר

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 2

תאריך עדכון המהדורה 10.04.2013

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק לא רלוונטי

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 טייבה**

קואורדינטה X 201/940
קואורדינטה Y 686/170

1.5.2 תיאור מקום טייבה**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טייבה בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשנת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימ"רס
ברשומות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

השרון
טייבה

דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7856	מוסדר	חלק מהגוש		5,6

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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/2505	שינוי	על תוכנית זו חלות החוראות של תוכנית טב/2505 למעט מה ששונה בתוכנית זו.	4472	29.12.96

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	לי"ר	14	לי"ר	10.04.2013	חג יחיאל אימן	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לי"ר	1	10.04.2013	חג יחיאל אימן	ועדה מחוזית	
תכנית בינוי והסדרי חניה כחלק מתשריט התוכנית	מנחה	1:250	לי"ר	לי"ר	10.04.2013	חג יחיאל אימן	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	גוש / חלקה (י)
	ע.חלים חמדאן גבארה	345661688	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 858 טייבה 40400		0528772323			7856 5,6

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	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	ע.חלים חמדאן גבארה	345661688	לי"ר	לי"ר	ת.ד. 858 טייבה 40400		0528772323		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אימן חג יחיא	059973321	100612			טייבה 40400 ת.ד. 858	09-7992164		09-7991877	RwanI@bezeqint.net
מודד	גהאד חג יחיא	56966831	695			טייבה 40400 ת.ד. 858	09-7992164		09-7991877	RwanI@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**

שינוי בהוראות וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת קומה רביעית
- הגדלת אחוזי בניה
- תוספת יחידת דיור
- הקטנת קו בנין מערבי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.455
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב'	יח"ד	3 יחידות	+ 1	4		
	מ"ר	368.6	+ 351.4	720		

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
			001	מגורים ב'

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 מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	455	מגורים ב'	←	100	455	מגורים ג'

4	יעודי קרקע ושימושים
---	---------------------

4.1 מגורים ב'
מגורים בארבע הקומות

4.1.1 שימושים

א. מגורים

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי
- 1- מערכות טכניות ודודי שמש ישולבו בעיצוב הגג.
2- בהתאם להוראות תכנית מאושרת טב/2505 במידה ולא שונו ע"י תכנית זו.
- ב. תכליות
מגורים : כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה ב-מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ב'	001	455	720	80	-----	-----	800	175.8%	4	----	40	14.40	4 קומות	-----	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט

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, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ה- כל האמור לעיל יעשה 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. 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.

6.1.5. ניקוז:

א- מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום, בהתאם להמצאות שטח התכנית באזור רגישות 1A על פי תמ"א 34/ב/4.

ב- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ג- 15% משטח המגרש ישמר פנוי לגינון וצמחיה.

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 תהיה בתחומי המגרש.
- 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), התשי"ל 1970

6.5 חוק העתיקות

- 6.5.1 על התכנית יחול חוק העתיקות, התשל"ח-1978

6.6 הריסה

- 6.6.1 מבנה/גדר המסומנים להריסה בתשריט ובתכנית הבינוי והסדרי החניה, הינם מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

6.7. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

6.7.1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה. הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).

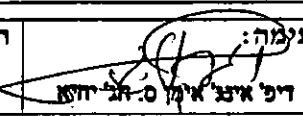
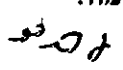
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 10.04.2013	חתימה: 	שם: ע.חלים חמדאן גבארה	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 345661688	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך: 10.04.2013	חתימה: 	שם: אימן חג יחיא	עורך התוכנית
מספר רשיון: 100612	תאגיד: אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 100612 ריד: (חאליס) 05444		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר ת.ז.:	תאגיד:		
תאריך: 10.04.2013	חתימה: 	שם: ע.חלים חמדאן גבארה	בעל עניין בקרקע
מספר ת.ז.: 345661688	תאגיד:		