

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 402-0692814

תעשייה נאשף טב/3674

מרכז

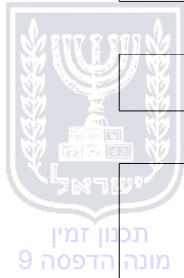
מחוז

מרחב תכנון מקומי טייבה

תכנית מפורטת

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

מטרת התכנית קביעת קווי בניין ושינוי בגובה הבניה המותרת והוספת שטחי שירות תת קרקעים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |           |                    |
|------------------------|-----------|--------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | תעשיה נאשף טב/3674 |
|------------------------|-----------|--------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 402-0692814 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 0.811 דונם |
|------------|------------|

|              |            |              |
|--------------|------------|--------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|--------------|------------|--------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (9)

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

199875

קואורדינאטה Y

683475

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור תעשיה טייבה מזרחית מהמסגד

**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 תעשיה 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

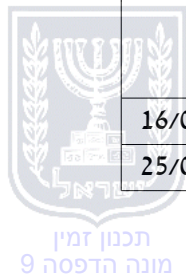
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**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       | החלפה   |           | 2935               |                         | 16/06/1983 |
| טב/1111/2/א/ב     | החלפה   |           | 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 |          |                   |             | עבד אלוהאב עבד אל ראזק |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | עבד אלוהאב עבד אל ראזק |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   |                   | 02/05/2018  | עבד אלוהאב עבד אל ראזק | 20: 47 09/12/2018 |                | 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 | עאהד נאשף |               |          | טייבה | (1)  | 1   | 09-8332725 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טייבה 4040000.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|-----|-------|
| פרטי | עאהד נאשף |               |          | טייבה | (1)  | 1   | 09-8332725 |     |       |

(1) כתובת: טייבה 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                |
|----------------|-----------|---------------------------|---------------|-------------------------|-------|-------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | עורך ראשי | עבד אלוהאב עבד אל<br>ראזק |               | עבד אלוהאב<br>עבדאלראזק | טייבה | טייבה | 3   | 09-8332725 |     | aelraziq@hotmail.com |
|                | מודד      | אברהמים תלאוי             | 1416          |                         | טייבה | (1)   |     | 09-7992561 |     |                      |

(1) כתובת: טייבה 4040000.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



| מונח           | הגדרת מונח                            |
|----------------|---------------------------------------|
| הוועדה המחוזית | הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה המרכז    |
| הוועדה המקומית | הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אל טייבה |

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 גובה בניין, שטחי שירות וקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

-קביעת קווי בניין חדשים לפי סעיף 62(א) 4.

-קביעת גובה בניין לפי סעיף 62(א) 4א.

-הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62(א) (15)

-הקלות לפי סעיף 62(א) 9.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד  | תאי שטח |
|-------|---------|
| תעשיה | 1       |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד  | מ"ר | אחוזים |
|-------|-----|--------|
| תעשיה | 811 | 100    |
| סה"כ  | 811 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד  | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------|-----------|--------------|
| תעשיה | 810.78    | 100          |
| סה"כ  | 810.78    | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | תעשייה                                                           |
| 4.1.1 | שימושים                                                          |
|       | השימושים המותרים יהיו לפי שנקבע בתכנית אזור תעשייה טב/1111/2/א/ב |
| 4.1.2 | הוראות                                                           |



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

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

(1) או לפי התשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****סביבה ונוף**

- 6.1.1 פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התשי"ל-1970.
- 6.1.2 באזור תעשייה מלאכה ואחסנה תוקמנה תעשיות העונות על הדרישות הסביבתיות כפי שנקבעו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות - או אחר) למניעת מטרדים סביבתיים.

**6.2****חניה**

- 6.2.1 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
- 6.2.2 תותר הקמת חניה תת קרקעית.

**6.3****ביו, ניקוז, מים, תברואה**

- 6.3.1. ביו:
  - א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
  - ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביו במרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
  - ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכ"הס ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
  - ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
  - ו- פתרון הביו הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
  - ז- לא יותרו סידורי ביו זמניים מלבד האמור לעיל.
- 6.3.2. ניקוז:
  - בהתאם להוראות תמא/4/ב/34 לאזור רגישות א 1:
  - מי הנגר העילי יועברו מתחום המגרש לשטחים הציבוריים הפתוחים ולמתקני החדרה הסמוכים
  - לצרכי השהייה החדרה והעשרת מי תהום. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע נגר עילי ומי תהום.
  - שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום, מגרשים לבניה ינוקזו
  - אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
  - פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
- 6.3.3. איכות הסביבה:
  - השמושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
- 6.3.4. תברואה:
  - בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

6.4

**תנאים למתן היתרי בניה**

1-שאלון השלכות סביבתיות אשר ימולא על כל פרטים וכל הפרטים הנוספים שידרשו ע"י הרשות המוסמכת (משרד הבריאות ו/או אחר).

2-תכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי שטח, גישות, שטחי בנייה, שטחי ירק, עמודי תאורה וכו'.

תנאים לאישור שימושים בעלי פוטנציאל זיהום :-

א. הוגש למוסד תכנון נספח הבוחן את השפעות השימוש או הפעילות המבוקשים בתכנית על מי תהום, בהוכח, בהתבסס על בדיקה לעניין מניעת זיהום מי תהום, כי ניתן לנקוט באמצעים שיתנו מענה מלא למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום.

ב. נספח כאמור בסעיף א לרבות האמצעים המוצעים למניעת זיהום מי תהום יוגש לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולמנהל רישות המים. המשרד להגנת הסביבה ומנהל רישות המים יגישו למוסד התכנון את חוות דעתם תוך 30 יום מיום שהומצאו המסמכים הנדרשים לצורך מתן חוות דעתם או תוך פרק זמן ארוך יותר כפי שיקבע מוסד התכנון. לא ניתנה תשובה במועד, יראה זאת מוסד התכנון כחוות דעת "ללא הערות".

ג. האמצעים למניעת זיהום ולהגנה על מי תהום כאמור בסעיפים א ו-ב יעוגנו בתכנית.

6.5

**היטל השבחה**

6.5.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין

או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

**ביצוע התכנית**

7.1

**שלבי ביצוע**

7.2

**מימוש התכנית**

5 שנים מיום מתן תוקף