

**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' בי אשר קבעה שטחים לתעשייה וש.צ.פ. תוכנית זו מציעה חלוקה מחדש לשטחי התעשייה והשטחים הפתוחים וקובעת קווי בניין ושטח מגרש מינימלי לתעשייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה מחדש 11-7843 טב/3777

ומספר התכנית

מספר התכנית 402-0944116

שטח התכנית 3.781 דונם

1.2 שטח התכנית

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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/<br>תואר | סוג         | שם  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|---|---------------|--------------|-------|------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית, עיריית<br>טייבה עיריית טייבה |               | עיריית טייבה | טייבה | (1)  |     | 073-2900783 |     | taybe48@<br>gmail.com |

הערה למגיש התכנית:

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

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם  | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל             |
|-------------|---|---------------|--------------|-------|------|-----|-------------|-----|-------------------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית, עיריית טייבה<br>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/<br>תואר  | סוג       | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                             | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                     |
|-----------------|-----------|----------------|---------------|--------------------------------------|-------|------|-----|------------|------------|---------------------------|
| אדריכל          | עורך ראשי | אחמד ג'באלי    | 24630415      | אדריכל ג'באלי<br>אחמד                | טייבה | (1)  | 1   | 09-8906333 |            | jebali.arch@<br>gmail.com |
| מודד<br>מוסמך   | מודד      | תאופיק גבארה   | 991           | ת.גב הנדסה<br>ומדידות                | טייבה | (2)  |     | 09-7995820 |            | tgb@012.net.i<br>l        |
| שמאי<br>מקרקעין | שמאי      | ג'האד חאג יחיא | 1316          | ג'האד חאג<br>יחיא - שמאות<br>מקרקעין | טייבה | (3)  |     | 09-7994361 | 09-7993055 | smsg@zaha<br>v.net.il     |



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

(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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 עפ"י סעיף 62א(א)15.

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

### 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 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד            | מ"ר          | אחוזים     |
|-----------------|--------------|------------|
| שטח ציבורי פתוח | 3,226        | 85.32      |
| תעשייה          | 555          | 14.68      |
| <b>סה"כ</b>     | <b>3,781</b> | <b>100</b> |

##### מצב מוצע

| יעוד            | מ"ר מחושב       | אחוזים מחושב |
|-----------------|-----------------|--------------|
| שטח ציבורי פתוח | 3,226.3         | 85.32        |
| תעשייה          | 555.14          | 14.68        |
| <b>סה"כ</b>     | <b>3,781.45</b> | <b>100</b>   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



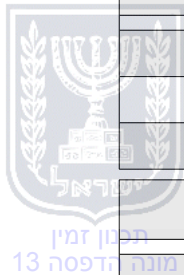
תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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<br>(מטר) | מספר קומות |       |             |            | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |                      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד   |
|------------------|------------|-------|-------------|------------|---|-------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|---------|-------|--------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני |   |                         | מתחת לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה<br>הקובעת |                    |         |       |        |
|                  |            |       |             |            |   |                         |                       |                      | הקובעת             | הקובעת  |       |        |
| (5) 4            | (4) 0      | (3) 0 | (2) 4       | 1          | (1) 3                                       | 17                      | 46.6                  | 444                  | 777                | 555     | 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  
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.

## 6. הוראות נוספות

|            |                     |  |
|------------|---------------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>חניה</b>         | החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.   |
| <b>6.2</b> | <b>איכות הסביבה</b> | 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.  |
| <b>6.3</b> | <b>חשמל</b>         | 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.   |
| <b>6.4</b> | <b>ביוב</b>         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומתקן טיפול אזורי.</li> <li>2. לא יותר פתרונות ל בורות סופגים וכו"ב.</li> <li>3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</li> <li>4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים טרם חיבור למערכת המרכזית.</li> </ol>  |
| <b>6.5</b> | <b>ניקוז</b>        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</li> <li>2. המגרשים ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.</li> <li>3. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</li> <li>4. ייותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד')</li> </ol> <p>מי הנגר העילי שיוותו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהיה, החדרה והעשרת מי התיהום ניתן יהיה להחדיר מי נגר באמצעים מכניים.</p> |
| <b>6.6</b> | <b>פסולת בניין</b>  | 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.  |
| <b>6.7</b> | <b>היטל השבחה</b>   | היטל השבחה יגבה כחוק בעת הוצאת היתר בניה.  |

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

לות אזורים לתכנית מס' טב/1111/2+א+ג

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

| תנאים פיננסיים  | קרדי בצין |            |   | שטח יב<br>לח טרות<br>שרוח | מקסימום<br>שטח בניה<br>ב- כולל<br>מפ' רת.מד                               | גובה בנין<br>המקסימלי | מספר הקומות                            | רוחב חזית | מציגים<br>שטח המגרש<br>ב- מ"ר | צבע אזור | האזור         |
|---|-----------|------------|---|---------------------------|---|-----------------------|--|-----------|-------------------------------|----------|---------------|
|   | אחרון     | צדדי       | חזית  |                           |   |                       |  |           |                               |          |               |
| תותר בניה הבתלים לשמור<br>נלוה לתעשיה<br>המרחפים בניו בקונטור<br>ה בניו העקר ובהסלחת<br>ה שכו בניו בקו בניו אפס | 6.0       | 3.0 (אזוס) | כמסומן<br>באשור<br>מכבא אש<br>וללא<br>פתחים | כאשור הושרה הסהויה        | 20.0 מ <sup>2</sup> לר<br>ולא יותר<br>מ-20.0 מ <sup>2</sup> לכל<br>הקומות | 17.0 מ                | 20 ק' על קר'<br>בהחאס לתשרי או על סרתף | 20.0 מ או | 650                           | צב אזור  | תעשיה ומגורים |
|   |           |            |   |                           |   |                       |  |           |                               |          |               |
|   |           |            |   |                           |   |                       |  |           |                               |          |               |
|   |           |            |   |                           |   |                       |  |           |                               |          |               |

