

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0620070

ניוד שטחים

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טירה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית אל-טירה
اللجنة المحلية للبناء والتنظيم - الطيرة
נתקבל - استلم بتاريخ
08-02-2022

נתקבל ע"י _____
נמסר ל- _____
תאריך מסירה _____



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://map.mof.gov.il/Map/PS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי מיקום חלק מדרך משולבת למקומות צמודים. והוספת זיקת הנאה לתשתיות, וקביעת קווי בניין, ואיחוד וחלוקה וזאת ע"פ הסכמת הבעלים והמחזיקים בקרקע.
התכנית לא משנה בעיקרי התכנית מס" טר/2591.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ניווד שטחים
		מספר התכנית	403-0620070
1.2	שטח התכנית		2,673.700 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) (2), 62 א (א) (4)
		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
		קואורדינטה X	196400
		קואורדינטה Y	681775

1.5.2 תיאור מקום בשכונה המזרחית לעיר. מערבית לכביש העוקף.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		49

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
טר/ 2591	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 2591 ממשיכות לחול.	5379	2015		15/03/2005

מסמכי התכנית 1.7

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			בשורה פהמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	22:08 18/12/2021	בשורה פהמי	18/12/2021	1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא			בשורה פהמי	20:45 22/09/2021	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא			בשורה פהמי	21/09/2021	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע / תואר
		09-7751447	בית	רחוב	ישוב	טירה	טירה	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית
		09-7751447	בית (2)	טארק עבד אל-חי (1)	טירה	טירה	טירה	פרטי	פרטי	פרטי
		09-7751447	בית (2)	טירה (2)	טירה	טירה	טירה	פרטי	פרטי	פרטי

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב טארק עבד אלחי.

(2) כתובת: שכונה מירחית.

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
		09-7751447	בית	רחוב	ישוב	טירה	טירה	רשות מקומית, טירה	רשות מקומית
		09-7751447	בית (2)	טארק עבד אל-חי (1)	טירה	טירה	טירה	פרטי	פרטי
		09-7751447	בית (2)	טירה (2)	טירה	טירה	טירה	פרטי	פרטי

(1) כתובת: רחוב טארק עבד אלחי.

(2) כתובת: שכונה מירחית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 403-0620070 - שם התכנית: ניוז שטחים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
bishara.ara@gmail.com		052-8164614		טירה	טירה	ד"ר פהמי בשארה בשארה לאדריכלות ובינוי	38219	בשארה פהמי	עורך ראשי	
				(1)	טירה		1193	אחמד עיראקי	מודד	

(1) כתובת: שכונה מערבית.

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

ניוד חלק מדרך משולבת. והוספת זיקת הנאה לתשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ניוד חלק מדרך משולבת.
- קביעת קווי בניה לפי התשריט.
- הוספת זיקת הנאה לתשתיות.
- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
ספורט ונופש	5
דרך משולבת	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	2
קו בנין עילי	מגורים ב'	3 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור ספורט	201.81	7.55
דרך משולבת	553.28	20.70
מגורים ב'	1,917.23	71.74
סה"כ	2,672.32	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	553.28	20.70
מגורים ב'	1,917.23	71.74
ספורט ונופש	201.81	7.55
סה"כ	2,672.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
להקמת מבנים למגורים.	
הוראות	4.1.2
ספורט ונופש	4.2
שימושים	4.2.1
מתקני ספורט.	
הוראות	4.2.2
דרך משולבת	4.3
שימושים	4.3.1
תשמש אך ורק כדרך.	
הוראות	4.3.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קניין	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מפל הכניסה הקובעת	מספר יחיד גובה מבנה- מפל	מספר יחיד גובה מבנה- מפל	תכנית (% מ"מ שטח)	שטח בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יחיד
5	5	(2) 0.65	3	(1.3)	6	35	32	671	639	1	מגורים ב'	מגורים ב'
3	2	3	3	(1.3)	3	30	24.75	445.5	495	2	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 0	(3) 2	2	3	(1.3)	6	35	38	822	783	3	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)		(4)	(4)	(4)	201.81	5	ספורט	ספורט
											ונופש	ונופש

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 3 קומות על קומות עמודים מפולטת בגובה 2:20 מ'.
 - (2) או בהתאם לתשריט.
 - (3) או לפי תשריט.
 - (4) לפי תכנית מס' טר/2591.

6. הוראות נוספות**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

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. 2

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. 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

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 לזוהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאפשר 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.

6.5 ניקוז

א. בהתאם להוראות תמא/4/34/ב לאזור רגישות א 1 : 1. יוותרו 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"ו). 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 ישראל.

פיתוח תשתית**6.6**

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 קוויים 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.

6.7

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

הפקעות לצרכי ציבור**6.8**

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

ביצוע התכנית**7.****שלבי ביצוע****7.1****מימוש התכנית****7.2**

10 שנים.