

403-0215806

תכנית מס': 403-0215806 - שם התכנית: החלפת שטח ציבורי פתוח וקביעת קווי בניה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הערים מחוז מרכז
28-01-2015
תכנית מס' 403-0215806

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0215806

החלפת שטח ציבורי פתוח וקביעת קווי בניה

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טירה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית
אישור תוכנית מס' 403-0215806
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 6/2014 ביום 27/11/14
יו"ר

דברי הסבר לתכנית

רוחב המגרשים המאושרים לבנה בחלקה 4 הינו קטן ולא מאפשר תכנון בנייני מגורים. מטרת התכנית הינה ליצור מגרשים שרוחבם יאפשר תכנון בנייני מגורים, לכן התכנית הני"ל תציעה הקטנת קווי בניה והחלפת שטח ציבורי פתוח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	החלפת שטח ציבורי פתוח וקביעת קווי בניה
		מספר התכנית	403-0215806
1.2	שטח התכנית		2.328 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
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	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4
		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 195666

קואורדינאטה Y 681568

1.5.2 תיאור מקום מכום התכוכנית במרכז דרום טירה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7760	מוסדר	חלק		4

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

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
27/11/1997	748	4592	תכנית זו משנה את תכנית מתאר טירה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	טר/ במ/ 3004 -

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				פדילה נעים				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		פדילה נעים			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	15/07/2014	פדילה נעים		15/07/2014		כן
טבלאות הקצאה	מחייב		2	19/07/2014	גילאל מנסור		28/07/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	19/07/2014	פדילה נעים		26/10/2014		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		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751448	
	אחסאן בשארה			טירה	עלי	40	09-7930847	09-7930847	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751448	
אחסאן בשארה		טירה	טירה	עלי	40	09-7930847	09-7930847	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל- חי	22	09-7751447	09-7751448	
בעלים	אחסאן בשארה		טירה	טירה	עלי	40	09-7930847	09-7930847	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 403-0215806 - שם התכנית: החלפת שטח ציבורי פתוח וקביעת קווי בניה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
FA1212@BE ZEQINT.NET		09-7938059		טירה	טירה	מהנדס פדילה נעים		פדילה נעים	עורך ראשי	
	09-7936637	09-7936637		א-סלאם	טירה	טירה	519	גילאל מנסור	מודד	מודד

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

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים והחלפת שטח ציבורי פתוח וקביעת קווי בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניה לפי תשריט .
2. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח למגורים ג"
3. שינוי יעוד שטח מגורים ג" לשטח ציבורי פתוח.
4. קביעת הוראות בניה .
5. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.328	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	15	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,911.6	
מצב מאושר*			
שינוי (+/-)			
למצב המאושר *			

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 ב'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,994	85.65
שטח ציבורי פתוח	334	14.35
סה"כ	2,328	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,992.28	85.66
שטח ציבורי פתוח	333.52	14.34
סה"כ	2,325.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לא תותר בו בניה מלבד שירותים צבוריים ומקלט צבורי, שאר השטח ישמש לגנון, נטיעות ומשחקי ילדים
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	816	1	מגורים	מגורים בי		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	451	2	מגורים	מגורים בי		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	398	3	מגורים	מגורים בי		
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)		(1)	(1)	323	4	מגורים	מגורים בי		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבנייה הינן על פי התכנית המאושרת טר/ במ/ 3004.

(2) לפי תשריט.

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.
6.3	איחוד וחלוקה
	השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו
6.4	ניהול מי נגר
	יותר 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'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 20% 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. תנאי למתן היתר בניה ! אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו"י.
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. 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 הועדה 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 להג"ס/היחידה הסביבתית

6.7	קולטי שמש על הגג
	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <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
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש תכנית זו-מייד לאחר אישור התכנית .

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: עיריית טירה 500227202	סוג: רשות מקומית	תאריך: 28.10.2014
	שם: _____		חתימה: _____
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: אחסאן בשארה	סוג: _____	תאריך: 28.10.2014
	שם: _____		חתימה: 
יזם	שם ומספר תאגיד: עיריית טירה 500227202	סוג: רשות מקומית	תאריך: 28.10.2014
	שם: _____		חתימה: _____
יזם	שם ומספר תאגיד: טירה	סוג: _____	תאריך: 28.10.2014
	שם: _____		חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: עיריית טירה 500227202	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: 28.10.2014
	שם: _____		חתימה: _____
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: טירה	סוג: בעלים	תאריך: 28.10.2014
	שם: _____		חתימה: 
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: מהנדס פדילה נעים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 28.10.2014
	שם: _____		חתימה: 

הערות כלליות
 1. קריית הירוקים
 2. קריית הירוקים
 3. קריית הירוקים
 4. קריית הירוקים
 5. קריית הירוקים
 6. קריית הירוקים

מס' חלקה	שטח חלקה	שטח בנייה	סך שטח בנייה	מס' חלקה	שטח חלקה	שטח בנייה	סך שטח בנייה	מס' חלקה	שטח חלקה	שטח בנייה	סך שטח בנייה
1	1000	1000	1000	1	1000	1000	1000	1	1000	1000	1000
2	2000	2000	2000	2	2000	2000	2000	2	2000	2000	2000
3	3000	3000	3000	3	3000	3000	3000	3	3000	3000	3000
4	4000	4000	4000	4	4000	4000	4000	4	4000	4000	4000
5	5000	5000	5000	5	5000	5000	5000	5	5000	5000	5000
6	6000	6000	6000	6	6000	6000	6000	6	6000	6000	6000
7	7000	7000	7000	7	7000	7000	7000	7	7000	7000	7000
8	8000	8000	8000	8	8000	8000	8000	8	8000	8000	8000
9	9000	9000	9000	9	9000	9000	9000	9	9000	9000	9000
10	10000	10000	10000	10	10000	10000	10000	10	10000	10000	10000
11	11000	11000	11000	11	11000	11000	11000	11	11000	11000	11000
12	12000	12000	12000	12	12000	12000	12000	12	12000	12000	12000
13	13000	13000	13000	13	13000	13000	13000	13	13000	13000	13000
14	14000	14000	14000	14	14000	14000	14000	14	14000	14000	14000
15	15000	15000	15000	15	15000	15000	15000	15	15000	15000	15000

1. קריית הירוקים
 2. קריית הירוקים
 3. קריית הירוקים
 4. קריית הירוקים
 5. קריית הירוקים
 6. קריית הירוקים
 7. קריית הירוקים
 8. קריית הירוקים
 9. קריית הירוקים
 10. קריית הירוקים
 11. קריית הירוקים
 12. קריית הירוקים
 13. קריית הירוקים
 14. קריית הירוקים
 15. קריית הירוקים