

הוראות התכנית

תכנית מס' 402-1041508

אבו-הלאל גוש 42-7836

מרכז

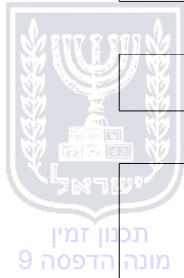
מחוז

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.



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 62א (א) (1), 62א (א) (4)

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 9

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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
					קדמי	אחורי	ציד-י שמאלי					ציד-י ימני
(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 השבחה 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