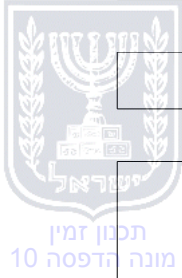


הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0883041

טב/3759 קביעת גודל מגרש מזערי באזור תעשייה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עניינה למזעיר שטח מגרש באזור תעשייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
טב/3759 קביעת גודל מגרש מזערי באזור תעשיה **ומספר התכנית**

מספר התכנית 402-0883041

1.2 שטח התכנית 1.638 דונם

1.4 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) (7)

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	200384
קואורדינאטה Y	683728

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 10



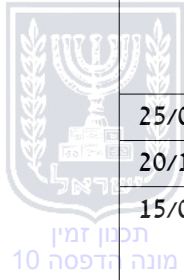
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		4112	2784	25/05/1993
טב/2298	החלפה		4067	666	20/12/1992
טב/3400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/3400. הוראות תכנית טב/3400 תחולנה על תכנית זו.	6967	2844	15/01/2015



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוהנד עאזם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוהנד עאזם		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10:50 11/02/2021	מוהנד עאזם	11/02/2021	1	1:250	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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	אייסר אגבארה			טייבה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1579 רח' בלאל בן רבאח טייבה משולש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אייסר אגבארה			טייבה	(1)				

(1) כתובת: ת.ד. 1579 רח' בלאל בן רבאח טייבה משולש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	מוהנד עאזם	121719		טייבה	(1)			09-8359947	azem.eng@g mail.com
מודד	מודד	אמיר עאזם	1462		טייבה	(2)				

(1) כתובת: רח' אלמלעב ת.ד. 887.

(2) כתובת: רח' עבד אלרחים מחמוד ת.ד. 1071.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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-קביעת גודל מגרש מזערי

2-קביעת קוי בנין

3- שטחי שרות תת קרקעי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-קביעת גודל מגרש מזערי לפי סעיף 62א (א) 7

2- קביעת קוי בנין לפי סעיף 62א (א) 4

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

4-הוספת זכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	3 - 1
שטח פרטי פתוח	102 - 100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ש.פ.פ.	204	12.45
תעשייה	1,434	87.55
סה"כ	1,638	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח פרטי פתוח	203.8	12.44
תעשייה	1,434.08	87.56
סה"כ	1,637.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



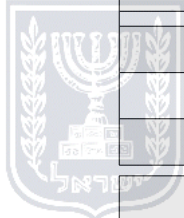
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות

נגריה, אחסנה, מוסכים, מרפדיה

על שטח זה לא תותר כל בניה שהיא והשטח ישמש לנטיעות וגינון



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	17		40	80 (3)	80 (2)	480 (1)	400	1	תעשייה	תעשייה			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	17		40	80 (3)	80 (2)	480 (1)	400	2	תעשייה	תעשייה			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	17		40	167.6 (3)	167.6 (6)	1005.6 (5)	838	3	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניה בקו בנין צדדי 0 באשור מכבא אש וללא פתחים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 160 מ"ר לקומה.
- (2) מותר בניית מבני עזר בשטח של 80 מ"ר.
- (3) ישמשו למרתפים.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) 335.2 מ"ר לקומה.
- (6) מותר בניית מבני עזר בשטח של 167.6 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>1- מספר ושטח מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה .</p> <p>2- יותר התקנת מתקני מכפלי חניה בתחום המגרש בחזית צדדית או אחורית עד קו 0.00 מ'.</p>
6.2	איכות הסביבה	<p>1- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז .</p> <p>2- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים .</p>
6.3	ביוב	<p>א- לא יותר פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב .</p> <p>ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית , ובמתקן טיפול איזורי .</p> <p>ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים .</p> <p>ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.</p> <p>ה- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.</p>
6.4	ניקוז	<p>יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.</p>
6.5	תקשורת	<p>מתקני התקשורת בתכנית יתוכננו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.6	איחוד וחלוקה	<p>התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט</p>
6.7	פסולת בניין	<p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשנ"ט-1998.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.</p> <p>תנאי להיתר הבניה-הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר עפ"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם</p>

6.7 פסולת בניין	לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה/ היחידה הסביבתית.
6.8 פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9 פיתוח תשתית	בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי למתן היתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים, שיקבע ע"י הרשות המקומית. תנאי למתן טופס 4- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
6.10 היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.11 הפקעות לצרכי ציבור	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	
7.2 מימוש התכנית		
3 שנים מיום אישורה		