

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0998534

הרחבת דרך עד כניסה למגרש.

מרכז

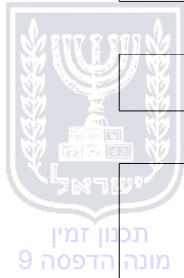
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005153664/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית הנ"ל עניינה הסדרת השטחים וחלוקתם מחדש והרחבת דרך מאושרת כגישה למגרש מגורים וזאת ע"פ הסכמת הבעלים המחזיקים בקרקע שבתכנית. התכנית לא משנה בעיקרי תכנית תמל/1060. ע"פ סעיף 62א(א)(1) ו 62א(א)2.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת דרך עד כניסה למגרש. ומספר התכנית

מספר התכנית 403-0998534

1.2 שטח התכנית 4.991 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 62א (א) (1), 62א (א) (2)

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

196025

קואורדינאטה Y

680650

1.5.2 תיאור מקום

דרום טירה . מתחם 4 מתכניות נותמל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7760	מוסדר	חלק		88

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	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת תמל/1060	8262	11300		28/05/2019

הערה לטבלה:

כל יתר הוראות התמ"ל שלא שונו על ידי תכנית זו, ימשיכו לחול.



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				בשאררה פהמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בשאררה פהמי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	14/01/2024	בשאררה פהמי	13: 20 14/01/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/07/2021	בשאררה פהמי	14: 54 16/01/2024		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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	1	09-7751447		
פרטי	פרטי	סאמר מנסור (2)		פרטי	טירה		1			bishara.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טארק עבד אלחי (1).

(2) כתובת: טירה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי (1)	1	09-7751447		
פרטי	סאמר מנסור		פרטי	טירה	(2)	1			bishara.arc@gmail.com

(1) כתובת: טארק עבד אלחי (1).

(2) כתובת: טירה.

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חאלד עאזם	730	מודד מוסמך	טייבה	(1)				

(1) כתובת : טייבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הרחבת דרך ואיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הרחבת דרך משולבת מאושרת לפי סעיף 62א(א)2.

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. לפי סעיף 62א(א)1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	7
דרך מאושרת	6
דרך משולבת	5, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	755	15.13
דרך משולבת	847	16.97
מגורים ב"	1,492	29.89
ש.צ.פ.	1,897	38.01
סה"כ	4,991	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	755.02	15.13
דרך משולבת	938.15	18.80
מגורים ב'	1,492.67	29.91
שטח ציבורי פתוח	1,805.27	36.17
סה"כ	4,991.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

4.1.1

שימושים

1. מגורים.

2. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לרבות קליניקות, בתנאי ששטח המשרד לא עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.

3. מעונות יום וגני ילדים.

4.1.2

הוראות

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.

2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים.

3. מתקנים נדרשים ומצללות

4. קיוסק, מסעדה, בית קפה.

4.2.2

הוראות

4.3

דרך מאושרת

4.3.1

שימושים

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.3.2

הוראות

4.4

דרך משולבת

4.4.1

שימושים

1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.4.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				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			
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ב'	מגורים ב'	1	471	112	40	40	40	4	15	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ב'	מגורים ב'	2	417	112	40	40	40	4	15						
מגורים ב'	מגורים ב'	3	604	112	40	40	40	4	15						
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	7	1805.27	3 (1)	2			5	3						

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:

מספר קומות מתחת לכניסה הקבועה בכל המגרשים הינו 1 קומה לכל מגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) -יותר שטח לקיוסק, בית קפה או מסעדה, שלא יעלה על 50 מ"ר לדונם שצ"פ..

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**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 שובילו 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**ניהול מי נגר**

א. 15% לפחות משטחו של תא שטח יותרו כשטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת קרקע בתחומי תא השטח. ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומרים נקבוביים וחדירים. ג. תכנון הבינוי בתאי השטח ייעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי תא השטח לשטח ציבורי פתוח סמוך וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. ד. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגוון סופג מים וחדיר וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. ו. תכנון השצ"פים יבטיח קליטה השהייה וניקוז למורד של מי הנגר.

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 לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ינתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים. 5. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה ע"י מגיש הבקשה להיתר בנייה. 6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.

6.5**איחוד וחלוקה**

השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט וטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו..

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9