

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0469668

המרת חלק מדרך מאושרת למגורים ג וממגורים ג לדרך חדשה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי טירה
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה לתכנון
 והשקמה ומתחומים מחוז מרכז
 11-05-2017
 נ"ת ק"ל

ועדה מקומית
 אישור תוכנית מס' 403-0469668
 הועדה המלווה תחליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 7/2017
 תאריך העדן
 התמונה על המחוז

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בתחום שיפוט טירה והי נמצאת פצפון מערב טירה במתחם של תכנית טר/במ/ 3006 מטרת התכנית הכשרת את כל המבנים בתחום התכנית דרך המרת תוי הדרך ממקום למקום אחר בתחום התכנית והמרת חלק מדרך קיימת למגורים וממגורים לדרך חדשה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	המרת חלק מדרך מאושרת למגורים ג וממגורים ג לדרך חדשה
		מספר התכנית	403-0469668
1.2	שטח התכנית		8.468 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמלת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	
		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

194897 קואורדינאטה X

682988 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בצד המערבי הצפוני של טירה

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			

שכונה מערבית צפונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7783	מוסדר	חלק		1-2, 12

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
03/05/2001	2562	4983	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 2398 ממשיכות לחול.	שינוי	טר/ 2398
30/05/2002	2521	5079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 2520 ממשיכות לחול.	שינוי	טר/ 2520
17/08/2005	3838	5427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 2608 ממשיכות לחול.	שינוי	טר/ 2608
27/11/1997	748	4592	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ במ/ 3006 ממשיכות לחול.	שינוי	טר/ במ/ 3006

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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1				תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		4	06/11/2016	ראיד גילגולי	06/11/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/10/2016	גלאל מנסור	09/11/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/10/2016	פדילה נעים	08/10/2016		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		רשות מקומית	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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

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	ראיד גילגול	737		טירה	דרך יפו	22	09-7930399	09-7930853	
	מודד	גלאל מנסור	519		טירה	א-סלאם		09-7936637	09-7936637	

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

המרת חלק מדרך מאושרת למגורים ג וממגורים ג לדרך חדשה

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 בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
5. הריסת הגדרות המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		8.468	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	42	מספר יח"ד נקבע בהתאם לתכנית המאושרת מספר טר/במ/ 3006 בתאום עם מהנדס העיר
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,902	+38
		5,940	

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 - 502
דרך מוצעת	400 - 402
מגורים א'	301 - 303, 305
מגורים ב'	300, 304, 306 - 308

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	500 - 502
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	400 - 402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	306 - 308
מבנה להריסה	דרך מאושרת	500, 502
מבנה להריסה	דרך מוצעת	400, 401
מבנה להריסה	מגורים ב'	304, 308

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,546	30.06
מגורים ג	5,923	69.94
סה"כ	8,469	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,790.51	21.12
דרך מוצעת	753.93	8.89

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
23.06	1,955.27		מגורים א'
46.93	3,979.74		מגורים ב'
100	8,479.45	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. ממ"דים, מחסנים, חניה מקורה, חדר מדרגות.
4.1.2	הוראות
4.2 מגורים ב'	
4.2.1	שימושים
	א. מגורים ב. ממ"דים, מחסנים, חניה מקורה, חדר מדרגות.
4.2.2	הוראות
4.3 דרך מאושרת	
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
4.4 דרך מוצעת	
4.4.1	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.
4.4.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
									שדות	עיקרי	שדות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	12.5	3	37			27	469	521	301	מגורים	אי מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	12.5	3	37			26	458	508.6	302	מגורים	אי מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	12.5	3	42			21	378	419.7	303	מגורים	אי מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	12.5	3	35			26	455	505	305	מגורים	אי מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	12.5	6	35			41	852	811	300	מגורים	בי מגורים	
(3)		(2)	(2)	(1) 3	12.5	6	46			35	703	669	304	מגורים	בי מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	12.5	6	35			38	798	760	306	מגורים	בי מגורים	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3	12.5	6	35			38	783	745.7	307	מגורים	בי מגורים	
(2)		(2)	(2)	(1) 3	12.5	6	48			50	1044	994	308	מגורים	בי מגורים	

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

הערה ברמת הטבלה: הערות כלליות בהתאם לטר/במ/3006

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שלוש קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים

מפולשת.

(2) לפי תשריט.

(3) לפיתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 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"י.
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 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

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