

## הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0659227

שינוי קווי בניין טב/3650 (נאשד זיאר)

מרכז

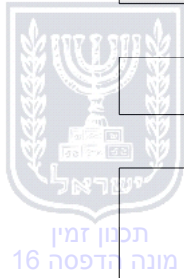
מחוז

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 ממוקם בחלקו הדרומי לאזור התעשייה טייבה ובו קיים בניין החורג מקווי הבניה המאושרים לפי תכנית טב/1111/2/א' + ב' התכנית קובעת קווי בניין לפי המצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

שינוי קווי בניין טב/3650 (נאשד זיאר)

402-0659227

מספר התכנית

1.020 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

טייבה

קואורדינאטה X

199775

קואורדינאטה Y

683525

**1.5.2 תיאור מקום**

איזור התעשייה טייבה ליד מסגד אבו בקר אלסדיק.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה

השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

אזור תעשייה טייבה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 8901     | מוסדר   | חלק           |                     | 150               |

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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/1111/2/א/ב     | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טב/1111/2/א' + ב' ממשיכות לחול. | 4112               | 2784                    | 25/05/1993 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך           | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך  | תאריך יצירה       | תיאור המסמך               | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-------------------|---------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב |          |                     |             | אחמד ג'באלי |                   |                           | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אחמד ג'באלי |                   | תשריט מצב מוצע            | לא                  |
| זכויות בניה מאושרות | רקע   |          | 1                   | 28/06/2018  | אחמד ג'באלי | 13: 28 28/06/2018 | טבלת זכויות בניה מאושרות. | כן                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 250   | 1                   | 18/07/2018  | אחמד ג'באלי | 23: 38 18/07/2018 |                           | 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/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
|                | פרטי | נאשד נאשף |               |          | טייבה | (1)  | 1   |       |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1943 טייבה מיקוד 4040000.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| פרטי | נאשד נאשף |               |          | טייבה | (1)  | 1   |       |     |       |

(1) כתובת: ת.ד. 1943 טייבה מיקוד 4040000.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד            | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|---------------------|-------|------|-----|-------|------------|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | אחמד ג'באלי | 24630415      | אדריכל א.<br>ג'באלי | טייבה | (1)  |     |       | 09-7997422 | jebali.arch@gmail.com |

(1) כתובת: ת.ד. 1885 טייבה מיקוד 4040000.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

קביעת קווי בניין לפי הקיים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

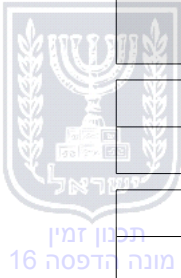
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד  | תאי שטח | סימון בתשריט | יעוד  | תאי שטח כפופים |
|-------|---------|--------------|-------|----------------|
| תעשיה | 1       | להריסה       | תעשיה | 1              |
|       |         | מבנה להריסה  | תעשיה | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

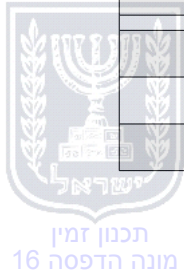
| מצב מאושר |       |        |
|-----------|-------|--------|
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
| תעשיה     | 1,020 | 100    |
| סה"כ      | 1,020 | 100    |

| מצב מוצע |           |              |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| תעשיה    | 1,019.61  | 100          |
| סה"כ     | 1,019.61  | 100          |



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | תעשיה                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                      |
|       | מוסכים, נגריות, מחסנים, מפעלים לתעשייה קלה, מרפדיות, מחרטות, |
| 4.1.2 | הוראות                                                       |



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

| מספר מבנים מרבי בתא שטח | קו בנין (מטר) |       |             |            | מספר קומות         |                   | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | תכסית (%) מתא שטח | שטחי בניה (מ"ר)   |      |                    |          | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד   |
|-------------------------|---------------|-------|-------------|------------|--------------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|------|--------------------|----------|-----------------|---------|--------|
|                         | קדמי          | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |                                    |                   | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |          |                 |         |        |
|                         |               |       |             |            |                    |                   |                                    |                   | עיקרי             | שרות | עיקרי              | שרות     | גודל מגרש כללי  |         |        |
| 1                       | 3             | (4)   | 3           | 3          | 1                  | 3 (3)             | 17                                 | 40                | (2) 408           |      |                    | (1) 1224 | 1020            | 1       | 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) ניתן לנייד שטחים מקומה לקומה ללא חריגה בזכויות הבניה המאושרים..
- (2) תותר בניית מרתפים לשימוש נלווה לתעשייה. המרתפים יבנו בקונטור הבניין העיקרי, ובהסכמת השכן יבנו בקוו בניין אפס..
- (3) 3 קומות על קרקע/מרתף.
- (4) לפי המסומן בתשריט..

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1 חניה**

1. החניה תהיה עפ"י תקן החניה 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**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.7 הריסות ופינויים**

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

7 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16