

4000290257-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0180463

משרדי הועדה והגביה - רח' אלבלדיה טייבה

01-06-2016

נתקבל בתאריך

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

16-06-2016

נתקבל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

• اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة •
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טייבה
תכנית מס' 402-0180463 (מ/מ 3521)
2/2014
הומלצה להפקדה בישיבה מס' 9.3.2014
מיום

נבדק וניתן להפקיד מאשר

חולסת הועדה המחוזית משנת 2015

מינהל התכנון - מחוז מרכז

אדריכלות
מתכנת מחוז מרכז

5/10/16
תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 402-0180463
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 2.3.16
☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לשינוי אחוזי בניה וקווי בניין, והגדלת מספרי יחידות דיור ולהפוך את הבניה לבניה רוויה בשל המצוקה שנקלעה אליה העיר במחסור באדמות המוכשרים לבניה על המגרש יהיו שני מבנים נפרדים בכל קומה יהיו שתי יחידות דיור בנוסף למסחר ומשרדים. על המגרש קיים היום מבנה עם היתר בניה עם יחידת דיור אחת בקומה המטרה היא להגדיל את הבניין (תוספת בניה) והוספת עוד יחידת דיור לקומה. במבנה השני המתוכנן יהיה ע"ע וחניה בקומת הקרקע מתחת למבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

משרדי הועדה והגביה - רח' אלבלדיה טייבה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

402-0180463

מספר התכנית

1.022 דונס

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים להפקדה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לייר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טייבה

200521 קואורדינטה X

686000 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות

נפה חשרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רח' אלבלדיה פינת רח' אלכרם אלג'רבי - שכונת נסיראת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7846	מוסדר	חלק		20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טב/2449	א20/4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טב/ 2449	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 2449 ממשיכות לחול.	4213	3270	12/05/1994



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

17 מסמכי התכנית



תוכן זמין
מונה הדפסה 23

סוג המסמך	תחילה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				כאשיר עבד אלקאדר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		כאשיר עבד אלקאדר		תשריט מצב מוצע	לא
חניה	מנחה	1:250	1	11/08/2015	כאשיר עבד אלקאדר	11/08/2015	נספת תחבורה ובינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	09/08/2015	כאשיר עבד אלקאדר	09/08/2015	תשריט מצב מאושר לפי טב/ 2449	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויוקראו 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

תכנית מס' 402-0180463 - שם התכנית: משרדי הועדה והגביה - רח' אלבלדיה טייבה

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



דוא"ל: dona24eng@gmail.co
ת"ד: 23
חברת הדפסה

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיא לב גיבארה			טייבה	(1)		04-6381419	04-6381419	dona24eng@gmail.co

(1) כתובת: רח' אלבלדיה פנת רח' אלכרם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא לב גיבארה			טייבה	(1)		04-6381419	04-6381419	

(1) כתובת: רח' אלבלדיה פנת רח' אלכרם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



דוא"ל: dona24eng@gmail.co
ת"ד: 23
חברת הדפסה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	גיא לב גיבארה			טייבה	(1)		04-6381419	04-6381419	

(1) כתובת: רח' אלבלדיה פנת רח' אלכרם.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	באשיר עבד אלקאדר	1067	דונה הנדסה	טייבה	(1)		04-6381419	04-6381419	dona24eng@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	באשיר עבד אלקאדר	1067	דונה הנדסה	טייבה	(2)		04-6381419	04-6381419	dona24eng@gmail.com

מועד הפקה: 04/05/2016 16:59 - עמוד 7 מתוך 16 - מונה תדפיס הוראות: 23

(1) כתובת: רח' אלבלדיה ת.ד. 93.

(2) כתובת: רח' אלבלדיה ת.ד. 93.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 23

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

שינויי ייעודים, תוספת 6 יח"ד וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' עם חזית מסחרית למגורים ומשרדים ולדרך מוצעת.
2. הגדלת מספרי יחידות דיור מ-3 ל-9 יח"ד.
3. תוספת זכויות בנייה.
4. שינוי קווי בניין.
5. הקמת מבנה חדש המכיל קומת משרדים +3 קומות מגורים.
6. הגדלת הבניין הקיים שיכיל 2 יחידות דיור לקומה וקומת משרדים קרקעית.
7. הריסת מבנים שסומנו להריסה בתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.022



תכנון זמין
דפסה 23

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+6	9		הערך המאושר מוערך מאחר
מגורים (מ"ר)	מ"ר	930.6	+599.4	1,530		ובתכנית המאושרת אין הפרדה בין זכויות המגורים והמסחר
מסחר (מ"ר)	מ"ר	111	-111			הערך המאושר מוערך מאחר
						ובתכנית המאושרת אין הפרדה בין זכויות המגורים והמסחר
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+520	520		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
דפסה 23

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	100C
מגורים ומשרדים	100A, 100B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מוצעת	100C
להריסה	מגורים ומשרדים	100A
מבנה מוצע	דרך מוצעת	100C
מבנה מוצע	מגורים ומשרדים	100A, 100B
קו בנין עילי	דרך מוצעת	100C
קו בנין עילי	מגורים ומשרדים	100A, 100B
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	100C
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומשרדים	100A, 100B

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
דפסה 23

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' + חזית מסחרית	992	97.07
מדרכה	30	2.94
סה"כ	1,022	100

מצב מוצע		
יעד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	28.68	2.72
מגורים ומשרדים	1,023.98	97.28
סה"כ	1,052.66	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	בדרך המוצעת תהיה מדרכה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב
	תהיה זכות מעבר לכלי רכב להיכנס ולצאת מתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4.2	מגורים ומשרדים
4.2.1	שימושים
	המשרדים ישמשו לעבודות משרדיות בלבד.
	כל יחידת דיור תשמש למגורים בלבד.
4.2.2	הוראות
א	חנייה
	על מבקש היתר הבניה לספק את החנייה הדרושה לפי נספח התחבורה והבינוי המצורף לתכנית או על פי התקן שיהיה תקף בעת מתן היתר הבניה.
	המבנה בתא שטח 100B כולל קומת עמודים בתחומה ימוקמו מכפילי חנייה. כל מקומות החנייה יסופקו בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמן
דפסה 23

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לבנייה הקובעת						גודל מגרש כללי		
						עיקרי	שרות							
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הקובעת			0	0	180	990	992	100A	מגורים ומשרדים		
(1)	(1)	(1)	3	15	6	39.31	117.94	0	0	180	990	992	100A	מגורים ומשרדים
(1)	(1)	(1)	1	15		39.31	39.31	0	0	50	340	992	100A	מגורים ומשרדים
(1)	(1)	(1)	3	18	3	23.18	69.55	0	0	150	540	992	100B	מגורים ומשרדים
(1)	(1)	(1)	1	18		23.18	23.18	0	0	50	180	992	100B	מגורים ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



תכנון זמן
דפסה 23

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

(1) לפי חסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שנדרש ע"י הרשות המוסמכת להגן על המשרד להגנת הסביבה יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

6.2 ביו, ניקוז, מים, תברואה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול אזורי.
3. איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל קרקע אל מערכת הניקוז ו/או מי - תהום.
6. מתן היתרי בניה יותנה בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל.
7. טופס 4 יינתן ו/או שימוש יותר רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
8. ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחיה, החדרה והעשרת מי תהום.
9. תברואה בהתאם לדרישת משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.3 חיזוק מבנים, תמא/ 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בהכטחת עמידותו של 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 ולחיוקם) 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).

6.4 רישום שטחים ציבוריים

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

6.5	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראת החוק.
6.6	הריסות ופינויים
	במידה וסומן מבנה ו/או גדר להריסה בתחום התכנית, לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר הריסת המסומן להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7	ביצוע התכנית
---	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	-------------------

7.2	מימוש התכנית
-----	---------------------

תוך 3 שנים מאישורה.

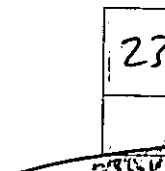


תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

8. חתימות

	תאריך: 23.05.16 פ"פ א	סוג: חתימה:	שם: ג'אלב ג'בארה שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
תכנון זמין מונה הדפסה 23	תאריך: 23.05.16 פ"פ א	סוג: חתימה:	שם: ג'אלב ג'בארה שם ומספר תאגיד:	יום
	תאריך: 23.05.16 פ"פ א	סוג: בעלים חתימה:	שם: ג'אלב ג'בארה שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 23.05.16 פ"פ א	סוג: עורך ראשי חתימה:	שם: באשיר עבד אלקאדר שם ומספר תאגיד: 33151044 דונה הנדסה	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23