

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-1054634

חלוקה חדשה לשני מגרשים 1/37 ו 7/34 בחלקות 37 ו 34 בגוש 7782.

מרכז

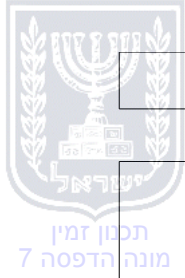
מחוז

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

בגוש 7782 חלקות 34 ו 37 קיים שביל בין המגרשים 1/37 ו 7/34 ללא מטרה. לכן מטרת התכנית לבטל את השביל ולהרחיב דרך בתוואי המאושר באתו שטח. וגם חלוקה חדשה ושינוי בהוראות וקווי בניו לשני המגרשים הנ"ל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה לשני מגרשים 1/37 ו 7/34 בחלקות 37 ו 34 בגוש 7782.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 403-1054634

1.2 שטח התכנית
1,719.300 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), 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	195709
קואורדינאטה Y	682942

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7782	מוסדר	חלק		34-37

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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/ 3006	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ במ/ 3006 ממשיכות לחול.	4592	748		27/11/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשאררה פהמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשאררה פהמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 09 04/04/2022	בשאררה פהמי	04/04/2022	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		22: 35 09/05/2022	בשאררה פהמי	28/12/2021	1	1: 250	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 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	רשות מקומית, עיריית טירה טירה (1)		עיריית טירה	טירה			09-7751447		
פרטי	פרטי	מוחמד בשארה (1)		פרטי	טירה		1	053-8745440		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טירה 4491500.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית טירה טירה		עיריית טירה	טירה	(1)		09-7751447		
פרטי	מוחמד בשארה		פרטי	טירה	(1)	1	053-8745440		

(1) כתובת: טירה 4491500.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשארה פהמי		ד"ר פהמי בשארה לאדריכלות ובינו	טירה	טירה		052-8164614		bishara.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חאלד עאזם	730	מודד	טייבה	(1)		050-5239788		azem_khaled@yahoo.com

(1) כתובת: טייבה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הסדרת החזקה לבעלים וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לצורך יצירת מסגרת חוקית להכשרת מבנים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- חלוקה חדשה בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.
- ביטול שביל והרחבת דרך.
- שינוי בקווי בנין.
- שינוי בהוראות בדבר בינוי בתכנית ובמרווחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
דרך משולבת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	דרך משולבת	5
להריסה	מגורים ב'	2

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	605.71	35.23
דרך משולבת	140.3	8.16
מגורים ב'	905.8	52.68
שביל	67.5	3.93
סה"כ	1,719.31	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	605.71	35.23
דרך מוצעת	77.47	4.51
דרך משולבת	140.3	8.16
מגורים ב'	895.83	52.10
סה"כ	1,719.31	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- מבנה מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	- תשמש כדרך.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	- התשמש כדרך.
4.3.2	הוראות
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	- תשמש כדרך.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
4	3	3	5	3 (1)	9	3	30			30	383.4	426	1	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3	3 (1)	9	3	30			30	423	470	2	מגורים ב'	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

הוראות טבלה 5:

- קווי בנין לבניה קיימת בהתאם לקיים במגרש.
- כל בניה חדשה / עתידית תהיה ע"פי טבלה מס" 5.
- תותר בניית מרתף לפי הוראות במ/טר 3006.
- תותר בניית חדר כביסה על הגג בשטח 12 מ"ר לפי הוראות במ/טר 3006.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) -כולל קומות קרקע או על קומת עמודים מפולשת..



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.

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. 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. 3. 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. 4. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות

6.4**ניקוז**

- א. בהתאם להוראות תמ"א 1 לאזור רגישות א 1 : 1. 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. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). 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.

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 שיאושר 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 איחוד וחלוקה	6.6
-התכנית הינה תכנית איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.	
6.7 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
- בעת הוצאת היתרי בניה ייבדק הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.	
6.8 פיקוד העורף	6.8
- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.9 פיתוח תשתית	6.9
<p>- 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.</p>	
6.10 רישום שטחים ציבוריים	6.10
-כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.	



7 ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
- עם אישור התכנית.	