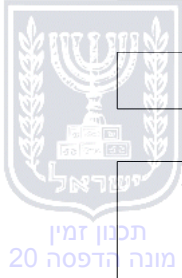


הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0561092

המרת חלק מדרך מאושרת למגורים וממגורים לדרך חדשה ללא הסכמת בעלים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טירה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



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 במזרח טירה במתחם של תכנית טר/במ/3003 מטרת התכנית הכשרת את כל המבנים בתחום התכנית דרך המרת חלק מדרך מאושרת למגורים והמרת חלק ממגורים לדרך חדשה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

המרת חלק מדרך מאושרת למגורים וממגורים לדרך חדשה ללא הסכמת בעלים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 403-0561092

4.544 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (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
קואורדינאטה X	196679
קואורדינאטה Y	682437

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	דרך א-סולטאני	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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/ 3003	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ במ/ 3003 ממשיכות לחול.	4592	748	27/11/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פדילה נעים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פדילה נעים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 39 21/10/2019	עאמר עאדל	10/01/2018	39		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		08: 47 13/10/2019	פאדי עראקי	17/09/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		14: 03 17/09/2017	פדילה נעים	16/08/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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		עאיריית 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 טירה	טירה	טארק עבד אל-חי	22	09-7751447	09-7751448	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים 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
	שמאי	עאמר עאדל	4991025		כפר קאסם	בילאל	4	03-9071295	03-9329608	aamerabc@g mail.com
	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	טארק עבד אל-חי	58	09-7937322	09-7937322	
	מהנדס	פאדי עראקי	114522		טירה	(1)		09-7936614	09-7936614	

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 וממגורים לדרך חדשה ללא הסכמת בעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניה לפי תשריט .
2. המרת חלק מדרך מאושרת למגורים א" ומגורים ב
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 הגדרות המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.
6. קבעת מקרה לדרך חדשה
7. שטח התכנית נקבע על פי תשריט חלוקה שאושר ב- 09.09.2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	305, 302
מגורים ב'	304, 303, 301, 300
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	401
מבנה להריסה	מגורים ב'	301
קו בנין עילי	מגורים ב'	303

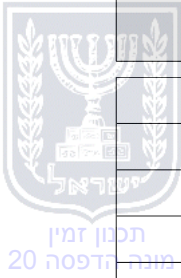
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	333	7.33
מגורים ג	4,211	92.67
סה"כ	4,544	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	127.08	2.80
דרך מוצעת	203.55	4.48
מגורים א'	901.81	19.85
מגורים ב'	3,310.99	72.87
סה"כ	4,543.42	100



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
א	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה החנייה תהיה בתחום התכנית על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה לא תתאפשר חנייה כפולה, אלא אם החנייה הכפולה ניתנת ליחידת דיור בודדת.
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
א	זרכים לא תותר כל בנייה, למעט מבני דרך
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
א	זרכים לא תותר כל בנייה, למעט מבני דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	3	30			22	403	448	302	מגורים	א' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	3	30			23	408	453	305	מגורים	א' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	6	40			42	873	832	300	מגורים	ב' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	6	35			48	997	950	301	מגורים	ב' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	6	55			42	877	835	303	מגורים	ב' מגורים		
(1)	(1)	(1)	(1)	3	13	6				35	727	693	304	מגורים	ב' 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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה? אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו".</p>	
6.5	חיזוק מבנים, תמ"א / 38	
	<p>א. מתן היתר בניה למבנה הקיים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>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.</p> <p>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>	
6.6	פסולת בניין	
	<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.</p> <p>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.</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס? הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להג"ס/היחידה הסביבתית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער למימוש תכנית זו- מיידי לאחר אישור התכנית .	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 20