

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0812073

ניוד שטחים מ-ש.צ.פ ל-מגורים ולהפך

מרכז

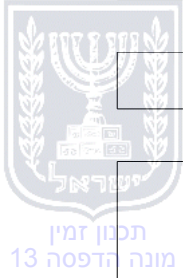
מחוז

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

איחוד בחלוקה בהסכמת הבעלים בכדי להסדיר חלוקה פנמית למגרשים ללא כל שינוי בזכויות וביחידות דיור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ניווד שטחים מ-ש.צ.פ ל-מגורים ולהפך

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

403-0812073

מספר התכנית

6.334 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19)

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טירה
קואורדינאטה X	195800
קואורדינאטה Y	680950

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 4 טירה

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

מתחם 4 טירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7760	מוסדר	חלק	53	

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

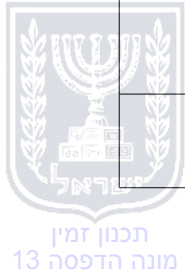
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
תמל/ 1060	ללא שינוי	התכנית משנה חלוקת המגרשים בלבד	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: 500	1		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	20/10/2020	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	16: 54 03/11/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/12/2019	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	07: 14 09/05/2021		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		רשות מקומית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי		050-4255961	057-6275522	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טארק עבד אל חי טירה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי (1)		050-4255961	057-6275522	

(1) כתובת: טארק עבד אל חי טירה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 13**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	עראקי אחמד	1000	משרד למידות	טירה	אל-חמיס (1)	9	09-7396637	09-7396637	ahmad_kmal@gmail.com

(1) כתובת: טירה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)1

-קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה לפי סעיף 62א (א) (19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	65 - 69, 181 - 183, 1831, 1832
שטח ציבורי פתוח	499
דרך מאושרת	564
דרך משולבת	608

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	608
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	66
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	499
חזית מסחרית	מגורים ב'	67 - 69, 181 - 182
להריסה	דרך משולבת	608
להריסה	מגורים ב'	66, 1831
להריסה	שטח ציבורי פתוח	499

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	852	13.45
דרך משולבת מאושרת	805	12.71
מגורים ב'	4,044	63.84
ש.צ.פ.	634	10.01
סה"כ	6,335	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	852.73	13.46
דרך משולבת	805.16	12.71
מגורים ב'	4,042.58	63.82
שטח ציבורי פתוח	634.31	10.01
סה"כ	6,334.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש למגורים ובמידה יש סימון לחזית מסחרית ישמש למסחר בקומת קרקע ולמגורים בשאר הקומות.
4.1.2	הוראות
א	הריסות ופינויים
	היתרי בנייה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הקירות וגדרות הרשת שבתחום ה-ש.צ.פ והדרך המשולבת המסומנים בתשריט להריסה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון ופיתוח ציבורי וזיקת הנאה למגרשי מגורים 65,66.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה
	סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב זיקת ההנאה תשמש מעבר לרכב בני אדם וחיות לתאי שטח 65,66.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב בני אדם חיות תשתיות תת קרקעיות מתקני תאורה
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	65 - 69, 181 - 183, 1832, 1831	(1)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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) לפי טבלת ההקצאות.

(2) לפי המאושר בתכנית תמל/1060.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**ביוב**

א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי.
ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד
להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים
בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל
הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
ז- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

6.3**ניקוז**

בהתאם להוראות תמא/1 לאזור רגישות א 1 :
יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחום לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4**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

6.5**הריסות ופינויים**

היתרי בנייה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הקירות וגדרות הרשת שבתחום ה-ש.צ.פ. והדרך המשולבת המסומנים בתשריט להריסה.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13