

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-1185065

הרחבת דרך ויצרת מעגל תנועה

מרכז

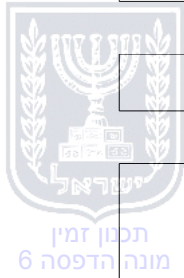
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

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

מטרת התכנית היא הרחבת דרך ליצירת מעגל תנועה למיתון מהירות והסדרת תנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת דרך ויצרת מעגל תנועה

403-1185065

מספר התכנית

8.797 דונם

1.2 שטח התכנית

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) 62 א (11), 62 א (15), 62 א (16), 62 א (2), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (44), 62 א (5), 62 א (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טירה
קואורדינאטה X	196473
קואורדינאטה Y	682248

1.5.2 תיאור מקום

כביש טארק עבדאלחי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות: טירה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כביש טארק עבדאלחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		13-14, 17-18, 26

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טר/ במ/ 3003	7/18 , 6/18 , 5/18 , 45/14 , 38/14 , 28/13

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
טר/ במ/ 3003	החלפה		0			



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
תנועה	מנחה	1: 250		03/04/2023	אברהים עתאמנה	15: 02 15/04/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/02/2022	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	00: 29 01/02/2023		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, טירה (1)		עיריית טירה	טירה			09-7741447	09-7741448	rashas@tira.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עריית טירה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, טירה		עיריית טירה	טירה	(1)		09-7741447	09-7741448	rashas@tira.muni.il

(1) כתובת: עריית טירה.

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
	מודד	ניזאר עבד אל קאדר	1440		טייבה	(1)		052-5921288	052-5921288	
	יועץ תחבורה	אברהים עתאמנה	19711979	רסמי עתאמנה מהדסים	באקה אל גרבייה	(2)	1	09-7935920		

(1) כתובת: טייבה 40400.

(2) כתובת: באקה אלגרבייה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

הרחבת דרך ויצרת מעגל תנועה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-קביעה/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4).

-הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62א (א) (2).

-הוספת שימוש למשרדים, מלונאות, חזית מסחרית לפי סעיף 62א (א) (11).

-הגדלת השטח הכולל לבניה ברשות עירונית לפי סעיף 62א (א) (16).

-הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8).

-הוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) (15).

-שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א (א) (5).

-קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62א (א) (4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	8 - 5
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	4 - 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

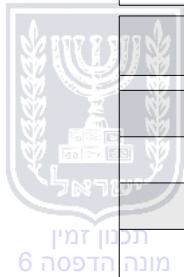
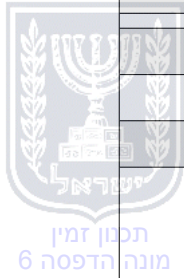
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,751	54.01
מגורים ג'	4,046	45.99
סה"כ	8,797	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,751.42	54.01
דרך מוצעת	211.38	2.40
מגורים ג'	3,834.22	43.59
סה"כ	8,797.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים, מסחר, משרדים, מלונאות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח -מגורים יהווה 75% מהשטח. -מסחר, משרדים, מלונאות 25% מהשטח.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב הולכי רגל ותשתיות עירוניות.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח תשתית לפי תכנית מאושרת טר/3003
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב הולכי רגל ותשתיות עירוניות.
4.3.2	הוראות
א	פיתוח תשתית לפי תכנית מאושרת טר/3003.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט					
						עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(1) 6	21	10	65	580	894	894	5	מגורים ג'
										223	894	5	מסחר ג'
(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 6	21	10	65	640	987	987	6	מגורים ג'
										246	987	6	מסחר ג'
(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 6	21	15	65	780	1395	1200	7	מגורים ג'
										465	1200	7	מסחר ג'
(2) 0	(2) 3	(2) 3	(2) 3	1	(3) 6	21	8	65	755	871	750	8	מגורים ג'
										290	750	8	מסחר 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

הוראות טבלה 5:

-כל הוראות הבינוי החלות בתכנית מאושרת טר/3003 ימשיכו לחול על התכנית הזו.

-בניינים קיימים יאושרו לפי הקנטור הקיים.

-בניה חדשה תהייה לפי קונטור הבניה המוצע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות מגורים על קומת מסחר.

(2) או לפי התשריט.

(3) 5 קומות מגורים על קומת מסחר.

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

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

הפקעות ו/או רישום

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שלא נכללו בתכנית זו , יופקעו על פי סעיפים 188 , 189 ו- 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית .

6.4

חשמל

3. תותר בנית תחנות שנאים במבני מגורים במרתפים.
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 .
6. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח .

6.5

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 שיאשר 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 בניה .
7. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

6.6

ניהול מי נגר

- א. בהתאם להוראות תמא/1
1. 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 מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי

6.6	ניהול מי נגר
	שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.7	פסולת בניין
	פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה ויעשה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970

6.8	פיקוד העורף
	המבנים הקיימים והמוצעים יקבלו אישור פיקוד העורף לפתרונות המרחבים המוגנים בשלב הגשת היתר בניה.

6.9	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.

6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	-תנאי למתן היתר בניה תהייה קבלת חו"ד מהנדס, המאשרת כי הבניה הקיימת והתוספת המוצעת תואמים לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

6.11	מרתפים
	1.תותר בניית מרתפים בשטח שלא יעלה על 65%. 2.גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.80 מ' נטו . 3.המרתף יהיה מוקף בקרקע מכל צדדיו וחשוף עד גובה מקסימלי של 1.30 מפני הקרקע. 4.יותר שימושים טכניים במרתף כגון תחנות טרנספורציה, גנרטור, מיכלי מים, חדרי משאבות וחדרי מכונות וחניה תת קרקעית.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקעה ורישום	
2	ביצוע תשתיות	
3	הנפקת היתרי בניה	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

3 שנים מיום מתן תוקף



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6