

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוראות התכנית

12-10-2015

נתקבל

תכנית מס' 403-0170159

איחוד וחלוקה, תוספת חזית מסחרית וזכויות בנייה והקטנת קווי בניין

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 03-12-2015
נ ת ק ב ל

מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי טירה
 סוג תכנית מפורטת
 תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 אל טירה
 תכנית מס' 403-0170159
 לחפצה בישיבה מס' 5/2013
 מיום 7/7/2013
 מנהל התכנון
 יושב ראש הועדה

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 403-0170159
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הליטה
 ביום 25.1.15 לאשר את התכנית
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבוססת על רקע מדידה מצב קיים. מטרת התכנית הכשרת המבנה הקיים לפי החוק והוצאת היתרי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה, תוספת חזית מסחרית וזכויות בנייה והקטנת קווי בניין
		מספר התכנית	403-0170159
1.2	שטח התכנית		0.809 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	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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
		קואורדינטה X	195937
		קואורדינטה Y	682251

1.5.2 תיאור מקום: מזרח מרכז טירה, במרחק 50 מ' מבי"ס יסודי אלגזאליכי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מרכז טירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7774	מוסדר	חלק		14, 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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	הוראות תכנית המתאר המחוזית תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תממ/ 3 / 21
10/10/1977		2373	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/ 1 / 920 ממשיכות לחול	שינוי	ממ/ 1 / 920

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				נעים פדילה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			נעים פדילה			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		2	02/06/2014	וסאם עיראקי		20/09/2015		לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	30/06/2014	נעים פדילה		09/08/2014	נספח בינוי	לא
חניה	מנחה	1: 100		02/06/2014	אשרף מסארוה		02/06/2014	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/08/2013	נעים פדילה		14/08/2013	גליון: 1	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		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

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-9533333	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עיריית אל טירה	טירה	טארק עבד אל- חי	22	09-7751447	09-7751448	

(1) כתובת: מנחם בגן 125

קריית הממשלה קומות 3,4,5.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 403-0170159 - שם התכנית: איחוד וחלוקה, תוספת חזית מסחרית וזכויות בנייה והקטנת קווי בניין

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי תואר שני	עורך ראשי	נעים פדילה	83677		טירה	אל-קודס	48	09-7938059	09-7938059	fa1212@bezeqint.net
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	אשרף מסארוה	107688		טייבה	אזור תעשייה (1)		09-7996526	09-7996525	ashraf-m@zahav.net.il
מודד	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	טארק עבד אל-חי	58	09-7937322	09-7937322	vvv015@zahav.net.il

(1) כתובת: בית הכוכבים.

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, תוספת זכויות בנייה למגורים ולמסחר, שינויי ייעודים, סגירת קומת עמודים מפולשת והקטנת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי ייעוד חלק ממגורים ג' לשביל.
- ג. שינוי ייעוד חלק משטח ציבורי פתוח למגורים ג' ולדרך.
- ד. תוספת חזית מסחרית בהיקף של 173 מ"ר שטח בנייה עיקרי.
- ה. תוספת שטחי בנייה למגורים.
- ו. שינוי בבינוי מ-3 קומות על קרקע או על קומת עמודים מפולשת ל-3 קומות מעל קומת קרקע בנויה.
- ז. שינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים, כמסומן בתשריט.
- ח. הריסת המסומן להריסה בתשריט.
- ט. שינוי זכויות והוראות בנייה.
- י. רוחב הכניסה למגרש הגובל בתכנית ממערב יהיה 4 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.809	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	-1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	361.8	+196.2
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+173
		2	558
		173	

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
דרך מאושרת	500
דרך מוצעת	400
מגורים ג'	300
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	400
מבנה להריסה	מגורים ג'	300
קו בנין עילי	דרך מוצעת	400
קו בנין עילי	מגורים ג'	300
קו בנין עילי	שביל	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	74	9.15
מגורים ג'	402	49.69
שצ"פ	333	41.16
סה"כ	809	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	73.55	9.09
דרך מוצעת	294.68	36.43

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	393.02	48.59
שביל	47.65	5.89
סה"כ	808.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. ממ"דים, מחסנים, תניה מקורה, חדר מדרגות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי תוכנית מאושרת ממ/1/920 במידה ולא שונו ע"י תכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים א. תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך. ב. ריהוט רחוב. ג. גינון ונטיעות. ד. מתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
4.2.2	הוראות
א	זרכים לא תותר כל בנייה, למעט מבני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים א. תוואי למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, לרבות מסילת ברזל, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מתקני דרך. ב. ריהוט רחוב. ג. גינון ונטיעות. ד. מתקני תשתית כהגדרתם בחוק ובתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה.
4.3.2	הוראות
א	זרכים לא תותר כל בנייה, למעט מבני דרך.
4.4	שביל
4.4.1	שימושים א. מעבר הולכי רגל ורכב. ב. מעבר למערכות תשתית ולנקזים. ג. שטחי גינון. ד. ריהוט רחוב, תאורה.
4.4.2	הוראות

4.4	שביל
א	<p>הוראות פיתוח לא תותר כל בנייה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח רוחב הכניסה למגרש הגובל בתכנית ממערב יהיה 4 מ'.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ג'	מגורים	300	380	558	58	2	13.5	3	(2)	(2)	(3)	(2)		
מגורים ג'	מסחר	300	380	173				1	(2)	(2)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל קומות קרקע הכוללת חזית מסחרית ומחסן לשימוש המגורים.
- (2) לפי תשריט.
- (3) ל"ר

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 ההקצאה המהווים חלק מתכנית 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'). 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.	
6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38	
היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413	
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 ממוקדי 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 להגה"ס/היחידה הסביבתית	
6.7 קולטי שמש על הגג	
א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.	
6.8 רישום שטחים ציבוריים	
השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.	

6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בנייה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.10	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.11	הריסות ופינויים
	מבנה/גדר המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-מייד לאחר אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אל טירה 500227202		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אל טירה 500227202		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761		בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית אל טירה 500227202		בבעלות רשות מקומית
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		עורך ראשי

17.10.2015
 חתימה: Fedile



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממשון התכנית על-ידי היזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועיפיו כל זין למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו עיני מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת השמשת לנו מבח הסכם כאמור ועיפיו כל זין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל - 30 לודשים מתאריך החתימה.

רשות מקרקעי ישראל

תאריך: 17-12-2015

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 03-12-2015
נ ת ק ב ל

בן סימון
 מנהל מחוז מרכז
 רשות מקרקעי ישראל