

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-1185065

הרחבת דרך ויצרת מעגל תנועה

מרכז

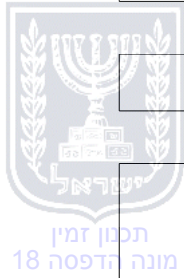
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005284156/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הרחבת דרך ליצירת מעגל תנועה למיתון מהירות והסדרת תנועה בכביש הראשי כניסה לטירה "טארק עבדאלחי".

מטרות התכנית :-

- 1-קביעה/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62 א (א) (4).
- 2-הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62 א (א) (2).
- 3-הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) (8).
- 4-קביעת/שינוי גובה הבניה לפי סעיף 62 א (א) (4).
- 5-קביעת הוראות הריסה והפקעה לפי סעיף 62 א (א) (19).
- 6-שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני (תוס 62 א (א) (5)).
- 7-הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית לפי סעיף 62 א.א.(13ב).



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת דרך ויצרת מעגל תנועה

403-1185065

מספר התכנית

8.835 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 (19), 62 א (א) 62 (2), 62 א (א) 62 (4), 62 א (א) 62 (א4), 62 א (א) 62 (5), 62 א (א) 62 (8), 62 א.א. (א) 62 (13)ב

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

196473

קואורדינאטה Y

682248

1.5.2 תיאור מקום

כביש טארק עבדאלחי

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

כביש טארק עבדאלחי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		13-14, 17-18, 26

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/ 3003	7/18 , 6/18 , 5/18 , 45/14 , 38/14 , 28/13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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/ 3003	החלפה		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				עבד אלוהאב עבד אל ראזק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	01/09/2024	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	11: 50 23/09/2024		לא
ביוב	רקע	1: 250	1	11/11/2024	גיסאן עבד אלחי	16: 36 11/11/2024	נספח ביוב	לא
תנועה	רקע	1: 250		03/04/2023	אברהים עתאמנה	15: 02 15/04/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		22/04/2024	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	18: 34 04/01/2025		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	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, טירה (1)		עיריית טירה	טירה			09-7741447	rashas@tira.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עיריית טירה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, טירה		עיריית טירה	טירה	(1)		09-7741447	rashas@tira.muni.il

(1) כתובת: עיריית טירה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלוהאב עבד אל ראזק		עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	טייבה	3	09-8332725	aelraziq@hotmail.com
	מודד	ניזאר עבד אל קאדר	1440		טייבה	(1)		052-5921288	
מהנדס	מתכנן	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג' תים בע"מ	טירה	(2)		09-7935415	office@engteam.co.il
	יועץ תחבורה	אברהים עתאמנה	19711979	רסמי עתאמנה מהדסים	באקה אל גרבייה	(3)	1	09-7935920	

(1) כתובת: טייבה 40400.

(2) כתובת: טירה 44915 רח' יפו 48 ת.ד. 4433.

(3) כתובת: באקה אלגרבייה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 ויצרת מעגל תנועה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעה/שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4).
- הרחבת דרך והארכתה לפי סעיף 62א (א) (2).
- הגדלת מספר יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8).
- קביעת/שינוי גובה הבניה(תוספת מספר קומות) לפי סעיף 62א (א) (4א).
- קביעת הוראות הריסה והפקעה לפי סעיף 62א (א) (19).
- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א (א) (5).
- הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית לפי סעיף 62א.(א)(13ב).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	9 - 5
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	4 - 2
דרך משולבת	11, 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	11
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1
חזית מסחרית	דרך מאושרת	1
חזית מסחרית	דרך מוצעת	4
חזית מסחרית	מגורים ג'	9, 8
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	דרך מוצעת	4, 3
להריסה	דרך משולבת	11, 10
להריסה	מגורים ג'	9 - 7, 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,170	47.20
דרך משולבת	541	6.12
מגורים ג'	4,124	46.68
סה"כ	8,835	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,169.41	47.19
דרך מוצעת	211.39	2.39
דרך משולבת	541.26	6.13
מגורים ג'	3,913.27	44.29
סה"כ	8,835.32	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

ישמש למגורים ושימושים נלווים.

במגורים עם חזית מסחרית תותר הקמת פעילות מסחרית בקומת קרקע.

4.1.2**הוראות****4.2****דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

ישמש למעבר כלי רכב הולכי רגל ותשתיות עירוניות.

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מוצעת****4.3.1****שימושים**

ישמש למעבר כלי רכב הולכי רגל ותשתיות עירוניות.

4.3.2**הוראות****4.4****דרך משולבת****4.4.1****שימושים**

ישמש למעבר כלי רכב הולכי רגל ותשתיות עירוניות.

4.4.2**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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							
						עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18	10	60	65	1355	860	5	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(1) 5	18	4	40	31	564	418	6	מגורים ג'
3	3	3	3	1	(3) 5	18	6	60	41	742	550	7	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(4) 5	18	8	60	62	1103	700	8	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)		(5) 5	20		50		315	700	8	מסחר ג'
(2)	(2)	(2)	(2)	1	(6) 5	20	15	60	105	2181	1385	9	מגורים ג'
(2)	(2)	(2)	(2)					50		623	1385	9	מסחר ג'

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:

-בניינים קיימים יאושרו לפי הקונטור הקיים.

-בניה חדשה תהייה לפי קונטור הבניה המוצע.

-במגרשים ששטחם מ-600 מ"ר ומעלה תותר בנית שני בניינים.

-תותר בנית מרתף בקונטור הבניה המוצעת בתנאי שגובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ' ולא יבלוט יותר מ-80 ס"מ מעל פי הקרקע הטבעית, המרתף ישמש למטרות שירות בלבד לא יותר שימוש מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 5 קומות מגורים על קרקע או קומת עמודים מפולשת.

(2) כמסומן בתשריט המצב המוצע.

(3) 5 קומות מגורים על קרקע או קומת עמודים מפולשת.

(4) 5 על קרקע או על קומת עמודים מפולשת.

(5) 4 קומות מגורים על קומת מסחר.

(6) 4 קומות מגורים על קומת מסחר.

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 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**ניהול מי נגר**

א. בהתאם להוראות תמא/1

1. יוותרו לפחות 20% 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.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור שלא נכללו בתכנית זו , יופקעו על פי סעיפים 188 , 189 ו- 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית .

6.5**חשמל**

3. תותר בנית תחנות שנאים במבני מגורים במרתפים.
4. 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 .
5. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גובה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים .
6. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות בגדרות ובפיתוח .

6.6**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. 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.

6.7 פיקוד העורף

המבנים הקיימים והמוצעים יקבלו אישור פיקוד העורף לפתרונות המרחבים המוגנים בשלב הגשת היתר בניה.

6.8 פיתוח תשתית

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.

6.9 תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי לקבלת היתרי בניה הריסת המבנים וחלקי המבנים המסומנים להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפקעה ורישום	
2	ביצוע תשתיות	
3	הנפקת היתרי בניה	

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום מתן תוקף