

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0879759

המרת חלק מדרך משולבת למגורים ב וממגורים ב לדרך חדשה

מרכז

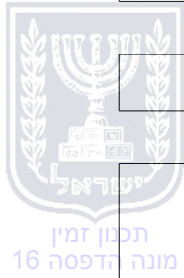
מחוז

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

התכנית נמצאת בצד דרומי של תיירה היא נכללת במתחם ארבע לפי חלוקת מח/281 ובתמל 1060 מטרת התכנית הסדרת תאי שטח ודרכים לפי בקשת בעל הקרקע והעירייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
המרת חלק מדרך משולבת למגורים ב וממגורים ב לדרך חדשה	

מספר התכנית	403-0879759
-------------	-------------

שטח התכנית	2.598 דונם
------------	------------

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) (4), 62 א (א) (5)

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

196249

קואורדינאטה Y

681052

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בצד דרומי לעיר טירה רחוק כי 50 מטר מכביש 24 הנמצא מצד

צפוני לתכנית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות : טירה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7760	מוסדר	חלק		58-60

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
תמל/ 1060	603 ,549 ,461 ,153

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
תמל/ 1060	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מספר תמל/ 1060 ממשיכות לחול	8262	11300		28/05/2019



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				פדילה נעים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פדילה נעים		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב			21/07/2020	וסאם עיראקי	13: 13 14/09/2020		לא
תנועה	מנחה	1: 250		01/08/2020	פאדי עראקי	21: 16 02/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/08/2020	פדילה נעים	09: 58 03/07/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
	פרטי	יוסף חאסקיה			טירה	טארק עבד אל-חי	12	09-7303019	09-7303019	mahdi.haskia@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף חאסקיה			טירה	טארק עבד אל-חי	12	09-7303019	09-7303019	mahdi.haskia@gmail.com

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	פדילה נעים		מהנדס פדילה נעים	טירה	טירה		09-7938059		FA1212@BEZEQINT.NET
מודד	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	טארק עבד אל-חי	58	09-7937322	09-7937322	
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	פאדי עראקי	114522		טירה	(1)		09-7936614	09-7936614	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

המרת חלק מדרך משולבת למגורים ב וממגורים ב לדרך חדשה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד חלק מדרך משולבת למגורים ב .

ב. שינוי יעוד חלק ממגורים ב לדרך חדשה .

ג קביעת הוראות בניה.

ד. קביעת קווי בניה לפי תסריט .

ה. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

ו. הגדלת אחוזי התכסית ל 46 אחוז בתא שטח 100 ו 54 אחוז בתא שטח 200 במקום 40 אחוז משטח המגרש.

הריסת המסומן להריסה בתסריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200, 100
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	400
דרך משולבת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	500
מבנה להריסה	דרך משולבת	300
מבנה להריסה	מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	703	27.06
דרך משולבת מאושרת	400	15.40
מגורים ב'	1,495	57.54
סה"כ	2,598	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	703.5	27.08
דרך מוצעת	23.14	0.89
דרך משולבת	375.81	14.46
מגורים ב'	1,495.78	57.57
סה"כ	2,598.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה החנייה תהיה בתחום התכנית על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה לא תתאפשר חנייה כפולה, אלא אם החנייה הכפולה ניתנת ליחידת דיור בודדת. כל בנייה עתידית תהיה בהתאם להנחיות תמ"ל/1060.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. תאסר חניית רכב מסא בתחום הדרך 2. תאסר כניסת כלי רכב לתאי שטח מדרך עורקית מס 802

4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.3.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה 1. תאסר חניית רכב מסא בתחום הדרך 2. תאסר כניסת כלי רכב לתאי שטח מדרך עורקית מס 802. 3. רוחב המדרכה ושבילי האופניים לא יפחת מהמסומן בחתכי הרחובות המפורטים בנספח הנוף

4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל
4.4.2	הוראות
א	חניה תאסר חניית כלי רכב בתחום דרך משולבת

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							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(2)	(3)	(2)	(2)	4	15	5	46	(1) 254	254	713	637	100	מגורים	ב'
(2)	(3)	(2)	(2)	4	15	7	54	(1) 343	343	962	859	200	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

הערה ברמת הטבלה:

א-במבנה מתחת לקניסה הקובעת מספר הקומות הוא קומה אחד.

ב-מרתפים ייבנו ע"פ קווי בניין מותרים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מרתף לצורכי חנייה ואחסנה דירתית בשיעור של 40% משטח תא השטח.

(2) לפי תשריט.

(3) ל"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה בתחום המגרש.
6.2	ביוב
	מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.
6.3	איחוד וחלוקה
	השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו
6.4	ניהול מי נגר
	ותרו 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 . שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש . תנאי למתן היתר בניה ? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו".
6.5	חיזוק מבנים, תמא / 38
	א. מתן היתר בניה למבנה הקיים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים : 1. הגשת חות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על המבקש להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
6.6	פסולת בניין
	פינוי פסולת בניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט 1998. תוכנית הבינוי תכלול את כמות פסולת הבניין ועודפי העפר מוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין.
6.7	קולטי שמש על הגג
	א. בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.7 קולטי שמש על הגג	
ב.בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג.הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.	
6.8 רישום שטחים ציבוריים	
השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.	
6.9 תנאים בהליך הרישוי	
א.תנאי להתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להתר לאשור מהנדס העיר/הועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.	
6.10 הריסות ופינויים	
מבנה/גדר המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער למימוש תכנית זו-מייד לאחר אישור התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16