

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-1223411

איחוד וחלוקה בגוש 9384 חלקות 57, 58, 60, 74, 75

מרכז

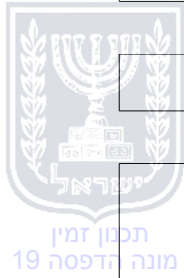
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005309618/310>

דברי הסבר לתכנית

בגוש 9384 חלקות 57, 58, 60, 74, 75 במתחם 4 - תמל 1060 בא התכנית הנ"ל להסדיר את החלוקה המוסכמת בין הבעלים בתחום התכנית וגם להזיז את השביל הקיים בין המגרשים ולקבוע זיקת הנאה המתאים לחלוקה המסכמת, וגם לשמור על הוראות וזכויות הבניה המאושרים בתכנית תמל/1060.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
איחוד וחלוקה בגוש 9384 חלקות 57, 58, 60, 74, 75

מספר התכנית 403-1223411

1.2 שטח התכנית 4,224.500 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19)

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	195855
קואורדינאטה Y	680638

1.5.2 תיאור מקום

דרום טירה- מתחם 4, תמל 1060.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות:

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9384	מוסדר	חלק	57-58, 60, 74-75	51, 56, 59

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

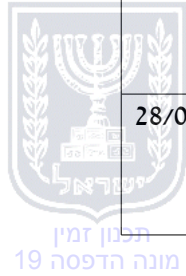
לא רלוונטי

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 משנה רק את האמור בה, יתר הוראות תמ"ל 1060 ימשיכו לחול.	8262	11300		28/05/2019



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: 500	1		בשאררה פהמי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	19/10/2023	בשאררה פהמי	19: 03 19/10/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/05/2023	בשאררה פהמי	19: 07 25/02/2024		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	רשות מקומית (1)		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	1	09-7751451		bishara.arc@gmail.com
פרטי	פרטי	אשרף עיראקי (2)		פרטי	טירה	טארק עבד אל-חי	1			bishara.arc@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב טארק עבדאלחי - טירה.

(2) כתובת: רחוב טארק עבדאלחי- 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	09-7751451		bishara.arc@gmail.com
פרטי	אשרף עיראקי		פרטי	טירה	טארק עבד אל-חי (2)	1			bishara.arc@gmail.com

(1) כתובת: רחוב טארק עבדאלחי - טירה.

(2) כתובת: רחוב טארק עבדאלחי- 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	בשורה פהמי		ד"ר פהמי בשורה לאדריכלות ובינו	טירה	טירה		052-8164614		bishara.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראיד גלגולי	737	מודד	טירה	(1)	1	050-5997582		bishara.arc@gmail.com

(1) כתובת: רחוב יפו - טירה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 חדשה בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62א (א) (1)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרת חלוקה חדשה לפי הסכמת הבעלים.
- הזזת שביל קיים בהתאם לחלוקה המוסכמת.
- קביעת זיקת הנאה למערכת תשתיות.
- הריסת כל המסומן להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	3 - 1	בלוק ביטול
דרך מאושרת	6	זיקת הנאה
שביל	5, 4	להריסה
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
3 - 1	מגורים ב'	בלוק ביטול
2	מגורים ב'	זיקת הנאה
6	דרך מאושרת	להריסה
3	מגורים ב'	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,473.5	34.88
מגורים ב"	2,611.5	61.81
שביל	140	3.31
סה"כ	4,225	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,473.46	34.88
מגורים ב'	2,610.94	61.80
שביל	140.15	3.32
סה"כ	4,224.54	100

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

- מגורים. - מעונות יום. וגני ילדים - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לרבות קליניקות, ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.

4.1.2**הוראות****א****זיקת הנאה**

זיקת הנאה בתחום מגרש המגורים תשמש למעבר להולכי רגל ותשתיות עירוניות.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

-תשמש כדרך המאפשרת מעבר ציבורי לתשתיות, לרכב, להולכי רגל, צמחים, אופניים וכו.
-אסורה כניסת כלי רכב מהדרך המאושרת למגרשי המגורים תאי שטח 1, 2, 3. בהתאם לסעיף 4.7.2 א 2 בתמ"ל 1060.

4.2.2**הוראות****4.3****שביל****4.3.1****שימושים**

ישמש כמעבר לרכב ולהולכי רגל, לרכבי אופניים - שטח גינון וטיפול נופי.

4.3.2**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					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ב'	מגורים ב'	1	762.5	112	40	40	40	40	6	15	4	1	3	3	3	3
מגורים ב'	מגורים ב'	2	963.5	112	40	40	40	40	7	15	4	1	3	3	3	3 (1)
מגורים ב'	מגורים ב'	3	885	112	40	40	40	40	7	15	4	1	3	3	3	3 (2)

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:

- קו בניין קדמי לשבילים ולדרכים משולבות יהיה 3 מ" .
- תותר תוספת שטח בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- תותר הקמת מרתף לצורכי חנייה ואחסנה דירתית בשיעור של 40% משטח תא השטח.
- מרתפים ייבנו ע"פ קווי בניין מותרים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מכוון דרום. קו הבנייה כמסומן בתשריט.
- (2) מכוון מערב. קו הבניין לפי המסומן בתשריט.

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 שויבילו 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**חשמל**

חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, ויעודים משולבים, בתאום עם חברת החשמל מחוז מרכז. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. 2. 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. 3. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גובה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 4. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות

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 ניתן 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**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.



6.6 איחוד וחלוקה	6.6
התכנית הינה תכנית איחוד ו/או חלוקה בהסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.	
6.7 פיקוד העורף	6.7
. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
6.8 זיקת הנאה	6.8
בשטח המסומן בתשריט המצב המוצע כשטח "זיקת הנאה לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. .	
6.9 הפקעות לצרכי ציבור	6.9
השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית..	
6.10 הריסות ופינויים	6.10
כל המבנים וחלקי המבנים החורגים לתחום שטחים ציבוריים ייועדו להריסה.	



7. ביצוע התכנית	7.
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
5 שנים.	

