

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 403-0848903

ניוד שטחים

מרכז

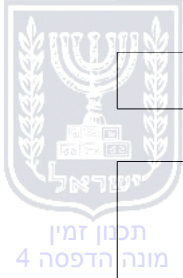
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

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

הזאת שטח לבנייני ציבור שקיים באמצע מגרש למגורים לצד הימני למגרש כדי שיהיה אפשר לאשר את הבית הקיים ולחלק את המגרשים מחדש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית ניוד שטחים

מספר התכנית 403-0848903

**1.2 שטח התכנית** 2.045 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 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	טירה
קואורדינאטה X	194750
קואורדינאטה Y	682975

**1.5.2 תיאור מקום**

בשכונה המערבית בטירה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טירה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

מערבית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7783	מוסדר	חלק		2

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 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/05/2001	2562	4983	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 2398 ממשיכות לחול.	שינוי	טר/ 2398



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשארה פהמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשארה פהמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		17: 40 29/04/2021	בשארה פהמי	28/02/2020	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		17: 30 29/04/2021	בשארה פהמי	28/02/2020	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 טירה עיריית טירה		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי (1)		09-7751447		
	פרטי	סלומה מורדי			טירה	(2)				
	פרטי	גהאד מסארווה			טירה	(3)				
	פרטי	אחמד פדילה			טירה	(3)				

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב טארק עבדאלחי.

(2) כתובת: טירה מערב.

(3) כתובת: בשכונה המערבית בטירה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית טירה עיריית טירה		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי (1)		09-7751447		
פרטי	סלומה מורדי			טירה	(2)				
פרטי	גהאד מסארווה			טירה	(3)				
פרטי	אחמד פדילה			טירה	(3)				

(1) כתובת: רחוב טארק עבדאלחי.

(2) כתובת: טירה מערב.

(3) כתובת: בשכונה המערבית בטירה.

**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
	עורך ראשי	בשארה פהמי		די"ר פהמי בשארה לאדריכלות ובינו	טירה	טירה		052-8164614		bishara.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גלאל מנסור	519	מהנדס	טירה	(1)		09-7936637		

(1) כתובת: טירה מערב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

-ניוד שטח לבנייני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

-המרת שטח לבנייני ציבור למגורים ב"

-המרת שטח ממגורים ג" לשטח לבנייני ציבור.

-קביעת קווי בניה.

-איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

- הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום השטחים הציבוריים ולרבות הדרכים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 2, 4
מבנים ומוסדות ציבור	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	3

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	371	18.14
מגורים ב"	1,674	81.86
סה"כ	2,045	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	371.04	18.14
מגורים ב'	1,674.32	81.86
סה"כ	2,045.36	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר רק הקמת מבנים למגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר רק הקמת מבנים ומוסדות ציבור.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 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		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1) 3	(1) 3	(1) 3	(1) 3	3	12		30				351	390	3	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	3	3	0		12	3	30			30	531	590	1	מגורים ב'	מגורים ב'		
5	3	3	3	3	12	3	30			30	531	590	2	מגורים ב'	מגורים ב'		
3	3	(1) 5	(2) 1.88	3	12	3	30			30	445	494	4	מגורים ב'	מגורים ב'		

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 תשריט.

(2) או לפי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>6.1 חניה - החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. במגרשי מגורים ב' ותאפשר חניה מקורה בקו בניין 0 קדמי. ותאפשר הצמדת 2 חניות של מגרשים סמוכים (קו בנין 0 צידי)</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>6.2 איכות הסביבה- איכות הסביבה א. טיפול באשפה : 1. פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניינים , כל פתרון יהיה בתחום המגרש . ב. מניעת מטרדי אבק : 1. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה. 2. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי.</p>
6.3	חשמל
	<p>6.3 חשמל - חשמל חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, ויעודים משולבים, בתאום עם חברת החשמל מחוז מרכז. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. 2. תותר בניית תחנות שנאים תת קרקעיות בלבד בשצ"פים. 3. תותר בניית תחנות שנאים במבני ציבור במבנים עצמאיים בלבד. 4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה. 5. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גובה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 6. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות 2</p>
6.4	ביוב
	<p>6.4 ביוב- ביוב 1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב. 5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים. 6. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה. 7. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p>
6.5	ניקוז
	<p>6.4 ניקוז - ניקוז א. בהתאם להוראות תמא/4/ב/34 לאזור רגישות א : 1. יותרו לפחות 15% 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'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. הטיפול בנגר עילי יעשה בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר. ב. בשלב הכנת תכניות ניקוז לביצוע יבוצע תיאום עפ חברת כביש חוצה</p>

<p><b>ניקוז</b></p> <p>6.5</p> <p>ישראל. 116</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>6.6</p> <p>6.6 פיתוח תשתית 1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעית. 2. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז 3. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קווים מאספים בתחום זה. 4. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות. 5. מערכת מי השתייה תהיה מוגנת מפני זרימת מים חוזרת במגרשים של שימושים למסחר.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>6.7</p> <p>6.7 היטל השבחה - היטל השבחה 1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>6.8</p> <p>6.8 הפקעות לצרכי ציבור - הפקעות לצרכי ציבור כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שלא נכללו באיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189 ו-190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית</p>	
<p><b>הריסות ופינויים</b></p> <p><b>סימון בתשריט : להריסה</b></p> <p>6.9</p> <p>6.9 הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום השטחים הציבוריים ולרבות הדרכים .</p>	



<p><b>ביצוע התכנית</b></p> <p>7.</p>
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>
<p>10 שנים</p>



## טבלת הקצאה שטחים לתוכנית מספר 403-0848903

פרטי החלקות הקיימות							
מס' סדורי	גוש	חלקה / מגרש	יעוד	שם בעלים רשום	מס' זהות	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות ב-%
1	7783	31/2	מגורים	סלומה מורדי + אחמד פדילה	053763306+0 43182161	957	46
2	7783	32/2	מגורים	גהאד מסארווה	35378967	717	35
3	7783	33/2	ש.ב.צ	עיריית טירה	-	371	19
<b>סך הכל</b>							
	7783	2				2045	100.00





## פרטי המגרשים המוקצים ( מוצע )

0מו

תאריך וחתימת הבעלים	החלקים בבעלות ב-%	שטח החלקה במ"ר	מס' זהות	שם בעלים רשום	יעוד	תא שטח	גוש	מס' סדורי
	29	590	053763306	סלומה מורדי	מגורים	1	7783	4
	29	590	35378967	גהאד מסארווה	מגורים	2	7783	5
	23	494	043182161	אחמד פדילה	מגורים	4	7783	6
	19	371	-	עיריית טירה	ש.ב.צ	3	7783	7
	100.00	2045						סך הכל

