

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0520379

איחוד וחלוקה מחדש וקביעת קווי בניין טב/3615



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המגרש נושא התכנית נמצא באזור התעשייה בטייבה, התכנית מציעה שינוי מיקום שבילים אשר אושרו עפ"י תכנית טב 2/1111/א'ב' וקביעת קווי בניין לפי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

איחוד וחלוקה מחדש וקביעת קווי בניין טב/3615

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0520379

מספר התכנית

1.688 דונם

1.2 שטח התכנית

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי טייבה
 קואורדינאטה X 200225
 קואורדינאטה Y 683725

1.5.2 תיאור מקום

איזור התעשייה טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7838	מוסדר	חלק		20-21

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1993	2784	4112	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/1111/2/א/ב. הוראות תכנית טב/1111/2/א/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/1111/2/א/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד ג'באלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד ג'באלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10: 58 26/03/2017	אחמד ג'באלי	26/03/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח תחבורה.	13: 42 19/09/2017	דיאא חאג'י יחיא	12/09/2017	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא		14: 21 27/07/2017	אחמד ג'באלי	27/07/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עבד אלרחמאן חאגי יחיא			טייבה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 281 אזור הגילמה טייבה 4040000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עבד אלרחמן חאגי יחיא			טייבה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 281 גילמה טייבה 4040000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבד אלרחמן חאגי יחיא			טייבה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 281 אזור הגילמה טייבה 4040000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד ג'באלי	116325	אדריכל ג'באלי אחמד	טייבה	(1)				jebali.arch@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	דיאא חאגי יחיא	2792499	מהנדס חאגי יחיא דיאא	טייבה	(2)		09-7990846		diaa82@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

(1) כתובת : ת.ד. 1885 טייבה 4040000.

(2) כתובת : רחוב 24 שכונת דרומיות טייבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

1. איחוד וחלוקה מחדש
2. שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש לפי סעיף 62 א (א) 1
2. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
שביל	102 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שביל	100

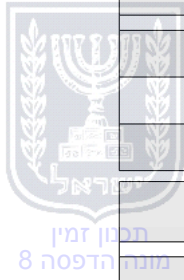
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל	559	33.10
תעשייה	1,129.64	66.90
סה"כ	1,688.64	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	559.04	33.11
תעשייה	1,129.64	66.89
סה"כ	1,688.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה	
4.1.1	שימושים	נגריה, אחסנה, מוסכים, מרפדיה
4.1.2	הוראות	
4.2	שביל	
4.2.1	שימושים	
4.2.2	הוראות	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי (4)	4	צידי- שמאלי	3	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 3	17 (3)	40	1356 (1)	(2)	1	תעשייה	תעשייה

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומה : קומה 3, הערה : 3 קומות על עמודים/מרתף..
- (2) באישור הועדה המקומית..
- (3) 3 קומות על מרתף/עמודים..
- (4) לפי המסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	1. החניה תהיה עפ"י תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר בניה 2. יותר התקנת מתקני מכפלי חניה בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית עד קו בניין 0 מ'.
6.2	איכות הסביבה	1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
6.3	חשמל	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
6.4	ביוב וניקוז	1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי. 2. לא יותר פתרונות ל בורות סופגים וכו"ב. 3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. 4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.
6.5	פסולת בניין	1- פינוי פסולת הבניה יהיה לאתר מורשה על ידי המשרד לאיכות הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג). לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970.
6.6	היטל השבחה	הטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	
		5 שנים