

40222995

תכנית מס' 402-0258756 - שם התכנית: שינוי קווי בנין למבנה תעשייתי בדרום טייבה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מ.ע. 13157

נתיקת מס' 7

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

נ ת ק ב ל

תכנית מס' 402-0258756

שינוי קווי בנין למבנה תעשייתי בדרום טייבה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית אלטייבה
لجنة محلية الطيبة
אישור תכנית מס' 402-0258756
تصديق خارطة رقم 402-0258756
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
اللجنة المحلية قررت مصادقة الخارطة
בישיבה מס' 12015 / 15.10.15
جلسة رقم 12015 / 15.10.15
ד"ר חיים יערי
ד"ר חיים יערי
ד"ר חיים יערי



דברי הסבר לתכנית

התכנית מבוססת על רקע מדידה מצב קיים. מטרת התכנית הכשרת המבנה הקיים לפי החוק והוצאת התריבניה.



התכנית
מס' ת.ת. 7



התכנית
מס' ת.ת. 7



התכנית
מס' ת.ת. 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי קווי בנין למבנה תעשייתי בדרום טיבה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

402-0258756

מספר התכנית

1.19 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

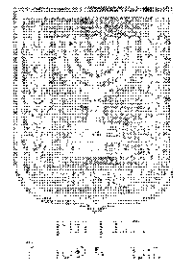
לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית



מאגזין תכנון
מנהל התכנון 7

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טייבה

קואורדינאטה X 200538

קואורדינאטה Y 683891

1.5.2 תיאור מקום בצד הצפוני לאזור תעשייתי טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אזור תעשייה	טייבה

שכונה אזור תעשייה טייבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מאגזין תכנון
מנהל התכנון 7

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7838	מוסדר	חלק		14

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 בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



מאגזין תכנון
מנהל התכנון 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 3 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
טב/ 1111 /2 /א/ ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/ 1111 /2 /א/ ב ממשיכות לחול.	4112	2784	25/05/1993



תלמי זמן
נא לתדפס 7



תלמי זמן
נא לתדפס 7

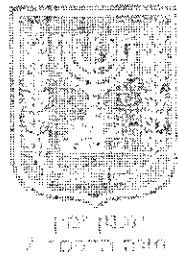


תלמי זמן
נא לתדפס 7

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פדילה נעים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			פדילה נעים			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			24/09/2014	פדילה נעים	ועדה מחוזית	24/09/2014		כן
מצב מאושר	מחייב	1:250		24/09/2014	פדילה נעים	ועדה מחוזית	29/01/2015	גליון 1:	לא

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



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	שאדי גאבר			טייבה	(1)		09-7993783	09-7993783	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ליד ב"ש אבן סינא, כתובת: ליד ביתספר אבןסינא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאדי גאבר			טייבה	(1)		09-7993783	09-7993783	

(1) כתובת: ליד ביתספר אבןסינא.

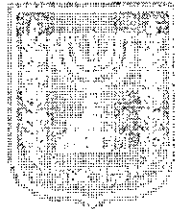
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עלי גאבר			טירה	דרך א- סולטאני	48	09-7993783	09-7993783	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פדילה נעים		מהנדס פדילה נעים	טירה	טירה		09-7938059		FA1212@BE ZEQINT.NE T
	מודד	גהאד הג יחיא	695		טייבה	(1)		09-7993055	09-7993055	

(1) כתובת: כביש טבעת דרומית.



משרד הביטחון
הגנת המדינה



משרד הביטחון
הגנת המדינה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מס'ד תכנון
הדפסה 7

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

שינוי קווי בנין למבנה תעשייתי בדרום טייבה לפי תשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בנין לפי תשריט.

ב. הריסת המסומן להו'סה.



מס'ד תכנון
הדפסה 7



מס'ד תכנון
הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.19

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,428			1,428	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יער	תאי שטח כפופים
תעשייה	100		תעשייה	100
		מבנה להריסה		

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	תעשייה ומלאכה
	1,190	100	
סה"כ	1,190	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	תעשייה
	1,190.04	100	
סה"כ	1,190.04	100	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					מגל הכניסה הקובעת	עיקרי	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
קדמי (2)	אחורי (2)	ציד-י-שמאלי (2)	ציד-י-ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 3	17	40	(1)	(1)	1190	100	תעשייה ותעשייה קלה ומלאכה	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

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית מרתפים לשימוש בלבד לתעשייה. המרתפים יבנו בקונטר הבנין העקרי ובהסכמת השכן יבנו בקו בנין אפס.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם להנחיות תכנית מס" טב/ 1111 / 2 / א/ ב.

(2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החניה תהיה בתחום המגרש
6.2	ביוב מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.
6.3	ניהול מי נגר תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38 א. מתן היתר בניה למבנה הקיים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על המבקש 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).
6.5	פסולת בניין פינוי פסולת בניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט 1998. תוכנית הבינוי תכלול את כמות פסולת הבניין ועודפי העפר מוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס? הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגה"ס/היחידה הסביבתית
6.6	קולטי שמש על הגג א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>א. תנאי להתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להתר לאשור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
הריסות ופינויים	6.9
<p>מבנה/גדר המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

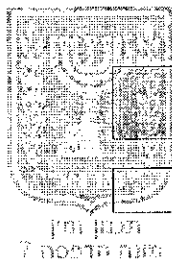


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

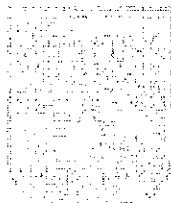
זמן משוער לביצוע תכנית זו- "מיידי" לאחר אישור התכנית.



.8 חתימות			
תאריך: 10.11.2015	סוג:	שם: שאדי גאבר	מגיש התכנית
חתימה: 3/10		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 10.11.2015	סוג:	שם: שאדי גאבר	יזם
חתימה: 2/10		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 10.11.2015	סוג: בעלים	שם: עלי גאבר	בעל עניין בקרקע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 10.11.2015	סוג: עורך ראשי	שם: פדילה נעים	עורך התכנית
חתימה: <i>Fadila</i>		שם ומספר תאגיד: מהנדס פדילה נעים	



מנהל תכנון
רשות הכנסות המדינה
יריחו



מנהל תכנון
רשות הכנסות המדינה
יריחו

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל טייבה
מתקבלת תאריך 28/11/1992
התימת הפקוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אל טייבה
 اللجنة المحلية للتخطيط والبناء - الطيبة
 תאריך תכנון והכנת תש"א - 1965
 תאריך המקומית לזכרון ולבניה אל טייבה
 תבנית מס' ט/ב 2/1111
 הוסמעה להפקדה בישיבה מס' 7/86
 מיום 18.12.86
 יושב ראש הועדה
 מהנדס-התעודה

ט/ב 2/1111 / 1111 + 2
 560 ח/מ + 2/1111 + 2
 המרכז
 השכונה
 טייבה
 7843 / 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 ח"ח
 7939 / 17, 18, 19, 20, 21 ח"ח
 858 / 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 ח"ח
 8901 / 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 ח"ח
 46447 / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ח"ח

תכנית מפורטת
 תקוה לתכנית
 מחוז
 נפה
 המוקד
 גוש/חלקה

שטח התכנית
 ג. גבולות התכנית
 ג. בעל הקרקע
 ד. יוזם התכנית
 ה. מחבר התכנית
 ו. מטרת התכנית

מסומנים בקו כחול בתדשים המצורף

עיריית טייבה
 ח"ח טייבה אל טייבה

1. שנוי גובה ארבעה משגיח תלמיש מעשה ה. 2. מתוכם דוכים ושתי
 חרשים. 3. שנוי נדל שטחים ציבוריים. כהתאם להפקודת מס' ס/ב
 ת' 1992. 4. קביעת שטח ציבורי. 5. קביעת חזיתות
 באורך תעשייה. 6. שנוי תואר זולת מס' ת' 1992. 7. קביעת שטח
 8. קביעת הוראות בנייה

ד. רשום דרכים: כל הדרכים בעסק התכנית נועדו להפקעה וחרימתה ע"ס
 הרשום המקומית.

ה. רשום שטחים ציבוריים: השטחים המיועדים לציבור (בגיני ציבור ו/או
 שטח ציבורי פתוח שבילים) יופקעו וירשמו ע"ס

הרשום המקומית בהתאם לחוק.
 15 שו"ב מתאריך אשור התכנית

ט. שלבי בצוע:-----
 י. הוראות כלליות: כל ההוראות של תכנית המתאר ט/ב 2/1111 + 2/560 ח/מ
 חלות על תכנית זו ההוראות בעקר לשימוש האזורים מפורט בלוח האזורים
 המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 יא. תקנות כלליות לבריאות הציבור.

- א. נקוד: ע"י לחול או באמצעות תעלות ניקוז לשימת רצף משד
 הבריאות ורשות הניקוז ואשור.
- ב. ביוב: ככל בנין או קבוצת בנינים יסודו בבורות רקב ובורות מחתלים
 בהתאם לסטנדרטים במקומות שיש גיב מרכזי: יחודו לביוב
 המרכזי כפי דרישת משד הבריאות ובאשור.
- ג. אספקת מים: אספקת מים תהיה בהתאם דעת רשות הבריאות ומגיש התכנית
 מתחייבת למצא את כל הסדורים אשר יידרשו ע"י משד
 הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית: כימית:
 ובטריולוגית.
- ד. בריאות: מניחי התבניות מתחייבים למלא את דרישות משד הבריאות ובאי
 כוח המוסמכים רבייש עכירה לבצע את הסדורים הסניטריים:
 והאנטימטריים אשר משד הבריאות הדרוש לבצעם.
- י"ב. מט השבחה חל על תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 אל טייבה
 اللجنة المحلية للتخطيط والبناء
 الطيبة

לוח אזורים לתכנית מס' טב/1111/2+א+ג

תנאים מיוחדים	קווי בנין			מבני עזר	מקסימום שטח בניה ג-כ כולל מרפ' ד.ח.מד	גובה בניין המקסימלי	מספר הקומות	רוחב חזית	מ"צ ומ"ד שטח המגרש - מ"ר	צבע אזור	האזור
	אחורי	צדדי	חזית								
קר בנין אחורי בחלקה מס' 7 גול 8901 ובחלקה מס' 12 בגוש 7839 יהיה בהסכמת מכבא אש והסכן.	6.0	3.0 ארס	כמסומן בתשרים באשור	באשור הועדה המקומית	40% לק' ולא יותר מ-120% לכל הקומות	17.0 מ'	3 קומות על קרקע או על מרחף	20 מ' אר. בהתאם לתשרים	650	סגול	תעשיה ומלאכה
תותר בבית מרתפים לשמור בלילה להעשיה. המרתפים יבנו בקובטור הנבין העיקרי. רובה הסכמת השכן יבנו בקר בנין אפס.											בניין ציבורי חום מרתום חום.
											שטח ציבורי ירוק פתוח
											שטח פרטי פתוח ירוק עם קר ירוק כהה
											שטח תעשיה עם חזית מסחרית סגול עם קר סגול כהה
											אזור תקלאי קווים עם פס ירוק

תנאים כלליים והקלות

1. במידה והמפעל דורש שטח סככות רב, הרישום בידוי הועדה המקומית הגשיל אתר הבניה עד ל 50% בקומת קרקע בלבד.
2. כתנאי למתן היתר בניה יש להגיש תכנית בינון הכוללת בנין היתר גישה, מקומות חנייה, מקום הבניה לפריקה ולסעיבה, גיבון ובטיחות. כל זאת לפי התקן
3. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תשריטי תלוקה ואישורם ע"י הועדה המקומית.
4. ברישום הועדה המקומית לתת היתר בניה למפעלים הקיימים לפי המצב הקיים.
5. באזור תעשייה, מלאכה ואחסנה, (להלן אזור תעשייה), תוקמנה תעשיות העובות על דרישות סביבתיות כפי שנקבעים ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות-או אחר), למניעת סטרדים סביבתיים (משרד סביבתי הוא מצב או פעולה הגורם לזהום אויר, מים או קרקע; לרעש, למפגע תחבורה, למטרד איסטי או אחר כפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת).
6. סוגי תעשייה שמטרדיהם הסביבתיים דומים, יורכזו בקבוצות בשטחים.
- 6.1 תעשיות שאינן גורמות למטרד סביבתי כל שהוא ועומדות בתנאי תקנים המיועדים לאזור מגורים ומסחר.
- 6.2 תעשיות הרגישות למטרד מפעלים שכנים (כגון תעשיות מזון וכו') .
- 6.3 תעשיות שאינן רגישות ל סטרדים סביבתיים.
7. לבקשת היתר בניה יצורפו שני גופחים אשר העמידה בהם תהיה תנאי למתן היתר
- 7.1 "שאלון השלכות סביבתיות אשר ימולא על כל פרטיו וכל הפרטים הנזכרים שידרשו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ואו אחר) .
- 7.2 תכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי בניה, שטחי ירק, עמודי תיאורה וכו'.
8. לא יוצא רישון עסק למפעל כל עוד לא ברצע סעיף 7.2 .
9. המרוחים בין איזור תעשייה לבין איזור מגורים, בניבי ציבור, מסחר, או כל יעוד המאפשר מבנים הב"ל, יקבע בחיארם עם הרשות המוסמכת, אך לא פחות מ 25מ', אשר יבסעו עצים להפרדה בין איזור התעשייה לבין איזור אחר.



נבדק וניתן להפקיד / נאשר
 החלפת הועדה המחוזית / משנה מיום
 4.01.03
 מתכנן המחזור

משרד הפנים מחוז נורכיז
 חוק הבנייה חסבית-1943
 זישור תכנית מס. 402/14/14
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הולטה
 ביום 9.9.14 לאשר את התכנית.
 סמכיל לתכנון
 יו"ר הועדה המחוזית