

23/32

תכנית מס': 403-0290007 - שם התכנית: שינוי יעוד משטח מגורים ג לשטח ציבורי פתוח ומשח ציבורי פתוח לשטח מגורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0290007

שינוי יעוד משטח מגורים ג לשטח ציבורי פתוח ומשח ציבורי פתוח לשטח מגורים

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית
 אישור תוכנית מס': 403-0290007
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2/2016 בתאריך 28/4/2016

 הממונה על המחוז

 יו"ר

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבוססת אל רקע מדדה מצב קיים והי קובעת חלוקה מחדש לאחר החלפת יעודים ממגורים לשטח ציבורי פתוח ומשטח ציבורי פתוח למגורים. לפי בעלות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי יעוד משטח מגורים ג לשטח ציבורי פתוח ומשח ציבורי פתוח לשטח מגורים
מספר התכנית 403-0290007

1.2 שטח התכנית 2.471 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 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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
	קואורדינטה X	194602
	קואורדינטה Y	682412

1.5.2 תיאור מקום מקום התכנית במערב טירה במרחק של 100 מ' מהמסגד המערבי לכוון מערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך אל-בסה	טירה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7778	מוסדר	חלק	18	

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/במ/3005 ממשיכות לחול.	שינוי	טר/במ/3005

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	עורך המסמך	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן				פדילה נעים	1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			פדילה נעים		1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/01/2016	04/01/2016	עאדל עשמר	16		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		23/12/2015	29/01/2015	פדילה נעים		1:250	רקע	מצב מאושך

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 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 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 רשות מקומית			עיריית טירה	טירה	טארק עבד אל- חי	22	09-7751447	09-7751448	
בעלים	בסאם חאסקיה			טירה	דרך אל-בסה		09-8330172	09-8330172	
בעלים	דרויש חאסקיה			טירה	דרך אל-בסה		09-7930956	09-7930956	
בעלים	נעים עבד אלחי			טירה	דרך אל-בסה		09-7930066	09-7930066	
בעלים	רמזי עבד אלחי			טירה	דרך אל-בסה		09-7930087	09-7930087	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 403-0290007 - שם התכנית: שינוי יעוד משטח מגורים ג לשטח ציבורי פתוח ומשח ציבורי פתוח לשטח מגורים

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	
vvv015@zaha v.net.il	09-7937322	09-7937322	58	טארק עבד אל-חי	טירה		1193	וסאם עיראקי	מוודד	מוודד מוסמך
adelamercpa @hotmail.com	03-9329603	03-9329603		בילאל	כפר קאסם		4991025	עאדל עשמר	שמאי	

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

שינוי יעוד משטח מגורים ג לשטח ציבורי פתוח ומשח ציבורי פתוח לשטח מגורים

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. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1.
5. הריסת המבנים והגדרות המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.471			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	12		12	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,642		1,642	התכנית אינה משנה את שטח הבנייה העיקרי כפי שנקבע בתכנית המאושרת.

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	5
מגורים ב'	3 - 1
שטח ציבורי פתוח	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	5
מבנה להריסה	מגורים ב'	3 - 1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	368	14.82
מגורים ג'	1,582	63.71
ש.צ.פ.	533	21.47
סה"כ	2,483	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	353.75	14.31
מגורים ב'	1,584.7	64.11
שטח ציבורי פתוח	533.35	21.58
סה"כ	2,471.8	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
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	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.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	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	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	502	1	מגורים	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	776	2	מגורים	מגורים ב'	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	306	3	מגורים	מגורים ב'	

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/ 3005.

(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	
	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	
	א. מתן היתר בניה למבנה הקיים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חוות 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 להגה"ס/היחידה הסביבתית

קולטי שמש על הגג	6.7
<p>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.</p>	
רישום שטחים ציבוריים	6.8
<p>השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>א. תנאי להתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להתר לאשור מהנדס העיר/הועדה המקומית. 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>	
היטל השבחה	6.10
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
הריסות ופינויים	6.11
<p>מבנה/גדר המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
<p>זמן משוער למימוש תכנית זו- מייד לאחר אישור התכנית.</p>	

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית טירה 500227202		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית טירה 500227202		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית טירה 500227202		בבעלות רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	בסאם חאסקיה שם ומספר תאגיד:		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	דרויש חאסקיה שם ומספר תאגיד:		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	נעים עבד אלחי שם ומספר תאגיד:		בעלים
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	רמזי עבד אלחי שם ומספר תאגיד:		בעלים
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פדילה נעים שם ומספר תאגיד: מהנדס פדילה נעים		עורך ראשי