

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 402-1041508**

**אבו-הלאל גוש 42-7836**

**מרכז**

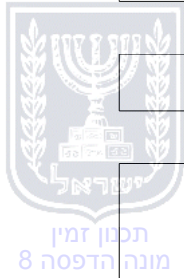
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי טייבה**

**תכנית מתאר מקומית**

**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

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים התכנית משנה המגרשים לפי הבעילות ומבטלת כביש מאושר ומציעה גישה למגרים חדשים הכל תוך התחשבות במחזקים בקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

אבו-הלאל גוש 7836-42

מספר התכנית 402-1041508

1.2 שטח התכנית 9.048 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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

199246

קואורדינאטה Y

683925

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת הבדויים באזור המרפאה

**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

שכונת הבדויים באזור המרפאה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7834     | מוסדר   | חלק           |                     | 24, 34            |
| 7836     | מוסדר   | חלק           |                     | 42, 44            |

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 | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| טב/ 2593          | החלפה   |           | 5542               | 3818                    |     | 19/06/2006 |



**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                  |
| זכויות בניה מאושרות       | רקע   |          | 1                   | 11/04/2023  | עבד אלוהאב עבד אל ראזק | 02: 50 11/04/2023 |                | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה       | מחייב |          | 3                   | 12/12/2021  | גיהאד חאג' יחיא        | 20: 01 12/12/2021 |                | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה חלקית | מחייב |          | 6                   | 12/12/2021  | גיהאד חאג' יחיא        | 19: 59 12/12/2021 |                | לא                  |
| חניה                      | מנחה  | 1: 250   |                     | 28/03/2023  | סאג'י ג'אבר            | 16: 13 04/04/2023 |                | לא                  |
| מצב מאושר                 | רקע   | 1: 500   |                     | 01/10/2021  | עבד אלוהאב עבד אל ראזק | 18: 00 12/10/2022 |                | 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/ תואר | סוג         | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד     | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל             |
|-------------|-------------|-----------------|------------|--------------|-------|------|-----|------------|-------------|-------------------|
|             | רשות מקומית | רשות מקומית (1) |            | עיריית טייבה | טייבה |      |     | 09-7992590 | 073-2900825 | taybe48@gmail.com |

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: עיריית טייבה ת.ד. 1 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 |

(1) כתובת: עיריית טייבה ת.ד. 1 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 |            | עבד אלוהאב עבדאלראזק | טייבה | טייבה | 3   | 09-8332725  |             | aelraziq@hotmail.com |
|             | יועץ תחבורה | סאג'י ג'אבר            | 113130     |                      | טייבה | (1)   |     | 09-7991018  | 09-7991018  |                      |
|             | שמאי        | ג'יהאד חאג' יחיא       | 1316       |                      | טייבה | (2)   | 1   | 050-5663173 | 050-5663173 |                      |
|             | מודד        | ניזאר עבד אל קאדר      | 1443       |                      | טייבה | (3)   |     | 052-5921288 |             | geomap88@gmail.com   |

(1) כתובת: טייבה 40400 מול החוויה המתוקה.

(2) כתובת: טייבה 4040000.

(3) כתובת: טייבה 4040000 שכונת אל-אלשל.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 ללא הסכמת הבעלים, שינוי בקווי בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1-איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א) (1).

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

3-הקלות לפי סעיף 62א(א) 9.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

| יעוד       | תאי שטח |
|------------|---------|
| מגורים ג'  | 8 - 1   |
| דרך מאושרת | 15, 14  |
| דרך מוצעת  | 16      |

| סימון בתשריט           | יעוד       | תאי שטח כפופים |
|------------------------|------------|----------------|
| דרך / מסילה לביטול     | דרך מאושרת | 14             |
| דרך / מסילה לביטול     | דרך מוצעת  | 16             |
| דרך / מסילה לביטול     | מגורים ג'  | 8 - 5, 3       |
| להריסה                 | דרך מאושרת | 14             |
| להריסה                 | מגורים ג'  | 8 - 6          |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מאושרת | 15, 14         |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת  | 16             |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ג'  | 8 - 1          |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|------------|-------|--------|
| דרך מאושרת | 1,599 | 17.67  |
| מגורים ג'  | 7,449 | 82.33  |
| סה"כ       | 9,048 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 938.05    | 10.37        |
| דרך מוצעת  | 661.19    | 7.31         |
| מגורים ג'  | 7,448.81  | 82.32        |
| סה"כ       | 9,048.05  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

מגורים מחסנים וחדרי שירות.

**4.1.2****הוראות****4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

למעבר כלי רכב תשתיות תת קרקעיות ומתקני תאורה.

**4.2.2****הוראות****4.3****דרך מוצעת****4.3.1****שימושים**

למעבר כלי רכב תשתיות תת קרקעיות ומתקני תאורה.

**4.3.2****הוראות**

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח    | שימוש                | יעוד  |      |                    |
|------------------|------------|---------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------------|-------|--------------------|------------|----------------------|-------|------|--------------------|
|                  |            |                                             |           |                         | מעל הכניסה הקובעת        |       |                    |            |                      |       |      |                    |
|                  |            |                                             |           |                         | קדמי                     | אחורי | צידי- שמאלי        | צידי- ימני | מעל הכניסה<br>הקובעת | עיקרי | שרות | גודל מגרש<br>מוחלט |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3                                       | (1) 3     | 4                       | 17                       | 8     | 45                 | 36         | 144                  | 831   | 1    | מגורים ג'          |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3                                       | (1) 3     | 4                       | 17                       | 8     | 45                 | 36         | 144                  | 926   | 2    | מגורים ג'          |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3                                       | (1) 3     | 4                       | 17                       | 8     | 45                 | 36         | 144                  | 822   | 3    | מגורים ג'          |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3                                       | (1) 3     | 4                       | 17                       | 4     | 45                 | 36         | 144                  | 468   | 4    | מגורים ג'          |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3                                       | (1) 3     | 4                       | 17                       | 8     | 45                 | 36         | 144                  | 768   | 5    | מגורים ג'          |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3                                       | (1) 3     | 4                       | 17                       | 8     | 45                 | 36         | 144                  | 915   | 6    | מגורים ג'          |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3                                       | (1) 3     | 4                       | 17                       | 8     | 45                 | 36         | 144                  | 1384  | 7    | מגורים ג'          |
| (1) 3            | (1) 3      | (1) 3                                       | (1) 3     | 4                       | 17                       | 8     | 45                 | 36         | 144                  | 1335  | 8    | מגורים ג'          |

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) או לפי מצב קיים..

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש.  
מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה

**6.2****ניקוז**

יוותרו 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. תנאי להוצאת היתרי בניה? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו".

**6.3**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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