

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0374298

ביטול דרכים ואיחוד מגרשי תעשייה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טייבה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/11/2016

להפקיד את התכנית

ל"י ה"ר

29/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לאחד את כל המגרשים שבשטח התכנית שהם בבעלות חברת אל-גזאל ולבטל דרך מאושרת בכדי ליצר שטח לתחנת מיחזור וגריסת פסולת בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ביטול דרכים ואיחוד מגרשי תעשייה

402-0374298

מספר התכנית

18.610 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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	200950
קואורדינאטה Y	683800

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית אזור התעשייה טייבה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מזרחית אזור התעשייה טייבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7843	מוסדר	חלק		12-13, 21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

דרום השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



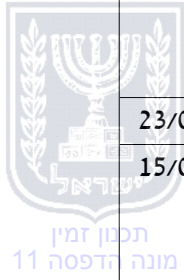
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/02/2011	2688	6203		שינוי	טב/ 3003
15/01/2015	2844	6967	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 3400. הוראות תכנית טב/ 3400 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/ 3400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עבד אלוהאב עבד אל ראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/05/2017	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	01/10/2016	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		12/06/2017	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	12/06/2017		1: 500	מנחה	בינוי
לא		13/06/2017	סאגיי ג'אבר	17/11/2016		1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12/06/2017	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	12/06/2017		1: 500	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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com
	פרטי			חברת אל-גזאל בע"מ	טייבה	(2)		09-7997919	09-7997919	algazal2009@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית טייבה ת.ד 1 40400.

(2) כתובת: חברת אל-גזאל טייבה 40400.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com
פרטי			חברת אל-גזאל בע"מ	טייבה	(2)		09-7997919	09-7997919	algazal2009@gmail.com

(1) כתובת: עיריית טייבה ת.ד 1 40400.

(2) כתובת: חברת אל-גזאל טייבה 40400.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית טייבה	טייבה	(1)		09-7992590	073-2900825	taybe48@gmail.com
בעלים			חברת אל-גזאל בע"מ	טייבה	(2)		09-7997919	09-7997919	algazal2009@gmail.com

(1) כתובת: עריית טייבה ת.ד 1 40400.

(2) כתובת: חברת אל-גזאל טייבה 40400.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	114243	עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	(1)	3	09-8332725	09-8784535	aelraziq@hotmail.com
	מודד	איסר בדיר	1183		כפר קאסם	(2)		09-7997071	09-7997071	aelraziq@hotmail.com
	יועץ תחבורה	סאגיי ג'אבר			טייבה	(3)		052-7344111	073-2900825	aelraziq@hotmail.com

(1) כתובת: טייבה ת.ד 260.

(2) כתובת: כפר קאסם.

(3) כתובת: טייבה 4040000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה 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

איחוד המגרשים והפיכתם למגרש אחד גדול.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד שטח אזור תעשייה ל-ש.צ.פ.
2. שינוי יעוד דרך מאושרת ל-ש.צ.פ.
3. שינוי יעוד שטח דרך מאושרת לאזור תעשייה.
4. שינוי יעוד שטח אזור תעשייה לדרך.
5. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לכל שטח התכנית.
6. קביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

18.61

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
אחוז בניה מאושר באזור תעשייה הוא 120% לשלוש קומות לפי והתכנית שבתוקף, התכנית הזו מאחדת מגרשים ללא תוספת זכויות.	14,561			14,561	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
דרך מאושרת	4 - 7
דרך מוצעת	8 - 11
שטח ציבורי פתוח	3
תעשייה	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	7
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	9
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	3
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,831	31.33
ש.צ.פ.	645	3.47
תעשייה	12,134	65.20
סה"כ	18,610	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,254.59	12.11
דרך מוצעת	1,283.35	6.90
שטח ציבורי פתוח	2,938.32	15.79

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
65.20	12,133.73	תעשייה
100	18,609.99	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



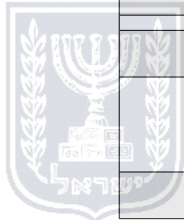
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה קלה כגון מוסכים למיניהם מפעלים זעירים כגון בלוקים וכדומה. באזור התעשייה ניתן להוציא היתר לתחנת מעבר בהתאם לתמ"א 4/16 .
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון ולנטיעות, שירותים צבורים מקלטים משחקיות והכל באישור הוועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות הכוללות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, שילוט ותמרור, ותשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	דרך ציבורית לתנועה מוטורית הכוללת נתיבי נסיעה, מדרכות הכוללות תאורה, צמחייה, ריהוט רחוב, חנייה, שילוט ותמרור, ותשתיות תת קרקעיות.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	גודל מגרש כללי	1	תעשייה	תעשייה		
4	3	3	3	3	6	4	11219	1	תעשייה	תעשייה		
4	3	3	3	3	6	4	915	2	תעשייה	תעשייה		
		17		44		(1) 4488	1350	13463				
		17		44		(1) 366	200	1098				

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) תותר בניית מרתפים לשימוש נלווה לתעשייה. המרתפים יהיו בקונטור הבניין העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

6.1.1 החניה תהיה בתחומי המגרש.

6.1.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה

6.2

איכות הסביבה

השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש על ידי הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.

6.3

ביוב

6.3.1 ביוב:

א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.

ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.

ג-איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים 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.טופס גמר ינתן רק לאחר ביצוע בפועל הביוב ובהתאם להנ"ל.

6.3.2 תברואה:

בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.4

ניקוז

1. עפ"י תמ"א 34 / ב / 4/ תכנית בתחום איזור רגישות א 1. באזור זה יעברו מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים צבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרת והעשרת מי תהום.

2.בתחום התכנית לא יותרו שימוש או פיעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום כמוגדר בסעיף 28 לתמ"א 34 / ב / 4.

3. הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיבטיח אי זהום קרקע ומים עליונים ותחתונים.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1.תיאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה ואישור משרד הבריאות לנספח ביוב.

2.אישור מהנדס הועדה לפתרון ניקוז הנגר העילי.

3-תנאי למתן היתר בנייה השלמת המערכת המרכזית באזור התעשייה וחיבור התחנה למערכת הביוב המרכזית.

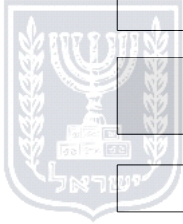
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רילונטי	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11