

4023798

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 403-0492884

המרת חלק משטח מגורים ג לשביל ומשביל ודרך מאושרת לשטח מגורים ג



משרד  
התכנון  
והתמ"מ

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי טירה

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד  
התכנון  
והתמ"מ



משרד  
התכנון  
והתמ"מ

ועדה מקומית  
 אישור תוכנית מס': 403-0492884  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 3/2017 ביום 19/9/17  
 יו"ר ועדה  
 הממונה 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 מבוססת על רקע מצב קיים והמטרה ממנה להכשיר את המצב הקיים.  
מיקום התכנית בצפון מרכז טירה.  
בעט אשר התכנית ניתן להצי התרי בניה בהתאם למצב הקיים.



מנהל תכנון ובינוי  
עיר טירה



מנהל תכנון ובינוי  
עיר טירה



מנהל תכנון ובינוי  
עיר טירה

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה רדפסר 4

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית  
המרת חלק משטח מגורים ג לשביל ומשביל ודרך מאושרת לשטח מגורים ג

מספר התכנית 403-0492884

1.2 שטח התכנית 3.095 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין  
מונה רדפסר 4

היתרים או הרשאות לפי סעיף בחוק 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



תכנון זמין  
מונה רדפסר 4

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טירה
קואורדינאטה X	195353
קואורדינאטה Y	682756

**1.5.2 תיאור מקום**

**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	שרחביל		

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7782	מוסדר	חלק		16, 18-21

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



תכנון יזמין  
מונה רדפסקי 4



תכנון יזמין  
מונה רדפסקי 4



תכנון יזמין  
מונה רדפסקי 4

**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/ 21 /3	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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ במ/ 3006 ממשיכות לחול.	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
הוראות התכנית	מחייב				עבד אלחי מוחמד			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עבד אלחי מוחמד		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	מנחה	1:150		28/12/2016	עבד אלחי מוחמד	28/12/2016	מצב מאושר	לא



י.כ.וו.ז.מ.י.ן  
מונה רו.פ.ס.ה. 4

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

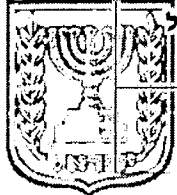


י.כ.וו.ז.מ.י.ן  
מונה רו.פ.ס.ה. 1

**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 טיה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751448	



משרד התכנון והבנייה  
403-0492884

**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**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הבעלים שונים ויש טבלאות אזור מוגשת בנפרד

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



office@eng-  
elhi.co.il  
403-0492884

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עבד אלחי מוחמד		ע.מ. רויאל הנדסה ובניה בע"מ	טירה	טירה		09-7936623		
	שמאי	עאדל עאמר	4991025		כפר קאסם	כפר קאסם ) (1		03-9071295		

(1) כתובת: כפר קאסם.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



רשב"ק זמין  
4 דפסה

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 משטח מגורים ג לשביל ומשביל ודרך מאושרת לשטח מגורים ג

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1-המרת חלק משטח מגורים ג לשביל.

2-המרת חלק מדרך מאושרת לשטח מגורים ג.

3-הקטנת קווי בניה בהתאם לתשריט.



תכ"ק זמין  
4 דפסה



תכ"ק זמין  
4 דפסה



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.095
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5		5		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,673		2,673		

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	300	דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	300
מגורים ב'	102 - 100	דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	102
שביל	200	דרך /מסילה לביטול	שביל	200

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	182.58	5.90
מגורים ג'	2,543.33	82.16
שביל	369.71	11.94
סה"כ	3,095.62	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	148.51	4.80
מגורים ב'	2,545.99	82.24
שביל	401.12	12.96
סה"כ	3,095.62	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

	<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
	שימושים	4.1.1
	הוראות	4.1.2
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
	שימושים	4.2.1
	הוראות	4.2.2
	<b>שביל</b>	<b>4.3</b>
	שימושים	4.3.1
	הוראות	4.3.2



הת. 4  
מונה רדפסה 4



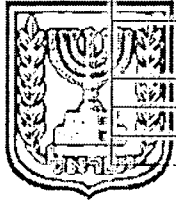
תכנ. זכין  
מונה רדפסה 4



תכנ. זכין  
מונה רדפסה 4

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
	920.76	100	מגורים ב'	מגורים ב'
	853.25	101	מגורים ב'	מגורים ב'
	771.98	102	מגורים ב'	מגורים ב'



מנהל תכנון  
משרד התכנון והבניה

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

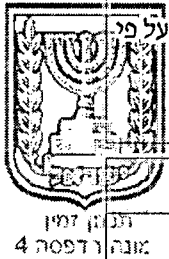
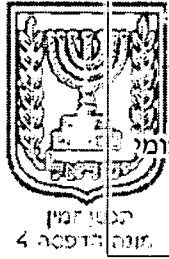
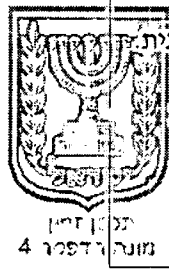
הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות בניה לפי תכנית טר/ במ/ 3006.



מנהל תכנון  
משרד התכנון והבניה

**6. הוראות נוספות**

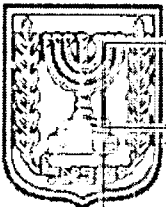


<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.</p>
<b>6.2</b>	<b>ביוב</b>
	<p>מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.</p>
<b>6.3</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה ואיזון המהווים חלק מתכנית זו.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>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."</p>
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>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).</p>
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>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</p>

<b>קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.7</b>
<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>	
<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.8</b>
השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.9</b>
<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, רחוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	



מנהל תכנון  
מזכירות הממשלה 4



מנהל תכנון  
מזכירות הממשלה 4

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
זמן משוער לביצוע תכנית זו-מייד לאחר אישור התכנית	



מנהל תכנון  
מזכירות הממשלה 4