

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 403-0936567

מבנה מגורים מעל משרדים ומרתף בגוש: 7776 חלקה: 7 מגרש 1 בטירה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון - מחוז מרכז**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 403-0936567

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 14/01/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת כ-200 מטר מזרחית לכיכר שנמצאת בהצטלבות בין רחוב טארק עבד אלחי ודרך יפו בגוש 7776, חלקה 7, מגרש 1 שבטירה.

ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בינוי הערים החלה במקום-ממ/1/920- הוא מגורים ד' מיוחד. כמו כן קבעה התב"ע הנ"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ו-2 יחידות דיור.

בגלל החוסר בקרקעות התכנית המוצעת מבקשת :

- 1- הגדלת מספר יחיד מ-2 יחיד ל-12 יחיד
- 2- הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-8 קומות מעל מרתף.
- 3- הוספת שימוש למשרדים בקומת הקרקע (בנוסף למגורים).
- 4- הוספת מרתף.
- 5- תוספת שטחי בנייה עיקריים.
- 6- תוספת שטחי שירות.
- 7- שינוי קו הבניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים מעל משרדים ומרתף בגוש: 7776 חלקה: 7:  
מגרש 1 בטירה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
403-0936567

שטח התכנית  
0.604 דונם

סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מחוזית

לפי סעיף בחוק  
לי"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טירה
קואורדינאטה X	195150
קואורדינאטה Y	682050

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת כ-200 מטר מזרחית לכיכר שנמצאת בהצטלבות בין רחוב טארק עבד אלחי ודרך יפו בגוש 7776, חלקה 7, מגרש 1 שבטירה.

### 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	דרך יפו		

שכונה

שכונה מערבית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7776	מוסדר	חלק		7

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2013		1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 23. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21 / 23
15/11/2017		1315	7619	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/281. הוראות תכנית מח/281 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 281
10/10/1977			2373	תכנית זו מחליפה את תכנית ממ/ 920 / 1.	החלפה	ממ/ 920 / 1



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלא מסארוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלא מסארוה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 23 10/08/2022	זאהי חאג יחיא	10/08/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		09: 08 14/02/2023	גלאל מנסור	08/01/2023	1	1: 250	רקע	חניה
לא		09: 25 10/08/2022	עלא מסארוה	10/08/2022	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 (1)		עיריית טירה	טירה		22	09-7751448		

הערה למגיש התכנית:

(1) 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	(1)	22	09-7751448		

(1) כתובת: טירה.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומבנים	עורך ראשי	עלא מסארוה	11627896		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	ala@alaeng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראאד גלגולי	737		טירה	(2)				enraid61@gmail.com
אדריכל	אדריכל	זאהי חאג יחיא	12026238		טייבה	טייבה (3)				zahi@zahi-architects.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גלאל מנסור	23534		טירה	(4)		09-7936637		jlmansoor54@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: טירה.

(3) כתובת: ת.ד. 2872.

(1) כתובת : ת.ד. 2711.

(4) כתובת : אלסלאם 1 טירה.



תכנין זמין  
מונה הדפסה 20



תכנין זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הוספת יחידות דיור, קומות, שטחי בנייה ושימוש למשרדים, ושינוי קווי הבניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת מספר יח"ד מ-2 יח"ד ל-12 יח"ד
- 2- הגדלת מספר הקומות מ-2 קומות ל-8 קומות מעל מרתף.
- 3- הוספת שימוש למשרדים בקומת הקרקע (בנוסף למגורים)
- 4- הוספת מרתף
- 5- תוספת שטחי בנייה עיקריים
- 6- תוספת שטחי שירות
- 7- שינוי קו הבניין כמסומן בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ד'	100
קו בנין עילי	מגורים ד'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ד'	100

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ד' מיוחד	604	100
סה"כ	604	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	604.24	100
סה"כ	604.24	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים בכל הקומות. בקומת הקרקע יותר גם שימוש למשרדים.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
352	(1)	(1)	(1)	(1)	1			12		2742	483	475	1784		100	מגורים	ד' מגורים
	(1)	(1)	(1)	(1)						122		22	100		100	משרדים	ד' מגורים
352					1	8 (3)	27.7 (2)	12	60	2864	483	497	1884	604	100	<סך הכל>	ד' מגורים

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) כמסומן בתשריט.

(2) גובה תקרה עליונה בבניין כולל חדרים טכניים. מעל גובה זה יותר מעקה.

(3) 7 קומות מגורים מעל קומת קרקע בה יותר שימוש למגורים ומשרדים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

פתרונות החניה למשרדים ומגורים יהיו בתחום המגרש ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה

6.2

ביוב

הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.  
תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.  
איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

6.3

ניהול מי נגר

א- תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע.  
ב- מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.

6.4

תנאים בהליך הרישוי

א. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. במידת הצורך יעתיק בעל היתר הבניה את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.  
ב. חיבור למערכת ביוב מרכזית.  
ג. הגשת תכנית לפיתוח השטח אשר תכלול פירוט נטיעות וגינון, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה וחומרי בנייה.  
ד. תכנית הבינוי אשר תוכן בשלב הבקשה להיתר בנייה תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניה ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.  
ה. הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

20 שנה מתאריך אישור התכנית