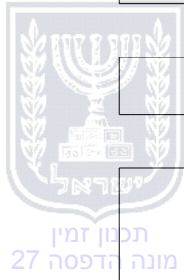


הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0335729

: איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טירה, לב השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/11/2017

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

14/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית נמצאת בצד הצפון מערבי של העיר טירה בגוש 7780 חלקי חלקה 6,8 וגוש 7753 חלקי חלקה 38, בתחום מרקם התכנון העירוני של טירה השטח שבתחום שיפוט העיר טירה מוגדר היום כשטח מגורים ג', והשטח שבתחום מועצה אזורית לב השרון כשטח חקלאי ומבוקש שינוי ייעוד חלק מדרך ציבורית למגורים ג' וחלק מהשטח החקלאי לדרך ציבורית, כמו כן המרת שטח חקלאי למגורים ב' ולשטח ציבורי פתוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית : איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית

מספר התכנית 403-0335729

1.2 שטח התכנית 5.007 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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, לב השרון
קואורדינאטה X	194700
קואורדינאטה Y	682706

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית נמצאת בצד הצפוני מערבי של העיר טירה בגוש 7780 חלקה 6,8 חלקים. בגוש 7753 חלקה 38 חלק ממנה בלב השרון וחלק ממנה בטירה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טיירה - חלק מתחום הרשות: טירה
לב השרון - חלק מתחום הרשות: כפר הס

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טיירה			

צפונית מערבית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7753	מוסדר	חלק		38
7780	מוסדר	חלק	6, 8	19

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

לב השרון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
27/05/1990	2875	3769	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית צש/ 0 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	צש/ 0 /2 /0
27/11/1997	748	4592	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ במ/ 3005 ממשיכות לחול	החלפה	טר/ במ/ 3005



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פדילה נעים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פדילה נעים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		19/08/2018	יוסף אגבאריה	28/09/2017	11		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		23/05/2018	פאדי סמארה	20/12/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		28/09/2017	פדילה נעים	24/07/2015		1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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		עיריית אל טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751448	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אל טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751448	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פדילה נעים		מהנדס פדילה נעים	טירה	טירה		09-7938059		FA1212@BE ZEQINT.NE T
שמאי	שמאי	יוסף אגבאריה	1377		אום אל- פחם	(1)		04-6112341	04-6315036	
מודד	מודד	ראיד גילגילי	737		טירה	דרך יפו	22	09-7930399	09-7930853	
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	פאדי סמארה	00114627		טירה	אל-משרוע	12	09-7932119	09-7932099	fadi@ms- e.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכניון זמין
מונה הדפסה 27



תכניון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

קביעת זכויות והוראות בנייה בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מדרך ציבורית והמרתו למגורים ג.
- ב. שינוי יעוד קרקע חקלאית והמרתו לדרך ציבורית .
- ג. שינוי יעוד קרקע חקלאית לשטח מגורים ב.
- ד. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
- ה. קביעת בניה קיימת בהתאם לקיים.
- ו. קביעת הוראות בניה.
- ז. שינוי זכויות והוראות בנייה.
- ח. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לשצ"פ

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
דרך מוצעת	203, 202
דרך משולבת	200
מגורים ב'	103, 102, 100
מגורים ג'	101
שטח ציבורי פתוח	300

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	דרך משולבת	200
קו בנין עילי	מגורים ג'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.74	838	דרך משולבת מאושרת
42.08	2,107	מגורים ג
41.18	2,062	שטח חקלאי
100	5,007	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.09	603.6	דרך מאושרת
9.11	454.84	דרך מוצעת
0.62	31.03	דרך משולבת
56.95	2,842.16	מגורים ב'
14.56	726.76	מגורים ג'
6.66	332.35	שטח ציבורי פתוח
100	4,990.73	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה החנייה תהיה בתחום התכנית על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה לא תתאפשר חנייה כפולה, אלא אם החנייה הכפולה ניתנת ליחידת דיור בודדת. קביעת קווי הבניין, גם אם הם חודרים למבנה קיים, יחולו רק על בנייה עתידית ולא ישפיעו על מבנה קיים
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה החנייה תהיה בתחום התכנית על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה. קביעת קווי הבניין, גם אם הם חודרים למבנה קיים, יחולו רק על בנייה עתידית ולא ישפיעו על מבנה קיים
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, נטיעות ומשחקי ילדים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה לא תותר בו בניה מלבד שירותים צבוריים מקלט צבורי, שאר השטח ישמש לגינון, נטיעות ומשחקי ילדים
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים



דרך משולבת	4.6
הוראות	4.6.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	2.7	3	3		6	21	15	35			450	1596	1520	100	מגורים	ב' מגורים		
5	5	3	3		3	11	6	40			42	642	612	102	מגורים	ב' מגורים		
5	5	3	3		3	11	6	40			42	744	709	103	מגורים	ב' מגורים		
4.7	2.2	0.8	0	2	4	14	6	68	418		37	1283	726	101	מגורים	ג' 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

הערה ברמת הטבלה:

תותר בניית קומת מרתף עד גובה מ 2.5 מ'. בניית קיר מעל הגג לא יהיה גבוה 1.1 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החניה תהיה בתחום המגרש
6.2	ביוב	מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא. תנאי למתן היתר בדבר תכנון מערכות ביוב בהתאם לתנאי משרד הבריאות"
6.3	איחוד וחלוקה	השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט זו
6.4	ניהול מי נגר	יותרו 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 . שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). תנאי למתן היתר בניה ? אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו".
6.5	חיזוק מבנים, תמא / 38	א. מתן היתר בניה למבנה הקיים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים : 1. הגשת חות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. לאישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. על המבקש להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
6.6	פסולת בניין	פינוי פסולת בניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט 1998. תוכנית הבינוי תכלול את כמות פסולת הבניין ועודפי העפר מוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנ"ס/היחידה הסביבתית
6.7	קולטי שמש על הגג	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6.7	קולטי שמש על הגג
	<p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>
6.8	רישום שטחים ציבוריים
	השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי להתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להתר לאשור מהנדס העיר/הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש תכנית זו-מייד לאחר אישור התכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27