

423652

תכנית מס': 403-0441717 - שם התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי יעוד

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

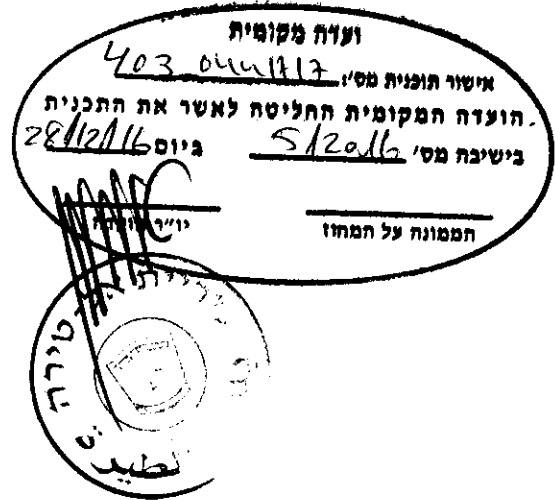
הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0441717

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי יעוד

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טירה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בתחום שיפוט טירה והי נמצאת בצפון מרכז טירה במתחם של תכנית טר/במ/ 3006 מטרת התכנית הכשרת את כל המבנים בתחום התכנית דרך הקטנת חלק מדרך קיימת והרחבתה מצד אחר.

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 הבעלים ושינוי ייעוד
		מספר התכנית	403-0441717
1.2	שטח התכנית		5.329 דונם
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 19, א62 (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	195589
	קואורדינטה Y	682983

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בתחום שיפוט טירה והי נמצאת פצפון מרכז טירה במתחם של תכנית טר/במ/ 3006

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות: טירה

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה	דרך א-סולטאני		

שכונה צפון מרכז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7782	מוסדר	חלק	7	

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
תממ/ 3 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
טר/ במ/ 3006	שינוי		4592	748	27/11/1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				פדילה נעים			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פדילה נעים		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		22	04/09/2016	עאדל עאמר	02/09/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250		31/07/2016	גלאל מנסור	31/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		30/06/2016	פדילה נעים	01/07/2016		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 טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751447	

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
בעלים	מחמוד קשוע			טירה	שרחביל		09-7938179	09-7938179	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הבעלים הרשומים בנסח רשום הם: פאטימה מוחמד אל קשוע מספר רשום ג/ 535416

עבטאלטיף מחמוד מוסא קשוע תז" 3535415

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
	מודד	גלאל מנסור	519		טירה	א-סלאם		09-7936637	09-7936637	

תכנית מס': 403-0441717 - שם התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי יעוד

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	עאדל עאמר	4991025		כפר קאסם	בילאל		03-9329603	03-9329603	

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 ללא הסכמת הבעלים ושינוי יעוד וקביעת קווי בניה לפי תשרט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניה לפי תשריט.
2. המרת חלק מדרך מאושרת למגורים ג"
3. המרת חלק משטח מגורים ג" לדרך חדשה.
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.
6. המרת חלק משטח מגורים ג" לשביל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.329		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית	
			מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	30	30	התכנית אינה משנה את מספר יח"ד כפי שנקבע בתכנית המאושרת
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,013	4,013	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	501,500
דרך מוצעת	400
מגורים ב'	305 - 300
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	501
מבנה להריסה	דרך מוצעת	400
מבנה להריסה	שביל	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,377	25.84
מגורים	3,911	73.39
שביל	41	0.77
סה"כ	5,329	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,220.35	22.76
דרך מוצעת	133.61	2.49
מגורים ב'	3,942.36	73.51

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעד
1.24	66.42	שביל
100	5,362.74	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
36.03	מבנה להריסה

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
4.4	שביל
4.4.1	שימושים
4.4.2	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	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מרחק לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שדות	עיקרי	שדות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	53		(1)	(1)	851	300	מגורים	מגורים ב'			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	68		(1)	(1)	637	301	מגורים	מגורים ב'			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	49		(1)	(1)	691	302	מגורים	מגורים ב'			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	55		(1)	(1)	558	303	מגורים	מגורים ב'			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	59		(1)	(1)	944	304	מגורים	מגורים ב'			
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	58		(1)	(1)	258	305	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/ 3006.

(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".
6.5 חיזוק מבנים, תמ"א/ 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

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
6.11	הריסות ופינויים
	<p>מבנה/גדר המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער למימוש תכנית זו- מיידי לאחר אישור התכנית.

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:
	מחמוד קשוע שם ומספר תאגיד:		בעלים
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פדילה נעים שם ומספר תאגיד: מהנדס פדילה נעים		עורך ראשי