

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-0944116

איחוד וחלוקה מחדש 11-7843 טב/3777



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 נשענת על שטח של 3.781 דונם על שטח התכנית חלה מפורטת מספר טב/2575 ותכנית טב/1111/2'א'+ב' אשר קבעה שטחים לתעשייה ו.צ.פ. תוכנית זו מציעה חלוקה מחדש לשטחי התעשייה והשטחים הפתוחים וקובעת קווי בניין ושטח מגרש מינימלי לתעשייה.



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

איחוד וחלוקה מחדש 11-7843 טב/3777

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

402-0944116

1.2 שטח התכנית

3.781 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

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	200728
קואורדינאטה Y	683824

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה טייבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טייבה	אזור תעשייה		

שכונה

אזור תעשייה טייבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7838	מוסדר	חלק		18
7843	מוסדר	חלק		10-11

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 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
25/05/1993	2784	4112	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/1111/ 2/א/ב. הוראות תכנית טב/1111/2/א/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/1111/2/א/ב
10/10/1996	128	4447	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/2575. הוראות תכנית טב/2575 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	טב/2575



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד ג'באלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד ג'באלי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14: 23 25/01/2021	אחמד ג'באלי	25/01/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	טבלת איזון והקצאות	18: 36 04/03/2021	ג'האד חאג יחיא	04/03/2021	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		19: 17 22/03/2021	ג'האד חאג יחיא	22/03/2021	6		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		16: 23 31/01/2021	אחמד ג'באלי	31/01/2021	1	1: 250	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 עיריית טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		073-2900783		taybe48@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

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

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, עיריית טייבה עיריית טייבה		עיריית טייבה	טייבה	(1)		073-2900783		taybe48@gmail.com

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

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
אדריכל	עורך ראשי	אחמד ג'באלי	24630415	אדריכל ג'באלי אחמד	טייבה	(1)	1	09-8906333		jebali.arch@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	תאופיק גבארה	991	ת.גב הנדסה ומדידות	טייבה	(2)		09-7995820		tgb@012.net.i l
שמאי מקרקעין	שמאי	ג'האד חאג יחיא	1316	ג'האד חאג יחיא - שמאות מקרקעין	טייבה	(3)		09-7994361	09-7993055	smsg@zaha v.net.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

(2) כתובת: ת.ד. 1768 טייבה 4040000.

(3) כתובת: טייבה מיקוד 4040000 ת.ד. 4500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 וחלוקה מחדש קביעת קווי בניין ושטחי שירות תת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה מחדש עפ"י סעיף 62א(א)1.

2. קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.

3. קביעת גודל מגרש מינימלי עפ"י סעיף 62א(א)7 דהינו 555.00 מ"ר במקום 650.00 מ"ר.

4. הוספת שטחים תת קרקעיים לפי גודל מגרש עפ"י סעיף 62א(א)15.

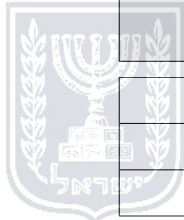
5. הוספת 20% זכויות בניה למגרשים המיועדים לבניה עפ"י סעיף 62א(א)16.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
שטח ציבורי פתוח	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
85.32	3,226	שטח ציבורי פתוח
14.68	555	תעשייה
100	3,781	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
85.32	3,226.3	שטח ציבורי פתוח
14.68	555.14	תעשייה
100	3,781.45	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



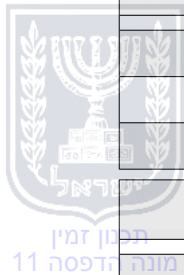
תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

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

תעשייה קלה מוסכים, נגריות, מצבעות, מסגריות, וכל שימוש אחר לתעשייה.

השטח משמש לנטיעות וגינון וגנים ציבוריים המשרתים את כלל הציבור.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה					מעל הכניסה
								הקובעת					הקובעת
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
	4 (5)	0 (4)	0 (3)	4 (2)	3 (1)	17	46.6	555	777	555	1	תעשייה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 3 קומות על קרקע/עמודים+מרתף.
- (2) קו בניין מזרחי.
- (3) קו בניין מערבי.
- (4) קו בניין דרומי.
- (5) קו בניין צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.2 איכות הסביבה	השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים חזותיים או אחרים.
6.3 חשמל	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 ניקוז	1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. 2. המגרשים ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. 3. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.
6.5 ביוב	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.
6.6 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.
6.7 היטל השבחה	היטל השבחה יגבה כחוק בעת הוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	

10 שנים.

תנאים ספציפיים	קרוי בפין			שטח יב לח טרות שרוח	מקסימום שטח בניה ג-ג כולל מפ' רת.מד	גובה כנף החקסיחרי	מספר הקומות	רוחב חזית	מצינמום שטח המגרש ג-מ"ר	צבע אזור	האזור	
	אחרני	צדדי	חזית									
תותר בניה הבתלים לשמו נלוה לתעשיה המרחפים בנו בקונטור הבניו העקר ובהסלחת השכו בנו בקו בנין אפס	6.0	3.0 (אזוס) באשור מכבא אש ולכא פתחים	כמסומן בתשריט באשור	באשור הושרה החוקיח	20.0 מ"ר ולא יותר מג: 20.0 מ"ר הקומות	17.0 מ	20 ק"ע ל קל בהחאס לתשריט או על חרתף	20.0 מ או	650	צבע אזור	האזור	

לות אזורים לתכנית מס' טב/1111/2+א+ג

האזור	צבע אזור	מ"ב שטח המגרש ב- מ"ר	רוחב חזית	מספר הקומות	גובה בנין המקסימלי	מקסימום שטח בניה ב- % כולל מרפ' וח.מד	קווי בנין			תנאים מיוחדים
							חזית	צדדי	אחורי	
תעשייה ומלאכה	סגול	650	20 מ' או בהתאם לתשד"ט	3 קומות על קרקע או על מרתף	17.0 מ'	40% לק' ולא יותר מ-120% לכל הקומות	כמסומן בתשריט באשור מכבא אש דללא פתחים	3.0 אוס	6.0	קר בנין אחורי בחלקה מס' 7 גוש 8901 ובחלקה מס' 12 בגוש 7839 יהיה בהסכמת מכבא אש והזכן .
בנין ציבורי חום מתחם חום						תותר בניה מננים המשרתים את העירייה - כמו מחסנים , ס דנאות וכ"ו והכל באשור				תותר בנית מרתפים לשמוש בלה לועשיה . המרתפים יהנו בקונסטרו הבנין העיקרי . ובהסכמת השכן יבנו בקו בנין אפס .
שטח ציבורי פתוח	ירוק					ישמש לגיבון ולנטיעות , שירותים , ציבוריים - מקלטים - והכל באשור הועדה המקומית				
שטח פרטי פתוח	ירוק עם קו ירוק כהה					לא תותר בו כל בניה שהיא מלבד מעברים למגרשים השטח ישמש לנטיעות ולגיבון				
שטח תעשייה עם חזית מסחרית	סגול עם קו סגול כהה					תותר בניה למסחר בקומת הקרקע				
אזור חקלאי	קווים עם פס ירוק					תותר כניה למטרות חקלאיות ועל פי תוראות תכנית טב/5/56 ר/2				