

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 403-1029693

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

מטרת התכנית הינה החלפת שטחים בין שטח לבנייני ציבור לשטח מגורים ב". וקביעת קווי בניה ויצירת זיקת הנאה. תוך שמירה על גודל השטחים ומספר יחידות הדיור המאושר בהחלפה.  
לכן התכנית הינה תכנית באיחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים שבתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 403-1029693

**1.2 שטח התכנית** 4,536 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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    | 194400 |
| קואורדינאטה Y    | 681975 |

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 7777     | 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**

| מספר מגרש/תא שטח | מספר תוכנית  |
|------------------|--------------|
| 20/2 - 12/2      | טר/ במ/ 3005 |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 27/11/1997 |     | 748                           | 4592                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית טר/ במ/<br>3005. הוראות תכנית טר/<br>במ/ 3005 תחולנה על תכנית<br>זו. | שינוי   | טר/ במ/ 3005         |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך  | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | בשאררה פהמי |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | בשאררה פהמי |             | 1                   | 1: 500   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 20: 53 19/05/2022 | בשאררה פהמי | 19/05/2022  | 2                   |          | מחייב | טבלאות הקצאה   |
| לא                  |                | 15: 37 22/10/2021 | בשאררה פהמי | 20/10/2021  | 1                   | 1: 500   | 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, טירה טירה<br>(1) |               | רשות מקומית | טירה |      |     | 09-7751451 |     |       |
| פרטי           | פרטי        | פואד עבדאלחי (2)              | 0             | פרטי        | טירה |      |     |            |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טירה.

(2) כתובת: שכונה מערבית.

## 1.8.2 יזם

| סוג         | שם                     | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל |
|-------------|------------------------|---------------|-------------|------|------|-----|------------|-----|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית, טירה טירה |               | רשות מקומית | טירה | (1)  |     | 09-7751451 |     |       |
| פרטי        | פואד עבדאלחי           | 0             | פרטי        | טירה | (2)  |     |            |     |       |

(1) כתובת: טירה.

(2) כתובת: שכונה מערבית.

## 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                 |
|----------------|-----------|------------|---------------|---|------|------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | עורך ראשי | בשארה פהמי |               | ד"ר פהמי<br>בשארה<br>לאדריכלות<br>ובינו | טירה | טירה |     | 052-8164614 |     | bishara.arc@gmail.com |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|-------|
| מודד           | מודד | חאלד עאזם | 730           | מודד     | טייבה | (1)  |     |       |     |       |

(1) כתובת : טייבה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 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

- הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

- קביעת קווי בנייה.

- יצירת זיקת הנאה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                       | תאי שטח |
|----------------------------|---------|
| מגורים ב'                  | 7 - 1   |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 8       |

| סימון בתשריט         | יעוד                       | תאי שטח כפופים |
|----------------------|----------------------------|----------------|
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 8              |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ב'                  | 7, 5 - 3       |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד                       | מ"ר      | אחוזים |
|----------------------------|----------|--------|
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 1,736.03 | 38.27  |
| מגורים ב'                  | 2,799.94 | 61.73  |
| סה"כ                       | 4,535.97 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד                       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|----------------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 1,736.03  | 38.27        |
| מגורים ב'                  | 2,799.94  | 61.73        |
| סה"כ                       | 4,535.98  | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'                                 |
| 4.1.1 | שימושים למגורים.                          |
| 4.1.2 | הוראות                                    |
| 4.2   | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך                |
| 4.2.1 | שימושים להקמת מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. |
| 4.2.2 | הוראות                                    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש  | יעוד |                                     |                                     |  |
|------------------|---------------|--|------------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|---------|--------|------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
|                  |               |  |            |                         | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |        |      |                                     |                                     |  |
|                  |               |  |            |                         | שרות               | עיקרי | שרות              | עיקרי |                    |         |        |      |                                     |                                     |  |
| קדמי             | אחורי         | צידי-<br>שמאלי                                 | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 15                 | 0     | 30                | 520.8 | 86.8               | 1562.4  | 1736   | 8    | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור<br>לחינוך |  |
| 3 (1)            | 3 (1)         | 3 (1)  | 3 (1)      | 3                       |                    |       |                   |       |                    |         |        |      |                                     |                                     |  |
| 5                | 4             | 3  | 3          | 3                       | 15                 | 3     | 30                | 146.4 | 30                 | 439.2   | 488.43 | 1    | מגורים ב'                           | מגורים ב'                           |  |
| 5                | 3             | 3  | 3          | 3                       | 15                 | 3     | 30                | 146.4 | 30                 | 439.2   | 488.16 | 2    | מגורים ב'                           | מגורים ב'                           |  |
| 5                | 4             | 3  | 3          | 3                       | 15                 | 3     | 30                | 146.4 | 30                 | 439.2   | 488.06 | 3    | מגורים ב'                           | מגורים ב'                           |  |
| 3                | 3             | 2  | 2          | 3                       | 9                  | 2     | 30                | 69.3  | 30                 | 225.9   | 250.71 | 4    | מגורים ב'                           | מגורים ב'                           |  |
| 3                | 3             | 2  | 2          | 3                       | 9                  | 2     | 30                | 69.3  | 30                 | 225.9   | 251.1  | 5    | מגורים ב'                           | מגורים ב'                           |  |
| 3                | 3             | 3  | 2          | 3                       | 9                  | 2     | 30                | 69.3  | 30                 | 225.9   | 251.34 | 6    | מגורים ב'                           | מגורים ב'                           |  |
| 5                | 3             | 3  | 3          | 3                       | 15                 | 3     | 30                | 146.4 | 30                 | 523.8   | 582.18 | 7    | 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 תכנית בינוי ובאישור הועדה המקומית..



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**חניה**

6.1 חניה החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה. במגרשי מגורים ב' תתאפשר חניה מקורה בקו בניין 0 קדמי. תתאפשר הצמדת 2 חניות של מגרשים סמוכים (קו בנין 0 צידי)

**6.2**

**איכות הסביבה**

6.2 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.

**6.3**

**חשמל**

6.3 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. 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. 3. 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. 4. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות

**6.4**

**ביוב**

6.4 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.

**6.5**

**ניקוז**

6.5 ניקוז א. בהתאם להוראות תמ"א 1 לאזור רגישות א 1 : 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 תכנית ניקוז לביצוע יבוצע תיאום עפ חברת כביש חוצה ישראל.

|            |   |
|------------|---|
| <b>6.6</b> | <b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>   |
|            | 6.6 חיזוק מבנים, תמא/ 38 חיזוק מבנים, תמא/ 38 בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413".  |
| <b>6.7</b> | <b>פיקוד העורף</b>  |
|            | 6.7 פיקוד העורף 6.7 פיקוד העורף. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.  |
| <b>6.8</b> | <b>פיתוח תשתית</b>  |
|            | 6.8. 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 קווי מאספיים 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. |
| <b>6.9</b> | <b>רישום שטחים ציבוריים</b>   |
|            | 6.9 רישום שטחים ציבוריים. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.   |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7</b>   | <b>ביצוע התכנית</b> |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>   |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|            |                     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9