

מבא"ת 2006

תכנית מס' טב/3308

13.1.4

מתאריך המרשה

25.10.2008

משרד הפנים

מחוז מרכז

22.12.2010

נתקלב
תיק מס'

הוראות תוכנית

תוכנית מס' טב/3308

הועודה האנומית גתקן 2011
אל-טيبة
נתקלב בתוכנית

2010-11-29

שם תוכנית: מרכז מסחרי משולב מגוריים

מחוז: המרכז

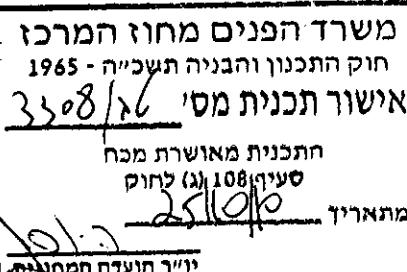
מרחוב תוכנן מקומי: טيبة

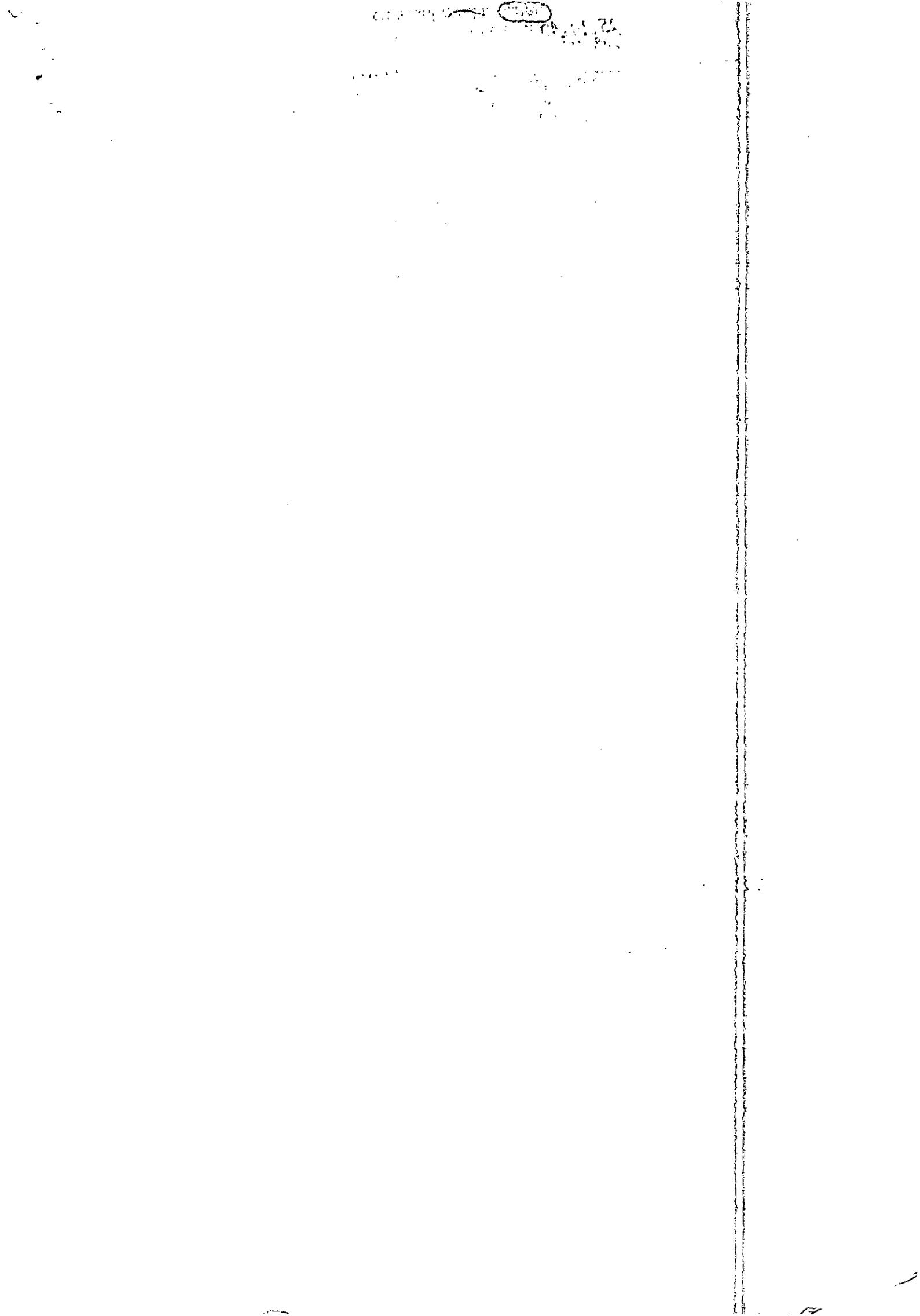
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

מתוך תוכן

הפקדה

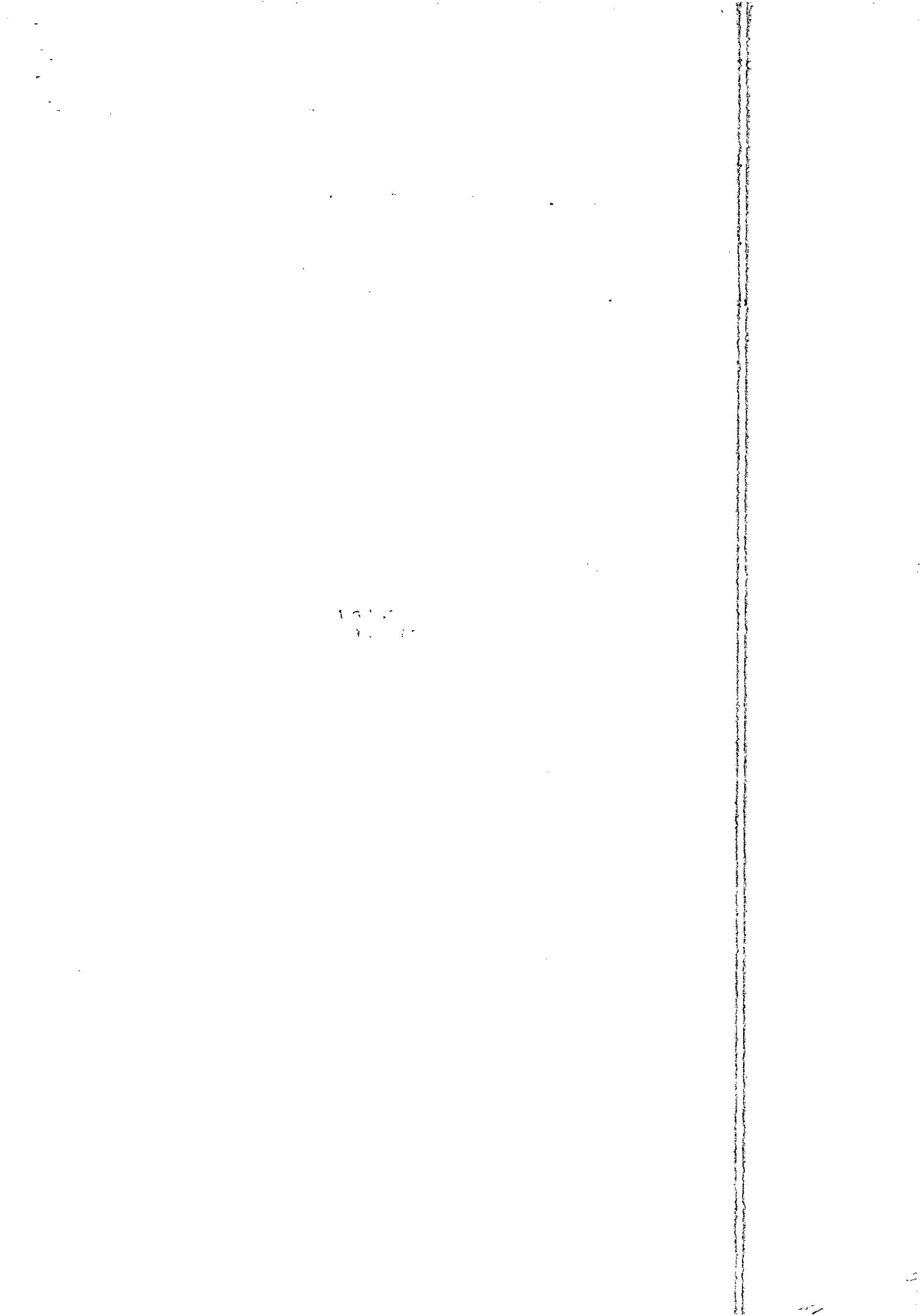




דבריה הסביר לתוכנית

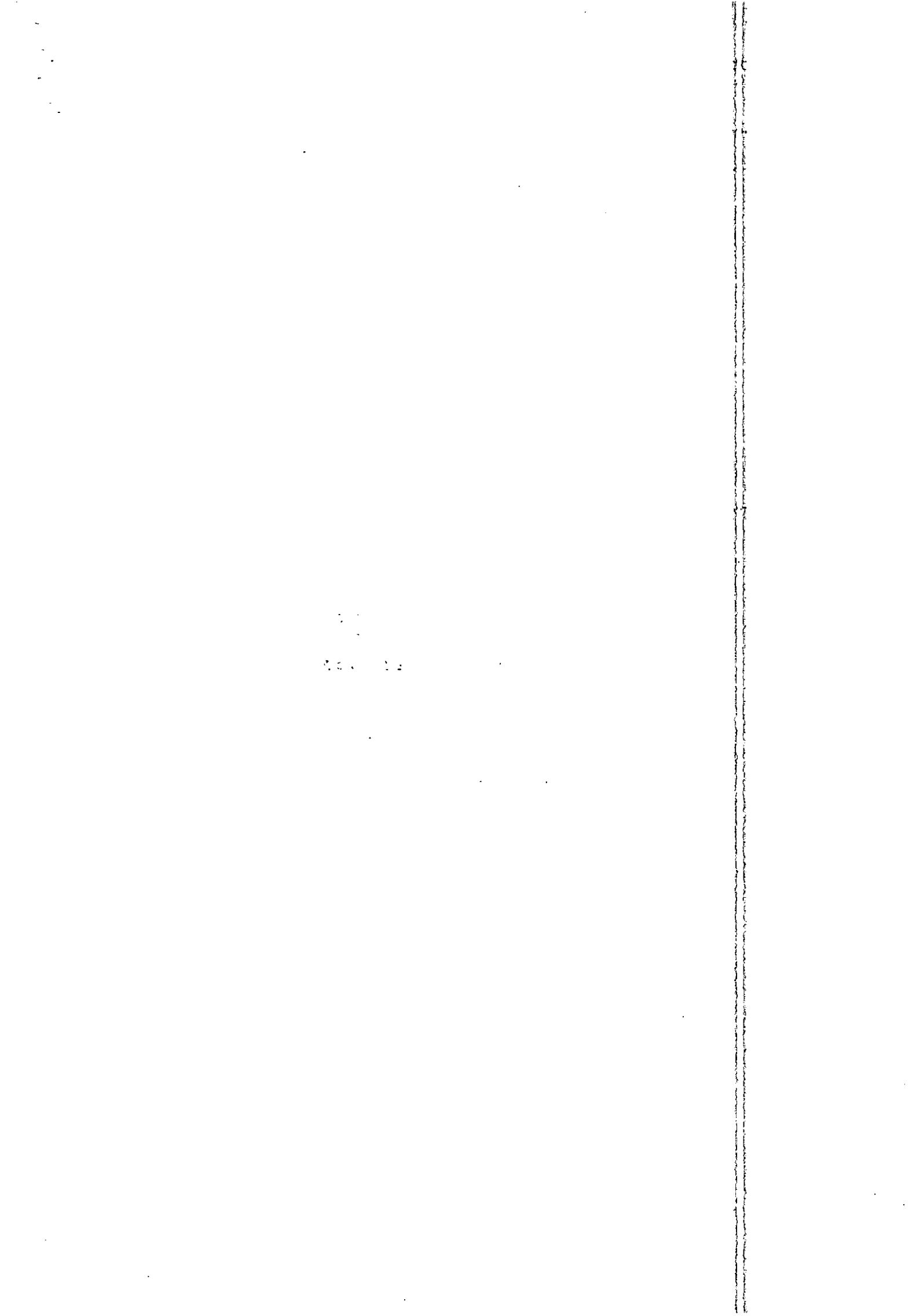
- 1- התוכנית עינניה יוצרת מסגרת תכניתית להקמת מרכז מסחרי משולב מגוריים.
- 2- מיקום התוכנית הוא בסמוך לכיביש הטבעת הדורומית, המשור המוצע אמור לשרת את השכונות הדורומיות.
- 3- הבעלים של ארבעת המגרשים הוא עלי גבאיי לפי תשייט חלוקה חט/3174 שמאושר בועדה המקומית.
- 4- הדרך הסלולה בסמוך לתוכנית ברוחב של 14 מ', קיימת כך שיש מפרץ חניה שני צדיה, הרחבת הדרך הקיימת היא בכך להרחב מפרץ החניה הנוכחי על חשבון המודרכה, ולהציג מדרכה חלופית בתוך המגרשים.

דף ההסביר מהו זה רקע לתוכנית ואינו חלק מממסמכי הstattוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית מרכז מסחרי משלב מגוריים	מספר התוכנית טב/833	שם התוכנית 1.1 שטח התוכנית ומספר התוכנית
ט�/833	מספר התוכנית 3.110 דונם	שטח התוכנית 1.2 שטח התוכנית מהדרות 1.3 מהדרות
מתן תוקף שלב 1	מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה 20.11.2010	ט�/833
טוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.	טוכנית cn	טוכנית 1.4 סיווג התוכנית האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
תוכנית שמכוחה ניתן להוצאה היתרים ו/או הרשאות.	איחוד וחלוקת בהסכמה הבאים.	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשות טוכנית האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא
הרשאות.	איחוד וחלוקת בהסכמה הבאים.	סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתוניים כלליים מרחב תכנון מקומי טيبة קואורדיינטה X 200/400 קואורדיינטה Y 685/050
מקום התוכנית הוא בסמוך לכביש הטעבעת הדромית, מעפון לקונטרא טيبة.
1.5.2 תיאור מקום רשות מקומית הטיעחות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.3 רישיות מקומיות בתוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית טيبة דרוםית הטעבעת הדромית -----

1.5.4 כתובות/שבחן חלה בתוכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית					
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר יחידות	מספר יחידות בחלוקת	מספר גושים בחלוקת
15	מוסדר	חלק מהגוש			7840

הכל על-פי הגבולות המוסומנים בתשריט בקו הכהול.

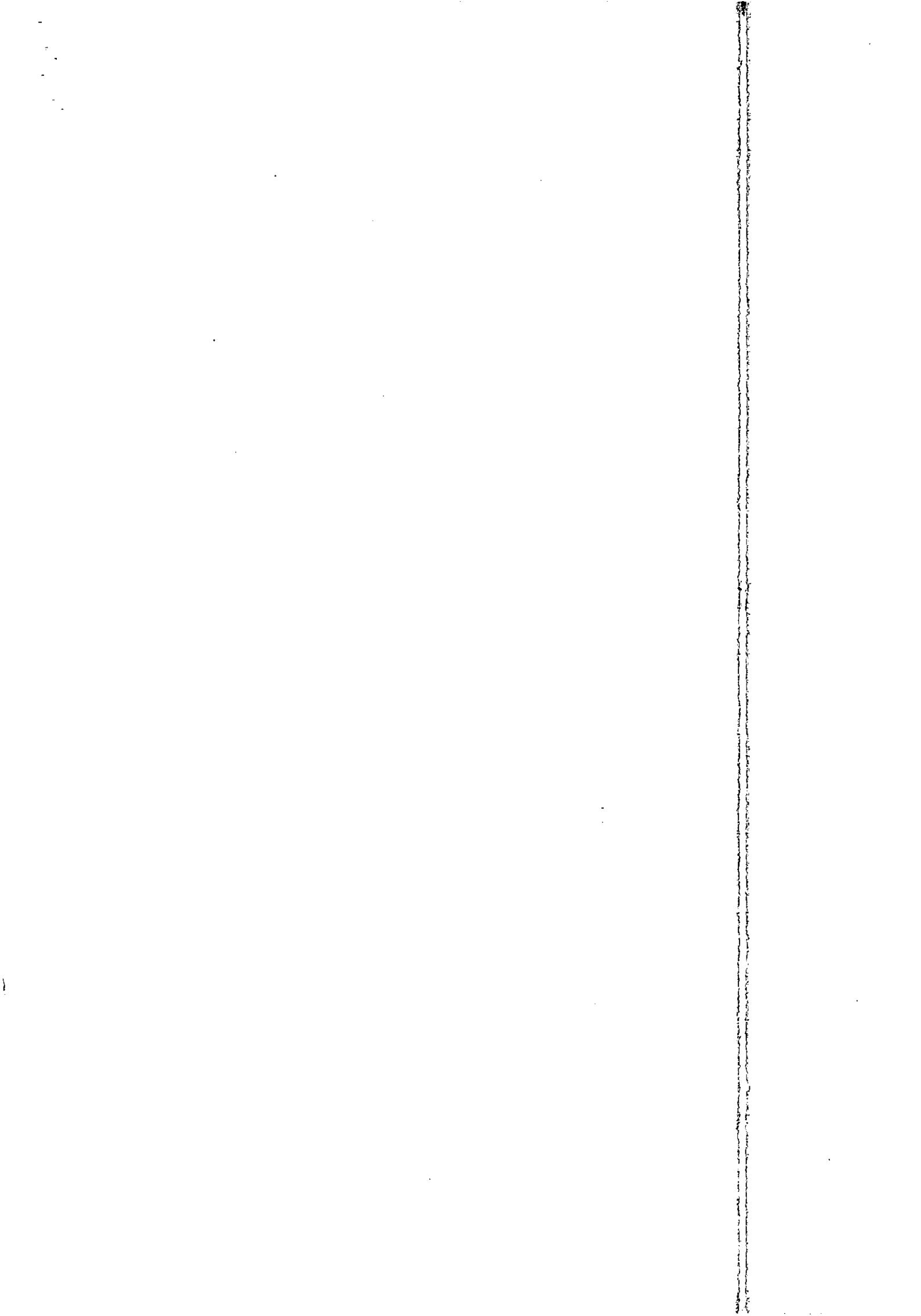
מספר גוש ישן	מספר גוש

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15/12,15/13,15/14,15/15	טב/במ/2500

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לא רלוונטי	

1.6 יחס בין תוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרטומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.12.91	3957	על תוכנית זו חלות ההוראות של תוכנית טב/במ/2500 במידה ולא שונו.	שינויי	טב/במ/2500

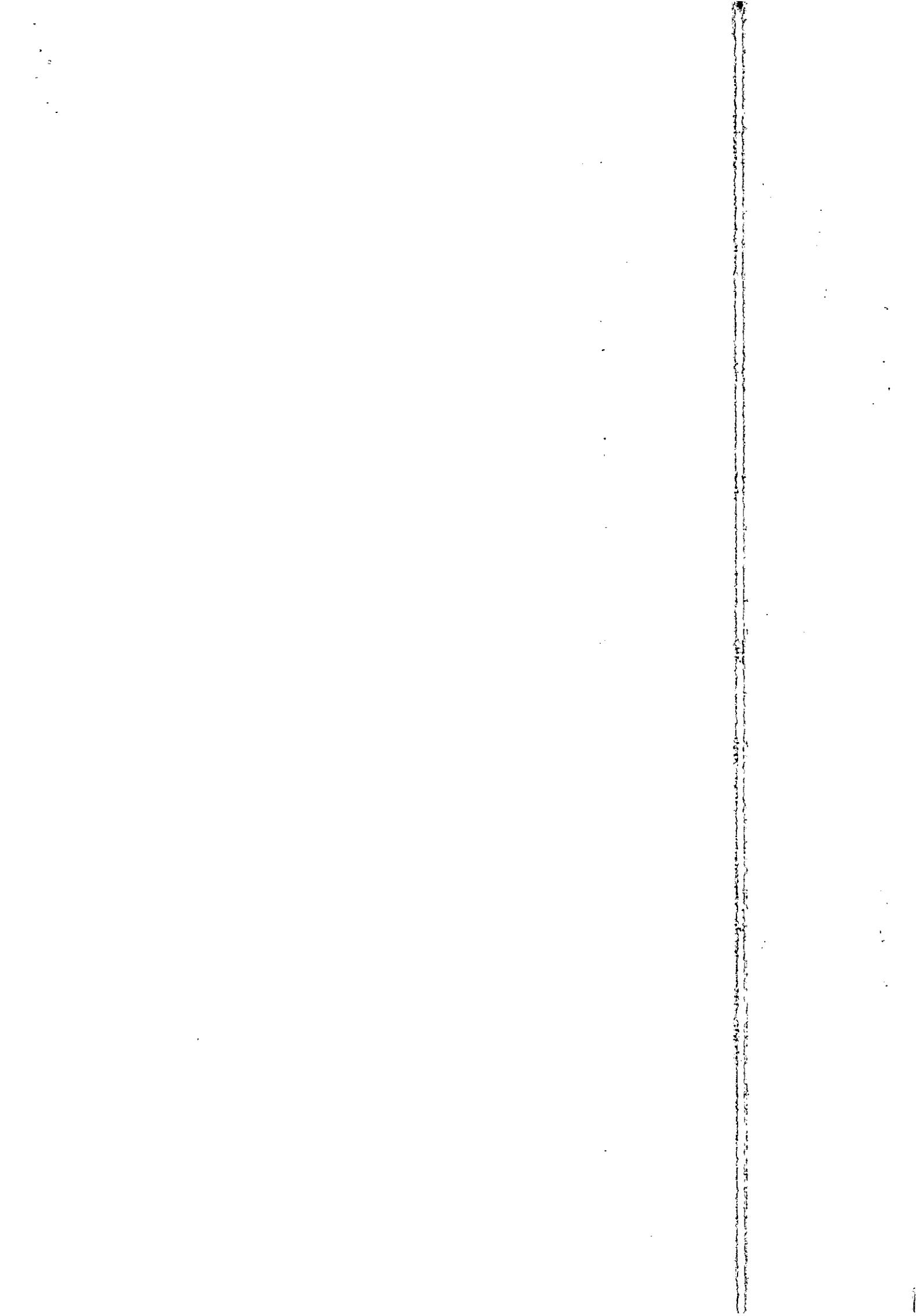


ענין הנושא.

הנושא מוקדש לארון המתנה. ארון מתנה הוא ארון שמיועד לאחסן את כל המילוי של ארון המתנה. ארון המתנה מוקדש לארון המתנה.

שם המילוי	טבלה	מספר סדרה	תאריך	שם המילוי	טבלה	מספר סדרה	תאריך
ארון המתנה	ארון	1:250	ל' ל	ארון המתנה	ארון	1:500	ל' ל
ארון המתנה	ארון	1:500	ל' ל	ארון המתנה	ארון	1:2010	ל' ל. 20.11.2010
ארון המתנה	ארון	1:2010	ל' ל. 20.11.2010	ארון המתנה	ארון	1:2010	ל' ל. 20.11.2010
ארון המתנה	ארון	1:2010	ל' ל. 20.11.2010	ארון המתנה	ארון	1:2010	ל' ל. 20.11.2010

1.7 מילוי, ענין הנושא



1.8. דוח הוצאות/הוצאות כמפורט בסכום סופי וDETAIL

1.8.1. דוח הוצאות/הוצאות כמפורט בסכום סופי וDETAIL	
ללא	ללא

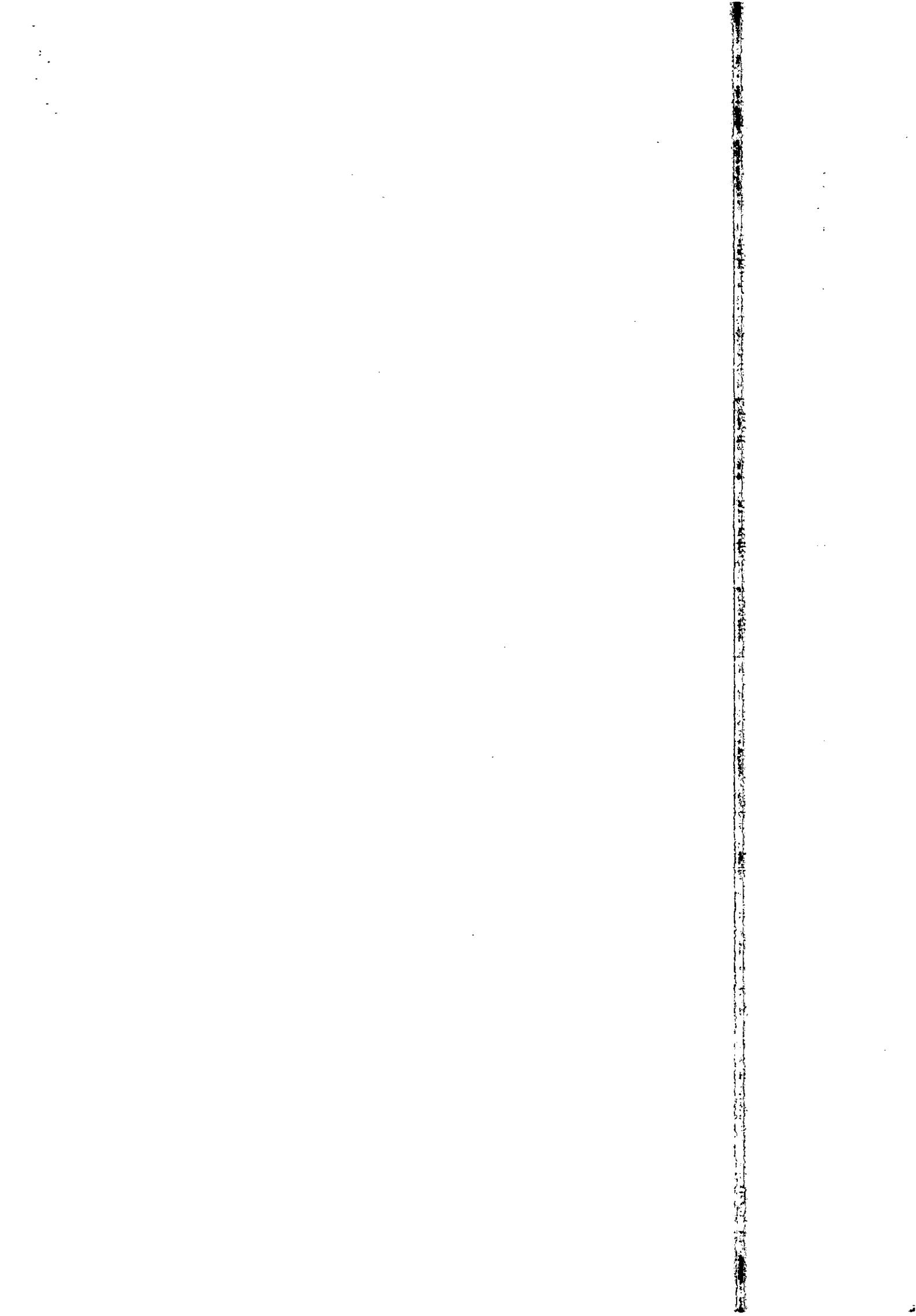
1.8.2. דוח הוצאות/הוצאות כמפורט בסכום סופי וDETAIL	
ללא	ללא

1.8.3. דוח הוצאות/הוצאות כמפורט בסכום סופי וDETAIL	
ללא	ללא

1.8.4. דוח הוצאות/הוצאות כמפורט בסכום סופי וDETAIL	
רונן Ronen@telzivim.co.il	רונן Ronen@telzivim.co.il

רונן
אלריכל.

טלזיבים
ת.ג.-הגליל



9. הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמש אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אל-טייבה	ועדה מקומית
הוועדה המחויזת לתכנון ובנייה מחוז המרכז	ועדה מחוזית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנтונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמשת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

צירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז מסחרי משולב מגורים

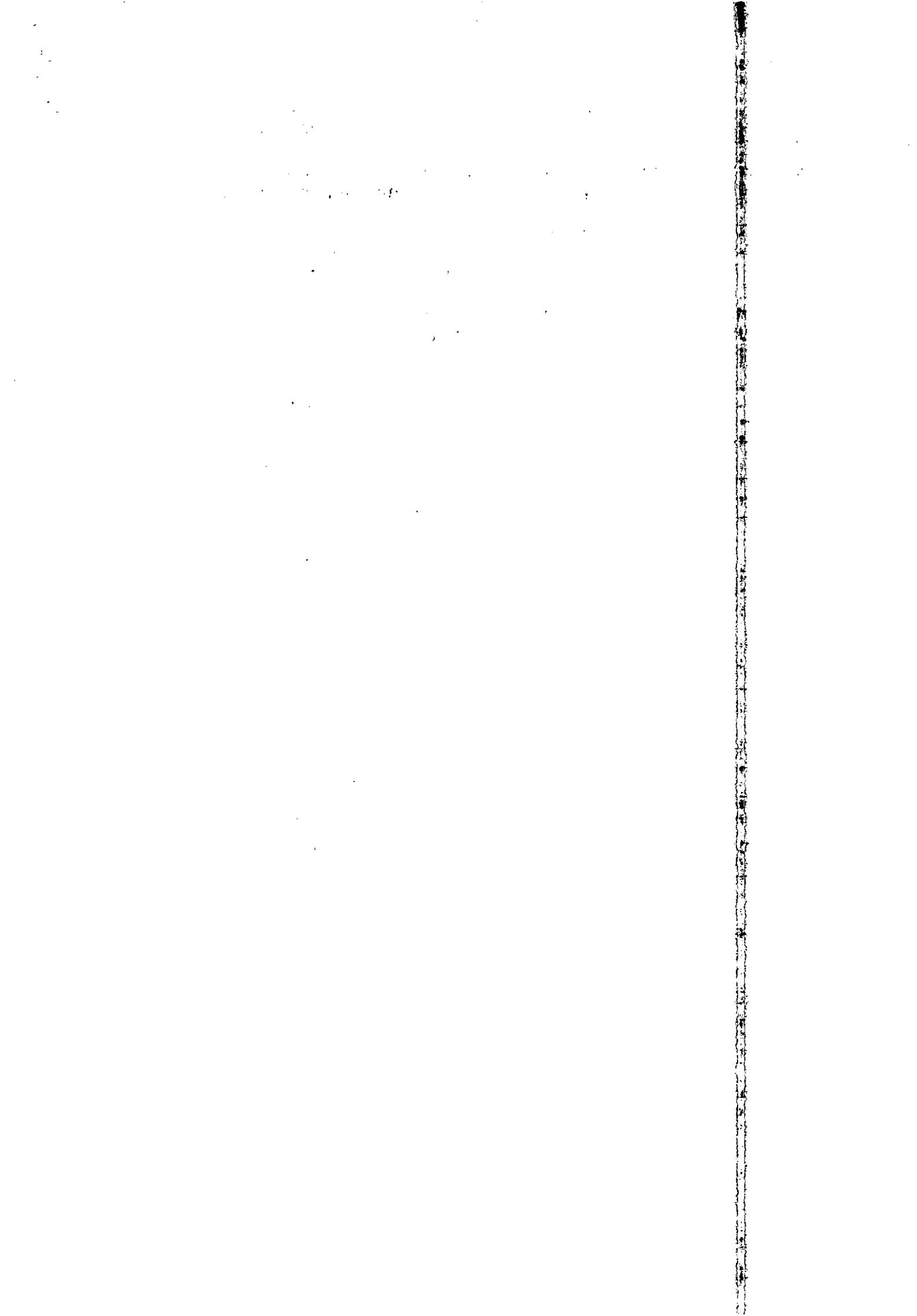
2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינויי יעוד מ-מנזריםNL – מנזרים מסחר ותעסוקה
- קביעת הוראות ביןוי ופיתוח
- איחוד וחלוקת בהסכמה הבעלים לפי פרק נ' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה.
- קביעת זכויות והוראות בניה

2.3 נתוני כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 3.110 דונם

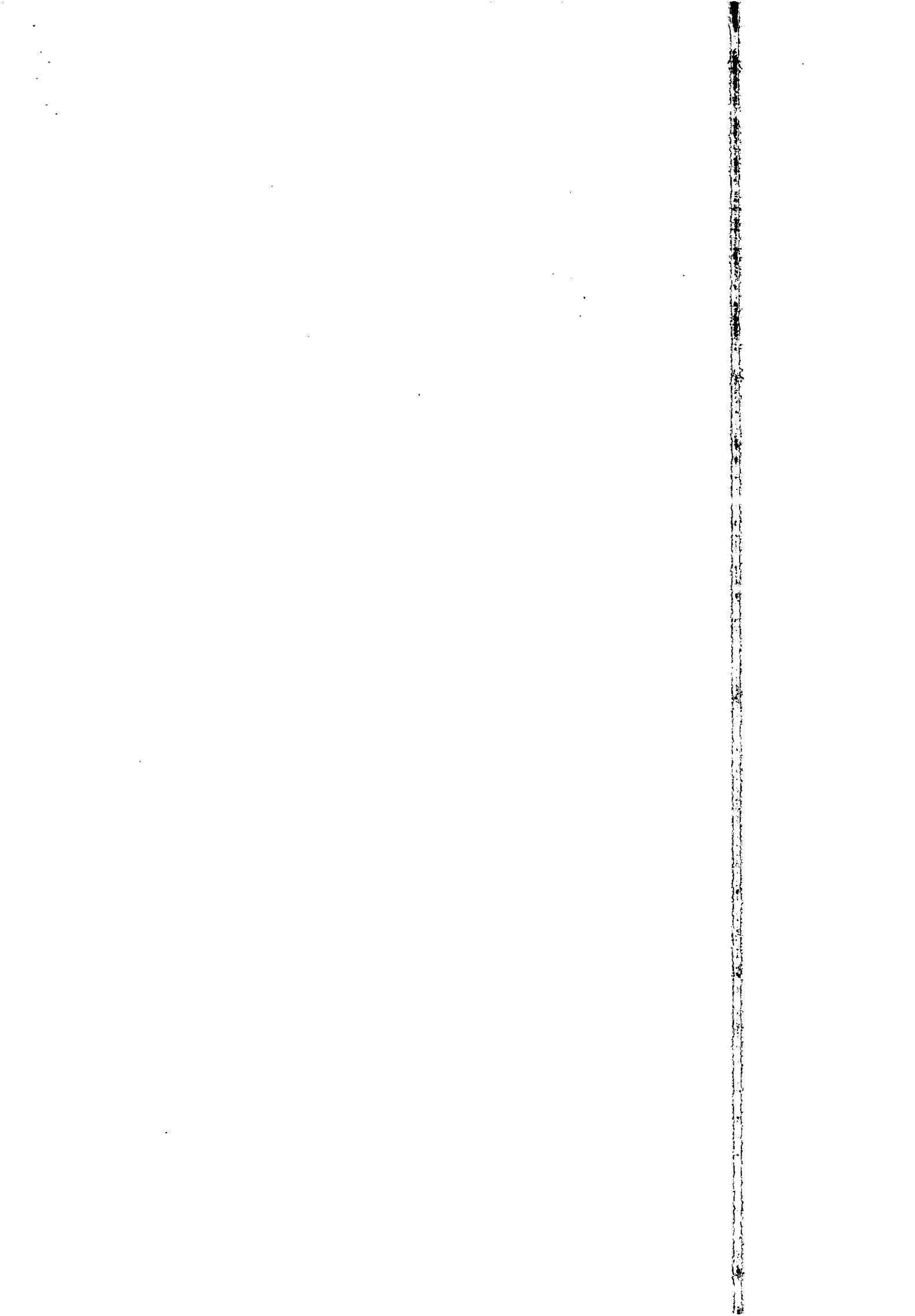
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב המאושר	מצב מאושר	עקב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתאריך					
		540	540 +	אין	אין	מ"ר	מסחר תעסוקה (משרדים)
		670	670 +	אין	אין	מ"ר	
היעוד המאושר הוא 2.0 ד' מגורים ג' – מולק ל- 4 מגרשים 3 יח' במגרש	12	1440	אין שינוי	12	1800	מ"ר	מגורים



3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

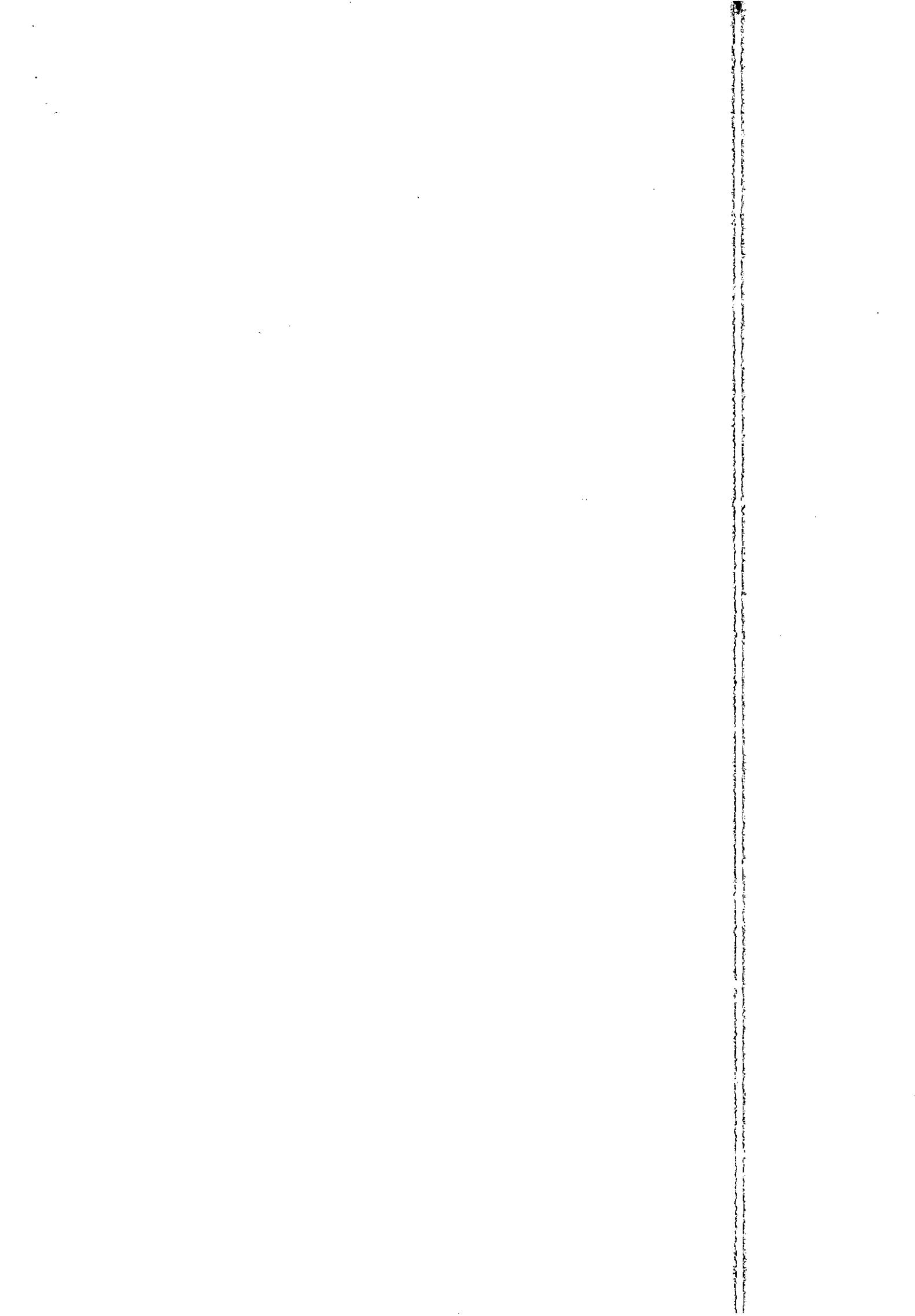
יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
מגורים מסחר ותעסוקה	001	זיקת הנאה לציבור למעבר רגלי בהתאם להחלטת הוועדה בין קו הבנייה לבין המגרש.		
דרך מאושרת	020	חניה ציבורית		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתייה בין הייעוד או הסימון של תאי השטח בתשريع לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשريع על ההוראות בטבלה זו.



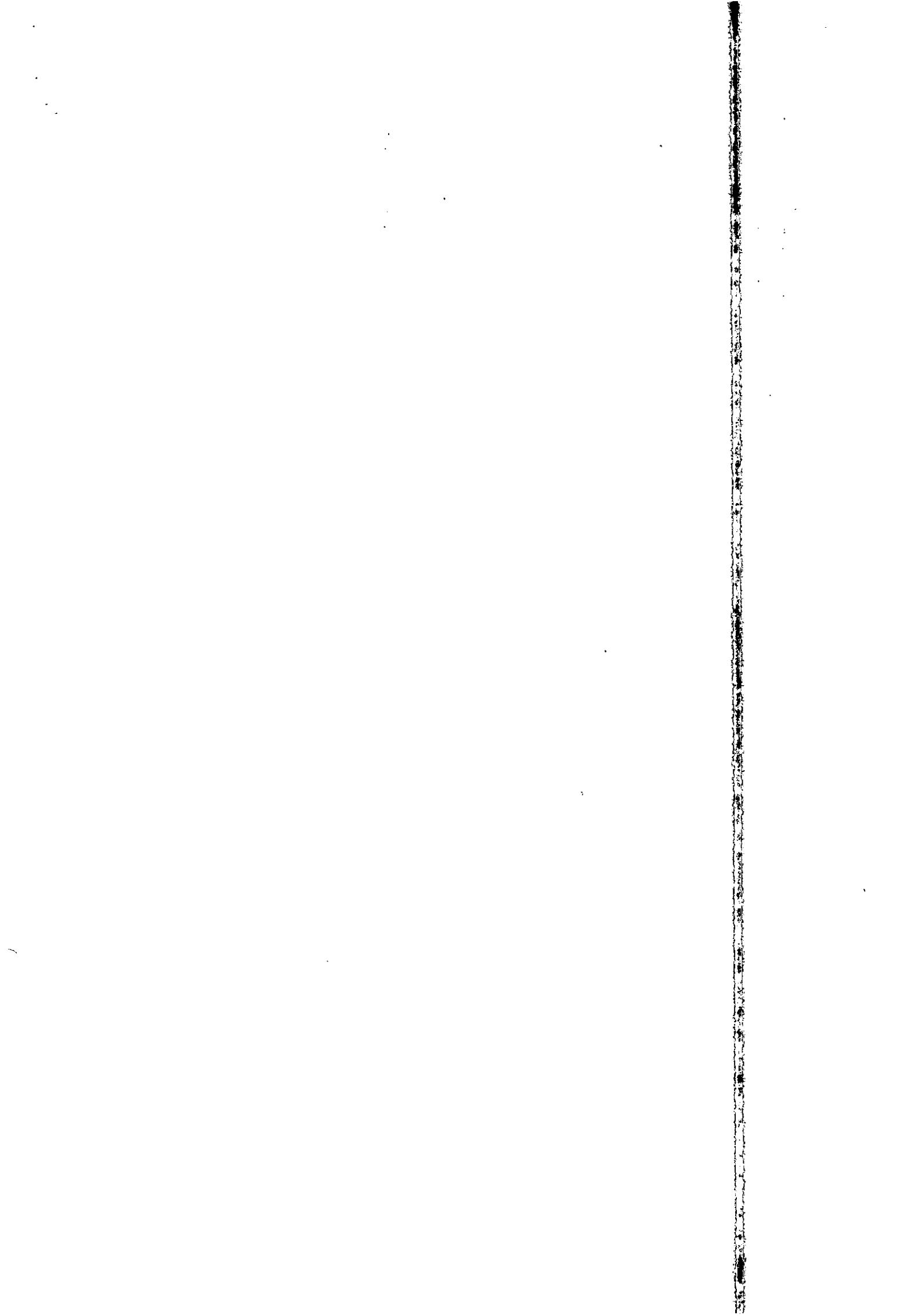
4. יעודי קרקע ו שימושים

4.1. מגורים מסחר ותעסוקה	
4.1.1. שימושים	
א.	מגורים בקומות ב,ג,ד
ב.	שימושים לתעסוקה : משרדים בקומה א (מקצועות חופשיים)
ג.	מסחר בקומת קרקע
ד.	מדרכה להולכי רגל וגינון בתחום זיקת הנאה.
4.1.2. הוראות	
א.	עיצוב אדריכלי
ב.	תכסיית בניה
ג.	חניה למסחר
ד.	תכליות : מגורים מסחר
ה.	
<p>1-מערכות טכניות ודודדי שמש ישולבו בעיצוב הגג. 2- בהתאם להוראות תכנית מאושרת טב/טב/2500 במידה ולא שונו.</p> <p>תכסיית הבניה לא תעלה על 60%.</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>כל יחידת דיר או משם למגורים בלבד.</p> <p>ממכר קמעוני בכפוף לחלוקת רישיון עסקים.</p> <p>השימושים למסחר יושרו על ידי היחידה הסביבתית המקומית.</p> <p>בתוחם קו בניין 5 מי בה מסומנת זיקת הנאה להולכי רגל, תהיה מדרכה אשר מאפשר רציפות למדרכות לאורך הרחוב עבור הולכי רגל ונגישות למסחר בקומת הקרקע וכן גינון בהתאם לתוכנית פיתוח.</p>	



5. טבלת זכויות ורטאות דיני – מרב מילג

-**ମାନୁଷଙ୍କ ପରିବାରରେ ଏହା କିମ୍ବା ଏହାରେ ଏହାରେ ଏହାରେ**
-**ମାନୁଷଙ୍କ ପରିବାରରେ ଏହା କିମ୍ବା ଏହାରେ ଏହାରେ**
-**ମାନୁଷଙ୍କ ପରିବାରରେ ଏହା କିମ୍ବା ଏହାରେ**
-**ମାନୁଷଙ୍କ ପରିବାରରେ ଏହା କିମ୍ବା ଏହାରେ**
-**ମାନୁଷଙ୍କ ପରିବାରରେ ଏହା କିମ୍ବା ଏହାରେ**



6. הוראות נוספות

6.1. תקנות כלליות לבリアות הציבור	
6.1.1.	<ul style="list-style-type: none"> א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב. ב- יובטו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. ג- איקות השפכים המותרים לעובר 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 איקות השפכים החדשנות כנ"ל, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית. ה- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזקקים, נזילים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום. ו- פתרון הביבוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ז- לא יותרו סיודרי ביוב זמינים בלבד האמור לעיל.
6.1.2.	<p>ניקוז :</p> <p>תובטח תכסית פנויה של 20 % לכל עומק הקרקע. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש באמצעות המוגברים את העשרה מי התהום תוך שימוש באמצעים להשחתת נגר כגון איקור מרובי הגנות למתקני החדרה מקומיים, מניעת רצף שטחים אטמיים או באמצעות טכנולוגים אחרים, בהתאם להנחיות לתכנון רגיש למים. תנאי להוצאה היתרי בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו. ניתן להוותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף החדשנות.</p>
6.1.3.	<p>איקות הסביבה :</p> <p>הশימושים יעדזו בהוראות ובדינאי איקות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p>
6.1.4.	<p>תבරואה :</p> <p>בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומי</p>

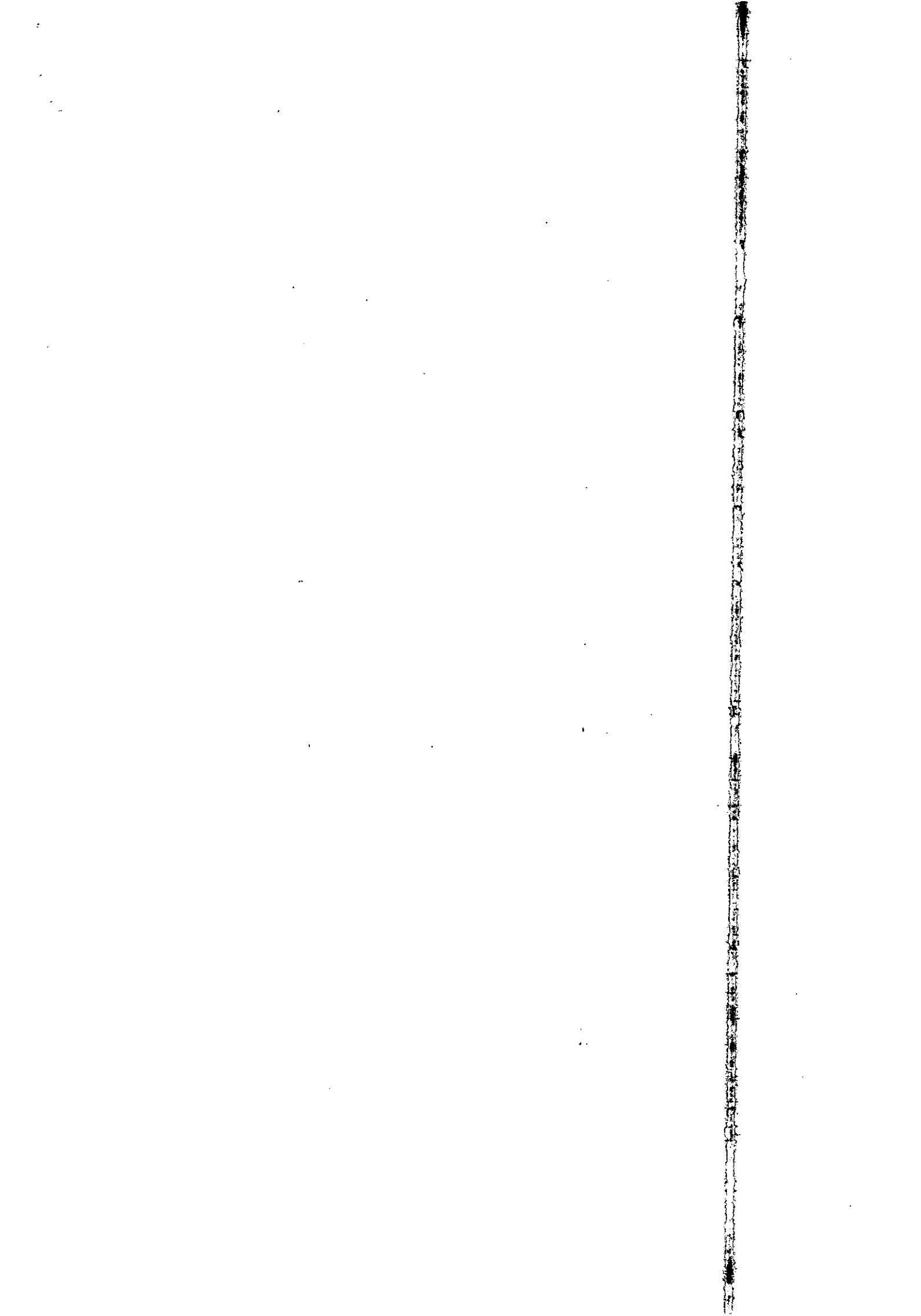
6.2. היטל השבחה	
6.2.1.	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.2.2.	לא יוצא היתר בניה במרקען קודם לשולם היטל השבחה המגיע אותה שעבב במסקעין או שניינה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3. חנינה	
6.3.1.	הchanina למשרדים ולמשרדים תהיה בתחום המגרש. chanina למשרדים שתאפשר בפרק chanina שבზיהית המגרש על פי נספח הבינוי והchanina
6.3.2.	מספר מקומות chanina יקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה
6.3.3.	chanina תהיה מגוננת לפי נספח הבינוי. הנטיות וגמר chanina יהיה עם תיאום הוועדה המקומית

6.4. תנאיםiae לאיכלוס	
6.4.1.	גמר chanina העזריות ונטיעת העצים בתחום המדריכה ובתחום chanina בתיאום עם הוועדה המקומית.

6.5. ועדפי עפר	
6.5.1.	פינוי פסולת הבינוי יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל 1970

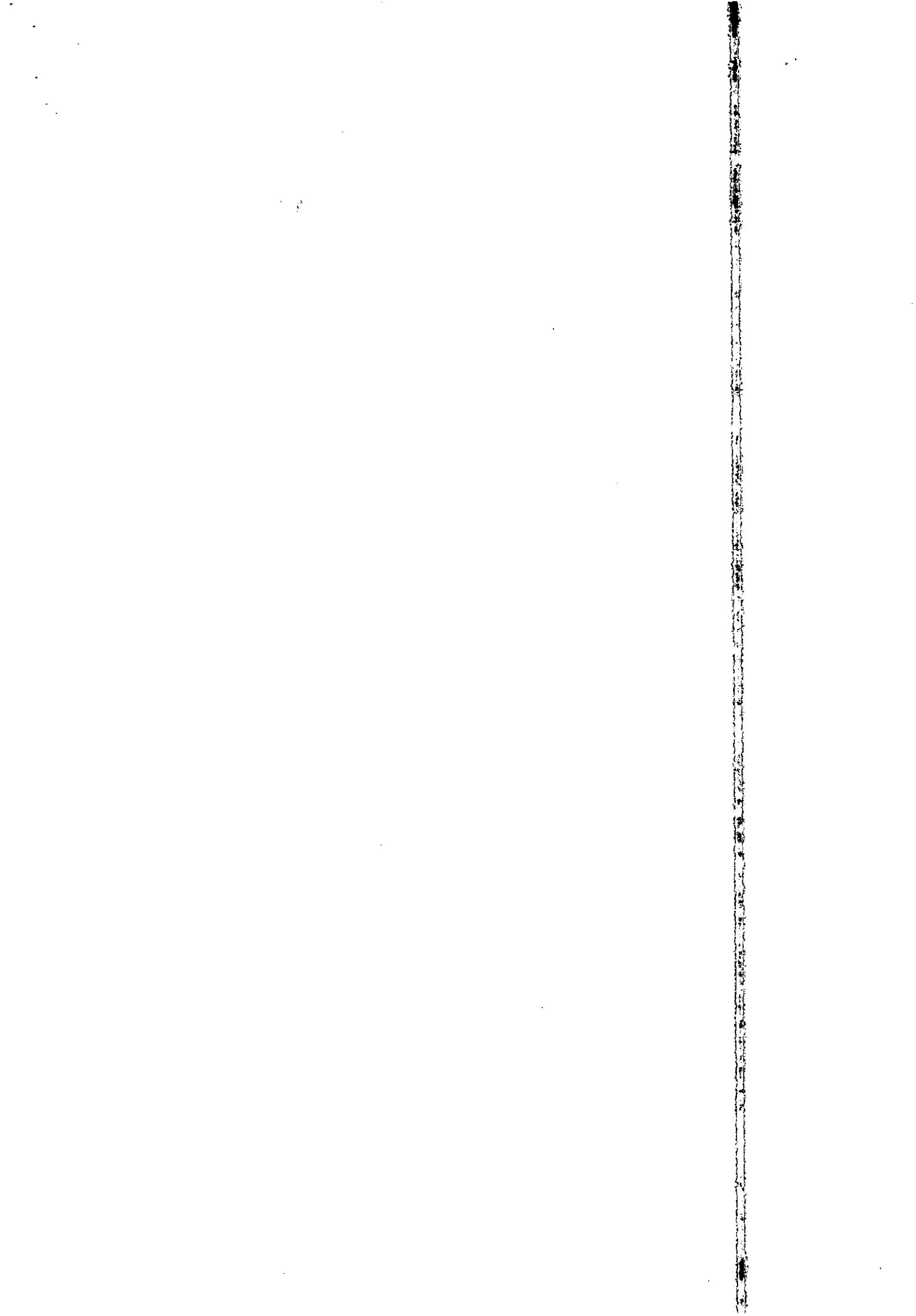
6.6. רישום שטחים ציבוריים	
6.6.1.	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יוקנו לעירייה טيبة וירשמו על שם ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 סימן ז' פרק ג' בחוק התכנון והבנייה. וזאת שם פנויים מכל מבנה וחפץ.



7. ביצוע התוכנית

7.1 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה



8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות Locale	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם התקנות
20.11.2010			3506521	علي احمد نبالي הוועדה המקומית טייבה	מגיש התוכניות
					יום בפועל (אס. לבנוני)
20.11.2010			3506521	علي احمد نبالي הוועדה המקומית טייבה	בעל עניין בקרקע
20.11.2010	 ד"פ איגבל אימן ס. ד"ל אוריכל ומתקנן ערבים מ.ד. 100612 בידי : 0544429260		059973321	hani-haya aiman	עורך התוכנית

FIGURE 1
KINETIC ENERGY
OF SOLAR

10²⁰ J/m²/s

תצהירים**תצהיר עורך תוכנית**

אני החתום מטה חג-ייחיא אימאן (שם) , מס' זהות 059973321 , מצהיר בזאת כדלקמן :

1. אני ערכתי את תוכנית מס' טב/8033 ששמה מרכז מסחרי משולב מגוריים (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכרה מקצועית בתחום אדריכלות מס' רשיון 100612.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיווע יוועצים נוספים כמפורט להלן :
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיווע יועץ
 א.
4. הגני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוספת.
5. הגני מאשר כי לפחות ידעתם המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואימים את החוק, התקנות, מבנה אחד לתוכנית והנחיות מוסדיות התכנון.
6. כמו כן, הגני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפחות ידיעתי ושיפוטי.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הואשמי, החתימה דלמטה היא חתימתני, וכי תוכן תצהيري זה אמת.



חג-ייחיא אימאן ס. פ. י. ח. י. ח. י.
אדריכל ומתכנן ערים
מ. ר. 100612
טלפון: 0544429260

חתימת המצהיר

20.11.2010
תאריך

1. 3'000'000 C. 10000
2. 100000000 C. 1000000
3. 100000000 C. 1000000

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מתחום נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שעריך את המדידה המהוות רקע לתכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שעריך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצביה, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: טב/3308

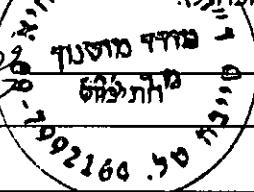
ברמת דיקוק,eko הכהול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
 קו כחול (בלבד) בrama אנליתית.
 מדידה אנליתית מלאה ברמת צייר (כוללeko הכהול).

1. המדידה המקורית

הריini מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצביה המהוות רקע לתכנית זו, נערכה על זיה
בימים: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ט ובהתאם להוראות החוק ולתקנות
המודדים שבתוקף. דיקוקeko הכהול והקדסטר: מדידה מלאה (כוללeko הכהול (בלבד) בrama אנליתית/
מדידה אנליתית מלאה ברמת צייר (כוללeko הכהול)).

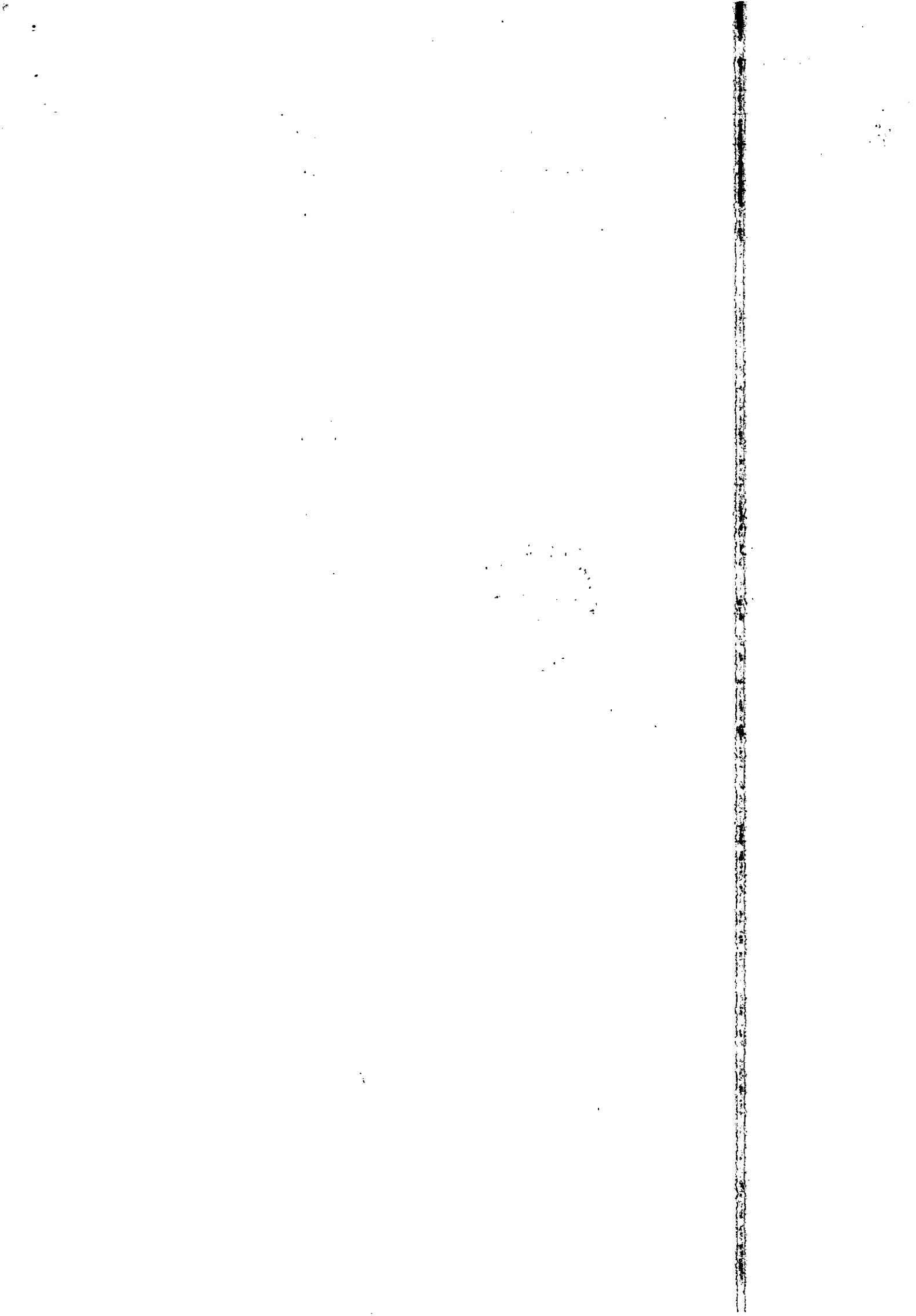
<u>26/11/2010</u>	<u>696</u>	<u>פהים-tag יחיא</u>
תאריך	מספר ראשוני	שם המודד



2. עדכניות המדידה

הריini מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצביה המהוות רקע לתכנית זו, לרבות הרקע
הkadestrional, נבדקה על ידיונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק
ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך	חתימה	מספר ראשוני	שם המודד
-------	-------	-------------	----------



טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב קיימם לפי טב/במ/2500

לרכז ירושלים למכירת מ"מ, נס/ט/002502

