

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-1049519

חלוקה חדשה בגוש 7783 חלקה 5

מרכז

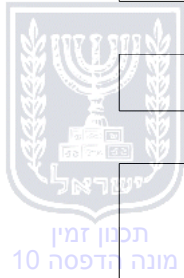
מחוז

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

1. תכנית זו נמצאת בתחום שיפוט טירה, בצד המערבי של טירה במתחם של תכנית טר/במ/3006.
2. תכנית זו מרחיבה דרך על חשבון ש.ב.צ.
3. תכנית זו משנה מיקום מגרש מגורים שנמצא בצד המערבי של התכנית ומעבירה אותו לצד המזרחי לתכנית תוך כדי הזזת ש.ב.צ.
4. תכנית זו עושה ניווד שטחים, תוך כדי שמירה על אותו אחוז הפקעה לטובת הציבור.
5. תכנית זו עושה שינוי בקווי בניין.
6. תכנית זו עושה חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקה חדשה בגוש 7783 חלקה 5

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

403-1049519

מספר התכנית

2.104 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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	194745
קואורדינאטה Y	682870

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה	בילאל		

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7783	מוסדר	חלק		4-5

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
טר/במ/ 3006	1/5 - 2/5, 8/5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
403-0762054	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 403-0762054 ממשיכות לחול.	9258	1759		30/11/2020
טר/ במ/ 3006	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית טר/במ/ 3006 ממשיכות לחול	4592	748		27/11/1997



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				וסאם עיראקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		וסאם עיראקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	25/07/2022	וסאם עיראקי	20: 14 27/10/2022	תכנית בינוי על רקע נספח תנועה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 1	2	25/10/2022	וסאם עיראקי	19: 51 27/10/2022	טבלת הקצאה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/12/2021	וסאם עיראקי	20: 58 25/10/2022	תשריט מצב מאושר	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, רשות מקומית		טירה	טירה	טארק עבד אל-חי		09-7751451	09-7685511	vvv37158920@gmail.com
	פרטי	ח'אלד פדילה			טירה	בילאל				vvv015@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ח'אלד פדילה			טירה	(1)				vvv015@zahav.net.il

(1) כתובת: שכונה מערבית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	וסאם עיראקי	115378		טירה	א-סלאם		09-7685511	09-7685511	vvv015@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	א-סלאם				vvv015@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יעודים במתחם חלוקה חדשה והסדרת החזקה על הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.

2. הארכת דרך והרחבת דרך בתוואי המאוסר.

3. שינוי בקווי בניין.

4. קביעת מספר קומות וקווי הבניין לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	104, 103
מבנים ומוסדות ציבור	105
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	102, 101
שביל	106

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	362	17.21
מגורים ג'	928	44.11
שביל	222	10.55
שטח בנייני ציבור	592	28.14
סה"כ	2,104	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	231.47	11
דרך מוצעת	344.14	16.36
מבנים ומוסדות ציבור	565.92	26.90
מגורים ב'	928.18	44.12
שביל	33.83	1.61
סה"כ	2,103.55	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחניה.
4.1.2	הוראות
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור.
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
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	1. תיאסר חניית רכבי משא כבדים בתחום הדרך.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה -1965 למעט מסילת ברזל.
4.4.2	הוראות
א	דרכים תנועה ו/או חניה
	1. תיאסר חניית רכבי משא כבדים בתחום הדרך.
4.5	שביל
4.5.1	שימושים
	1. מעבר להולכי רגל, לרוכבי אופניים.
4.5.2	הוראות
א	דרכים
	1. שבילים ישמשו את הולכי הרגל ורוכבי האופניים. 2. תיאסר חניית כלי רכב בתחום השבילים.

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		גודל מגרש מוחלט						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	3	30			28	509	566	105	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	3	12	3	30			17	302	336	103	מגורים	מגורים ב'
3	3	3	3	(1)	12	3	30			30	533	592	104	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתוך המגרש, מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
6.2	חשמל
	6.2.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. 6.2.2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 6.2.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 6.2.4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף-מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מרחק מציר הקו 2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד-מרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מרחק מציר הקו 1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי-מרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מרחק מציר הקו 6.50 מ'. בשטח פתוח-מרחק מציר הקו 8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי-מרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מרחק מציר הקו 13.00 מ'. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') -מרחק מציר הקו 20.00 מ'. ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו 35.00 מ'.
6.3	ביוב
	א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי. 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 טפול 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- טופס 4 ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל. ח- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל. ט. מערכות ביוב בשטח התכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.
6.4	ניקוז
	-כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני הגנת הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד הגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים. - אזור רגישות א' בתמ"א 4/ב/34: 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. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים

6.4

ניקוז

בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% 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.

6.5

איחוד וחלוקה

- 6.5.1 האיחוד וחלוקה יבוצע בסמכות הועדה המקומית.
6.5.2 האיחוד וחלוקה יהיה תואם תקן 15 לתקינה השמאית.

6.6

פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. תנאי למתן היתר בניה, אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.7

רישום שטחים ציבוריים

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בסעיף 188(ב), לחוק התכנון והבנייה 1965 ירשמו על שם הרשות המקומית.

6.8

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה יותנה בתשלום כל אגרות היתר הבנייה

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער כ- 5 שנים מיום אישור תכנית זו.