

422691

תכנית מס': 403-0195826 - שם התכנית: ח-39-7771

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0195826

ח-39-7771

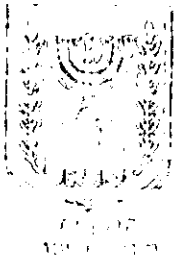


מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי טירה

סוג תכנית מפורטת

אישורים



ועדה מקומית
 אישור תוכנית מס' 403-0195826
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 23/9/14
 בשיבת מס' 5/2014
 23/8/2014
 יו"ר הועדה
 הממונה על המחוז

[Handwritten signature]

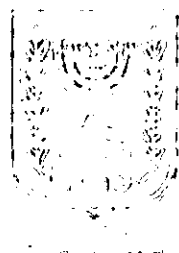


דברי הסבר לתכנית

1. התוכנית מישנה מיקום יעוד שטח ציבורי תוך שמירה על שטחו

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



7771-39n	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
403-0195826	מספר התכנית		
0.996 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
62א (א) סעיף קטן 1	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה
		קואורדינאטה X	196148
		קואורדינאטה Y	683151

1.5.2 תיאור מקום התוכנית נמצאת בשכונה הצפון מזרחית של טירה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
7771	מוסדר	חלק		39

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

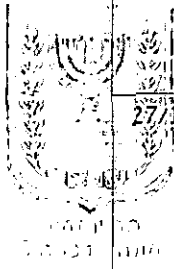
לא רלוונטי

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	תאריך
טר/במ/3006	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 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	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראיד גילגולי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		ראיד גילגולי			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב			01/03/2014	ראיד גילגולי		02/07/2014		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב			19/07/2014	עדאלה גיבאלי		19/07/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	02/03/2014	ראיד גילגולי		03/03/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		ועדה מקומית לתכנון טירה	טירה	טארק עבד אל-חי		09-7751451		r- jljuli@zaha v.net.il
	אקבאל סמארה			טירה	אל- אעמאריה		054-5671543		r- jljuli@zaha v.net.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אקבאל סמארה			טירה	אל- אעמאריה		054-5671543		r-jljuli@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			ועדה מקומית לתכנון טירה	טירה	טארק עבד אל- חי		09-7751451		r-jljuli@zahav.net.il
בעלים	אקבאל סמארה			טירה	אל-אעמאריה		054-5671543		r-jljuli@zahav.net.il

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	ראיד ג'לגיולי	35439		טירה	דרך יפו		09-7930399	09-7930399	r- jljuli@zahav. net.il
שמאי	שמאי	עדאלה ג'באלי	1132		טייבה	כרם אלגיבאלי המזרחי		09-7992765	09-7991810	aida_jab@za hav.net.il
מהנדס	מודד	ראיד ג'לגיולי	35439		טירה	דרך יפו		09-7930399	09-7930399	r- jljuli@zahav. net.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מתוזמרת וכל ועדת משנה שתקום לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה טירה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה איגוד ערים המשולש הדרומי.

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**

1. החלפת מיקום יעודי קרקע.
2. התוכנית מכילה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת מיקום ש.צ.פ בשטח מגורים והמגורים ב-ש.צ.פ תוך כדי שמירה על אותם שטחים מאושרים.
2. התכנית מכילה איחוד וחלוקה בכל שטח התכנית בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.996
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	459			459	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1001
שטח ציבורי פתוח	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	457.9	45.97
שטח ציבורי פתוח	538.08	54.03
סה"כ	995.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

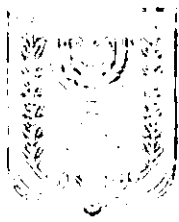
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בניית מבנה מגורים+חניה
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	גינון, משחקי ילדים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית והחניה תהיה בתוך המגרש.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותר פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז או אל מי התיהום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>- תנאי למתן היתר ביצוע בפועל של שליש מהקו.</p> <p>- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.</p> <p>- טרם מתן היתר בנייה תתבקש חו"ד לשכת הבריאות נפת נתנייה בנוא תכנון מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן ג'.</p> <p>ב. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז: - ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תיהום.</p> <p>ד. אזור רגישות א' בתמ"א 4/ב/34:</p> <p>יוותרו 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 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</p>

איכות הסביבה	6.2
ה.תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.	
איחוד וחלוקה	6.3
השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.	
היטל השבחה	6.4
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השפחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

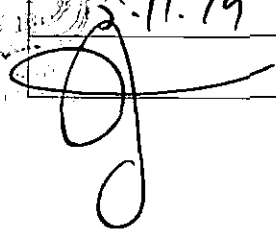
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-מייד לאחר אישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית	סוג:	תאריך:
	ועדה מקומית לתכנון טירה 501500474		חתימה:	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	אקבאל סמארה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	סמארה אקבאל
זם	שם ומספר תאגיד:	אקבאל סמארה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	סמארה אקבאל
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	סוג:	תאריך:
	ועדה מקומית לתכנון טירה 501500474		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	אקבאל סמארה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	ראיד גילגולי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי	חתימה:

5-11-14




סדר החדור	סימון בבע	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	רוחב חזית מינימלי	שטח בניה מותר ברוטו ב-5%		מספר הקומות	מס' הידיור		הערות		
				לוקמה	לכל הקומות		מס' לה"כ למגרש	חזית	צדדי	אחורי	
1	גהוב	250 עד 599	16' או כמסומן בהשרים	30%	90%	3 קומות כולל קומת קומה עמודים מפולשת.	1	3	כמסומן בהשרים	3 או 4 כמסומן בהשרים	קוד בניין למכנה חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בהשרים.
2	מ-600 ומעלה	600 ומעלה	" "	35%	105%	" "	2	6	" "	" "	הקטן בדרך בלבד לתקנות. עיבוד הבדלת דחסי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה מקסימלית לגדרות בגובה חזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.2 מ', או לפי שקדל דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בגובה חזית המגרש או מאחור 1.8 מ'; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל גובה גדרות בגובה חזית במתחים לאורך של 30 מ' בגובה הבניינים יהיה 0.6 מ'.
3	מ-1000 עד 1999	1000 עד 1999	כמסומן בהשרים	35%	105%	6 קומות	2	6	כמסומן בהשרים	5	חזית עלי הועדה המקומית.
4	מ-2000 ומעלה	2000 ומעלה	כמסומן	35%	105%	8 קומות ומעלה	2	6	כמסומן בהשרים	5	חזית עליה לגב מחדר המדרגות; וגובה מעקה הגב יהיה 1.1 מ' מקסימום מעל פני הדיבוק. דמינימום 1.0 מ'.
5	מ-400 עד 599	400 עד 599	16' או כמסומן בהשרים	25% בקומת הקרקע 30% בשאר הקומות	115%	3 קומות על קומת מסחר	1	3	כמסומן בהשרים	3 או 4 כמסומן בהשרים	במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר חזית בניה שני בניינים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 5 מ'.
6	מ-600 ומעלה	600 ומעלה	" "	30% בקומת הקרקע 35% בשאר הקומות	135%	3 קומות על קומת מסחר	2	6	" "	5	קוד בניין לבניינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכל חסמה בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו.
7	בנייני ביבור	חום מותחם בארם כהה	לפי המסומן בהשרים	30%	90%	החל לפני תכנית בנייה ובאשור הועדה המקומית.					חזית בניה מרחף בתנאים: א. שפוע הקרקע בקונסור הבניה המוצעת מעל ל-15%. ב. גובה המרחף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. פני גג המרחף לא יהיה יותר מ-0.80" סנטי הקרקע הטבעית בקונסור הבניה המוצעת בוד אחד לפחות. המרחף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו למבני עזר בלבד.
8	אזור מפורט	ירוק מותחם חום כהה	" "	20%	20%	1			כמסומן בהשרים	5	חזית בניה שחיי שירות כסטה 30 מ"ר לבנין בקומת קרקע מפולשת או בקרי בנין חוקיים.
9											חזית בניה סככה לרכב במידות 2.5/5 מ'. גן בנין צדדי אפס (סככה אפס לכל יח' דיר) בהתאם לתכנית בנין בפרט.
10											חזית בניה חדר כביסה מעל הגב בשטח 12 מ"ר.
11											גבולות המגרשים המוצעים ניתנים לשינוי בסגרת השרים חלוקה בהסכמת רבחנאי שטירה של שטח מגרש מינימאלי ורוחב חזית 16 מ'.
12											תהר בניה שחיי שירות 5% משטח המגרש; אשר ישמשו ל-חזרי מדרגות; סככה לחניה; חזרי כביסה; ומחסנים ביתיים.
13											לא יוצא היחיד בניה למכנה אלא אם קיימת אלינו בישא קבועה כולל זכות שימוש.
14											חנאי להוצאת היחיד כניה בכל חלקה-גיודור השטח היורק המרפף למניעה בניה בלתי חזקית.
15											חוגש תכנית אב לאיסוף וטיפול בשפכים מותאמת לצרכי הישוב. סגן החזרי בניה ינתן לגבול אוכלוסיה של 20 000 נפש. ומעבר רק לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לפתרון ביוב נוס.
16											חוף 5 שנים מאשור התכנית יורחב מתחן השפכים הקיים על מנה שיקלוט שפכים לאוכלוסיה עד לגודל 30 000 חושכים.
17											חוף 10 שנים מאשור התכנית יוקם מתחן לכוצה משועמלת ליד מתחן הקיים שיקלוט שפכים לאוכלוסיה עד לגודל 40 000 חושכים זאת במידה ולא יוקם הקמת פרויקט אזורי ליישוב שרון דרום מזרחי.

תוכן התכנית והתכנית השכייה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה אל טירה

תכנית מטיב/6/16/66 חומלצה

הפקדה בישיבה מס' 10/16-66 ת"ש 5716

כוחות הועדה יושב ראש הועדה

(א) - בקשה היחיד למסחר הכלול תכנית פתוח לכל שטח המגרש; כולל הסדרי חניה בתחום המגרש; והמבקש יחייב בבצוע תכנית הפתוח.

(ב) - חזית בו בניה לבלוי ומשחקים כמו: בריכת שחיה, אולטי, מגרש ספורט וכו'.

(ג) - ניתוח הבניה מרחבה בהגשה תכנית פתוח אשר הכלול בין היחיד-גישות; חניות; התחברות לביוב ציבורי; פתרון לסילוק אשפה וביוב.

12! לא ינתן שטחם 4 לחיבור השטח והעודת במר אלא לאחר ביצוע הפתוח בפועל.

30 58 02/2014 400 0' 56826