

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-1165869

איחוד וחלוקה בחלקה 73 גוש 7765

מרכז

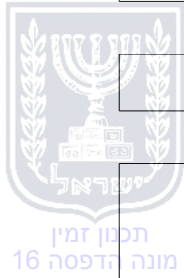
מחוז

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

התכנית הנ"ל בחלקה 73 גוש 7765 עניינה הסדרת השטחים וחלוקתם מחדש ביטול חלק מדרך והרחבת דרך מאושרת כגישה למגרשי מגורים ושב.צ וזאת ע"פ הסכמת הבעלים המחזיקים בקרקע שבתכנית. התכנית לא משנה בעיקרי תכנית טר/1226/1. ע"פ סעיף 62א(א)(1) ו 62א(א)2, 8א(א)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה בחלקה 73 גוש 7765

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

403-1165869

מספר התכנית

8.009 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (7), א62 (א) (8)היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	196100
קואורדינאטה Y	681600

1.5.2 תיאור מקום

-טירה . שכונה מזרחית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	לא מוסדר	חלק		73

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
טר/ 1226 /1 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 1226 /1 א ממשיכות לחול.	3576	3030		04/08/1988



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				בשארה פהמי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בשארה פהמי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מנחה		2	03/01/2023	בשארה פהמי	22: 08 03/01/2023		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	24/04/2023	גסאן עבדאלחי	15: 57 25/05/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/12/2022	בשארה פהמי	17: 06 23/05/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 (1)		עיריית טירה	טירה		1	09-7751447		
פרטי	פרטי	קאהר עבד אלחי (2)		פרטי	טירה		1	054-3905205		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טירה רחוב טארק עבדאלחי.

(2) כתובת: טירה מזרח.

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)	1	09-7751447		
פרטי	קאהר עבד אלחי		פרטי	טירה	(2)	1	054-3905205		

(1) כתובת: טירה רחוב טארק עבדאלחי.

(2) כתובת: טירה מזרח.

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	טייבה (1)	1	050-5239788		
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גסאן עבדאלחי	39752	מהנדס תחבורה	טירה	(2)	1	050-5269731		bishara.arc@gmail.com

(1) כתובת: טייבה.

(2) כתובת: טירה 4491500.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

-איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)1.
- קביעה או שינוי בקווי בנין. לפי סעיף 62א(א)4.
- הרחבת דרכים מאושרות לפי סעיף 62א(א)2.
- קביעת רוחב חזית מגרש תא 8. ל 12.5מ" .



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1 - 9	בלוק ביטול
דרך מאושרת	12, 13	דרך / מסילה לביטול
דרך מוצעת	10, 11	דרך / מסילה לביטול
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	3, 7	בלוק ביטול
דרך מאושרת	12	דרך / מסילה לביטול
דרך מוצעת	11	דרך / מסילה לביטול
מגורים ב'	1 - 6	בלוק ביטול
דרך מאושרת	12, 13	להריסה
דרך מוצעת	10, 11	להריסה
מגורים ב'	4	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,642.5	33
מגורים ב'	5,366.4	67.01
סה"כ	8,008.9	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,917.63	23.95
דרך מוצעת	724.64	9.05
מגורים ב'	5,366	67.01
סה"כ	8,008.27	100

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

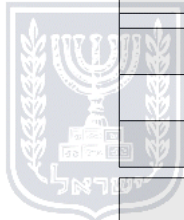
כל המגרשים המיועדת למגורים ב" ישמשו למגורים.

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

תשמש כדרך ולהעברת תשתיות ציבוריים.

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

תשמש כדרך ולהעברת תשתיות ציבוריים.

4.3.2**הוראות**

תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט						
0.6	3 (4)	3 (3)	2.4 (2)	3 (1)	9	3	30			5	90	358.6	1	מגורים ב'	מגורים ב'
0 (5)	5	3	3 (2)	3 (1)	9	6	35			5	105	619	2	מגורים ב'	מגורים ב'
3	0.8	3 (3)	3 (2)	3 (1)	9	6	35			5	105	646.6	3	מגורים ב'	מגורים ב'
1	3 (3)	3	3 (4)	3 (1)	9	6	35			5	105	822.8	4	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (7)	3 (6)	3	3 (2)	3 (1)	9	6	35			5	105	677	5	מגורים ב'	מגורים ב'
3	5	3	3 (8)	3 (1)	9	3	30			5	90	582.7	6	מגורים ב'	מגורים ב'
3	3	1	3 (9)	3 (1)	9	6	35			5	105	765.8	7	מגורים ב'	מגורים ב'
3	5	1.4	1 (10)	3 (1)	9	3	30			5	90	276	8	מגורים ב'	מגורים ב'
0.4	5	3	3 (10)	3 (1)	9	6	35			5	105	617.5	9	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 על פי טבלה מס' 5 .
- בניה עתידית בתא 2 תחזור ל 3 מ"י.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) -או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת..
- (2) -כיוון צפון.
- (3) -כיוון דרום.
- (4) -כיוון מערב.
- (5) -בניה עתידית תחזור ל 3 מ"י..
- (6) -כיוון מזרח.
- (7) -כיוון מערב

(8) -כיוון דרום..

(9) -כיוון מערב..

(10) -כיוון צפון..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	ניקוז
	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 מחוסים 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 והעשרת מי תהום. ד. תכנון כבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועת שטח מגונן 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 ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. ו. תכנון השצ"פים יבטיח קליטה שהשיה 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
	התכנית הינה תכנית איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.

6.6	הריסות ופינויים
	כל המבנים וחלקי המבנים החורגים לתחום שטחים ציבוריים ייועדו להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

5- שנים

