

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

3.n

### הוראות התכנית



תכנית מס' 403-0130062

שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למגורים ולדרך משולבת

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**מינהל התכנון**  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
10-02-2016  
**נ ת ק ב ל**

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי טירה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

חוק התכנון והבניה תשי"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
אל טירה  
403-0130062  
תכנית מס' 403-0130062  
להפקדה בישיבה מס' 5/20/2  
מיום 22/10/2016  
יושב ראש הועדה

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

ולטת הוועדה המחוזית משנה מאם 25.11.15

9.3.16  
תאריך

מלמנה המחוז



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 403-0130062  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הוועדה  
ביום 22/10/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה לעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה לעונה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית עיניינה המרת ש.צ.פ. לשטח מגורים ושביל משולב, במקביל לתוכנית זו יש תוכנית שמספרה 403-0130054 ששייכת לאותם בעלים שעניינה החלפת שטח מגורים ל-ש.צ.פ. תוך כדי שמירה על אותו אחוז הפקעה כללי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למגורים ולדרך משולבת

403-0130062

4.126 דונם

מילוי תנאים להפקדה

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה
	קואורדינאטה X	196384
	קואורדינאטה Y	682520
1.5.2 תיאור מקום	שכונה צפונית של טירה	

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

טירה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונה צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		91

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
חמ/2022	8/91 - 5/91, 12/91 - 11/91

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טר/ 2117	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 2117 ממשיכות לחול.	3815	508	15/11/1990
טר/ במ/ 3003	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית טר/במ/ 3003 ממשיכות לחול	4592	748	27/11/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



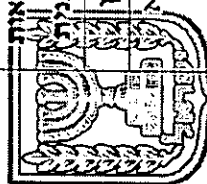
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

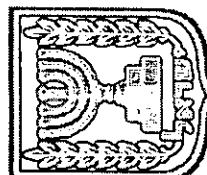
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	בהוראות התכנית			וסאם עיראקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			וסאם עיראקי			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תוכנית זמין מונה הדפסה 10	13/04/2015		עיראקי וסאם	13/04/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר



תוכנית זמין  
מונה הדפסה 10

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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

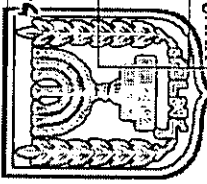


תוכנית זמין  
מונה הדפסה 10

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מוגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	09-7930853	09-7937322		טארק עבד אל-חי	טירה	עיריית טירה		רשות מקומית		
vzv015@za הגנת זמן הדפסה 10 hav.net.il		052-2590051		טארק עבד אל-חי	טירה			מנסור מנסור	פרטי	

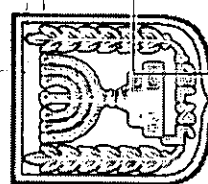


**1.8.2 יזם**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
vzv015@zahav.net.il		052-2590051		טארק עבד אל-חי	טירה			מנסור מנסור	יזם בפועל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

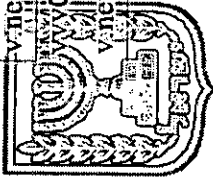
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	09-7930853	09-7937322		טארק עבד אל-חי	טירה	עיריית טירה			בעלות רשות מקומית
vzv015@zahav.net.il הגנת זמן הדפסה 10		052-2590051		טארק עבד אל-חי	טירה			מנסור מנסור	בעלים



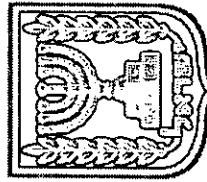
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 403-0130062 - שם התכנית: שיווי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למגורים ולדרך משולבת

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתנדס	עורך ראשי	וטאם עיראקי			טירה	טארק עבד אל-חי		050-6308479		vvv015@zaha v-vnet.il
מודד מוסמך	מודד	וטאם עיראקי	1193		טירה	טארק עבד אל-חי		050-6308479		vvv015@zaha v-vnet.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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**

שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים וממגורים לדרך משולבת

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים ב' וממגורים ג' לדרך משולבת.
2. הריסת מבנים קיימים על השטח (שמסומנים להריסה בתכנית) בפועל.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

4.126

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה  
זדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
התוספת מתייחסת רק לתא שטח 101	30		+6	24	יח"ד	מגורים (יח"ד)
התוספת מתייחסת רק לתא שטח 101	3,051		+679	2,372	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה  
זדפסה 10

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	106
מגורים ב'	105, 104, 102, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך משולבת	106
מבנה להריסה	מגורים ב'	105, 104, 102, 101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	1,040	25.21
מגורים ג'	2,438	59.09
ש.צ.פ.	648	15.71
סה"כ	4,126	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	1,219.13	29.54
מגורים ב'	2,907.51	70.46
סה"כ	4,126.64	100



תכנון זמין  
מונה  
זדפסה 10

#### 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> שטח המיועד לבניית בתי מגורים, חניות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b> א לפי תכנית מאושרת מס' טר/במ/3003 במידה ולא שונו בתכנית זו
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> דרך המיועדת לכלי רכב, אופנועים, אופניים, הולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b> <b>דרכים</b> א הדרך תהיה מרוצפת והכניסה אליה תיעשה על גבי אבן שפה מונמכת. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז ורהיטי רחוב.



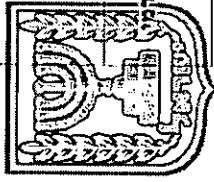
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמת התכנון	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	הכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידו- שמאלי					צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת
3	5	3	3	14.5	6	35			32	680	648	101	מגורים ב'			
10	6	5	6	21	12	35			51	1076	1025	102	מגורים ב'			
3	5	3	3	14.5	6	35			30	635	605	104	מגורים ב'			
3	5	3	3	14.5	6	35			31	660	629	105	מגורים ב'			

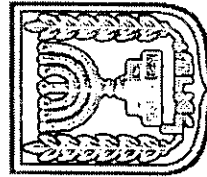


תכנון זמין  
זדפמה 10

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 3 קומות או 3 על עמודים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

6.1	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתוך המגרש, מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת התוכנית.
6.2	<b>איכות הסביבה</b>
	כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני הגנת הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד הגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.
6.3	<b>ניקוז</b>
	<p>א. יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום.</p> <p>ב. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.</p> <p>ג. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ד. בכל אחד מהמגרשים 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p>
6.4	<b>ביוב</b>
	<p>א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב</p> <p>ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.</p> <p>ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ד- קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כני"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית</p> <p>ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ז- טופס 4 ינתן ואו שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.</p> <p>ח- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.</p> <p>ט. מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</p> <p>טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.</p>
6.5	<b>הריסות ופינויים</b>
	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/הגדרות המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער כ-5 שנים מיום אישור תוכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 10	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> 25.1.16	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית טירה 500227202		<b>חתימה:</b>	
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	<b>שם:</b> מנסור מנסור	<b>סוג:</b> מנסור מנסור	<b>תאריך:</b> 25.1.16	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	<b>שם:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b> 25.1.16	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית טירה 500227202		<b>חתימה:</b>	
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	<b>שם:</b> מנסור מנסור	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> 25.1.16	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	
 תכנון זמין מונה הדפסה 10	<b>שם:</b> עורד עיראקי	<b>סוג:</b> עורד ראשי	<b>תאריך:</b> 20.1.16	<b>עורד התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>	

