

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0931394

מגרש כדורגל - טירה

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי טירה

מינהל התכנון - מחוז מרכז
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 403-0931394
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 25/02/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

עיריית טירה מקדמת תכנית לשדרוג מתחם הספורט העירוני ברחוב אל-מוראבטון המצוי בלב העיר שיכלול מגרשי ספורט, הריסת יציע קיים ובניית יציע אוהדים חדשני מקורה , בהתאם לתקנים. התכנית מציעה :

1. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור ומשטח ציבורי פתוח למסחר ספורט ונופש, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה מותרות לכל יעוד ו/או תא השטח.
3. קביעת הוראות אדריכלות.
4. הריסת מבנה מושבים (טריבונות) קיים והוראות בדבר הקמת מבנה חדש במקומו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	403-0931394
-------------	-------------

שטח התכנית	40.290 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
טירה
קואורדינאטה X 195929
קואורדינאטה Y 682669

1.5.2 תיאור מקום

מתחם ספורט עירוני על כביש אלמוראבטון בטיירה

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	אל-מוראבטון		

שכונה קריית חינוך וספורט

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7773	מוסדר	חלק		19-22
7781	מוסדר	חלק		56, 58-60

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 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
טר/ 2267	החלפה		4781	4651		05/07/1999
טר/ במ/ 3006	החלפה		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				גיסאן עבד אלחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיסאן עבד אלחי		תשריט מצב מוצע	לא
אקוסטיקה	רקע		12	11/09/2022	דניאל מכנס	09: 42 12/09/2022	דוח אקוסטי	לא
ניהול מי נגר	רקע		9	13/06/2022	גיסאן עבד אלחי	10: 48 13/06/2022	נספח ניהול נגר עילי	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1500	1	08/06/2022	גיסאן עבד אלחי	10: 43 13/06/2022	נספח ניהול מי נגר	לא
תנועה	רקע	1: 1500	1	08/06/2022	גיסאן עבד אלחי	10: 44 13/06/2022	נספח תנועה	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500	1	22/06/2022	עודד גלרון	09: 23 22/06/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/01/2021	גיסאן עבד אלחי	10: 18 04/04/2022	תשריט מצב מאושר	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	09-7751403	09-7751448	tita1108@hotmail.com

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	09-7751403	09-7751448	tita1108@hotmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ג'סאן עבד אלחי		אינג' תים בע"מ	טירה	טירה		09-7935920		office@engteam.co.il
מודד	מודד	נדיר אבו עטא	1318		כפר קרע	(1)		04-6353298	04-6353298	natheer.ab@gmail.com
יועץ בינוי	אדריכל	עודד גלרון	83518	אינג' תים בע"מ	טירה	(2)		050-5932965	09-7932012	galronarch@gmail.com
יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	דניאל מכנס		רזאור בע"מ	לוד	(3)		03-6022210		Acoustics@razore.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'סאן עבד אלחי	39752	אינג' תים בע"מ	טירה	דרך יפו (4)	48	09-7935920		office@engteam.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט	יועץ	מחמוד עבד אלחי	114883	מטרוטק	טירה	(5)		050-8372845		civil.eng.tea m@gmail.co m

(1) כתובת : שכונת אלערק.

(2) כתובת : מתחם פז און כוכב יאיר.

(3) כתובת : קריית שדה התעופה.

(4) כתובת : ת.ד 4433.

(5) כתובת : דימשק 27.

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55

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**

שדרוג מתחם הספורט העירוני כך שיכלול מגרשי ספורט, בניית יציע חדש במקום הקיים ותוספת חזית מסחרית ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממבנים ומוסדות ציבור ומשטח ציבורי פתוח למסחר ספורט ונופש, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך מוצעת.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה מותרות לכל יעוד ו/או תא השטח.
3. קביעת הוראות אדריכלות.
4. הריסת מבנה קיים והוראות בדבר הקמת מבנה חדש במקומו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10, 11
דרך מוצעת	12 - 14
מסחר ספורט ונופש	1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ספורט ונופש	1
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	10, 11
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	12 - 14
גבול מגבלות בניה	מסחר ספורט ונופש	1
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2
להריסה	דרך מאושרת	10, 11
להריסה	מסחר ספורט ונופש	1
קו בנין עילי	דרך מאושרת	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,112.56	17.65
מבנים ומוסדות ציבור	21,285.29	52.83
שטח ציבורי פתוח	11,892.95	29.52
סה"כ	40,290.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,112.56	17.65
דרך מוצעת	612.46	1.52
מסחר ספורט ונופש	26,293.3	65.26
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,272.48	15.57
סה"כ	40,290.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, שטחים לניקוז מי גשם, תוואי לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח ובהתאם לנספח התנועה ונספח הכבישים.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, מתקני תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני, תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות, שטחים לניקוז מי גשם, תוואי לתנועת כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח ובהתאם לנספח התנועה ונספח הכבישים.
4.3	מסחר ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	1. אצטדיון ספורט - הכולל יציעים ומתקנים הנדרשים לתפקודו ולתפעולו. 2. שימוש מסחרי בחזית שתשולב בבניה המוצעת (מתחת לטריבונות). 3. שטחים בנויים לצרכי פעילות ספורט ותרבות הפנאי. 4. בריכת שחיה ציבורית והמתקנים הנדרשים לתפקודה ולתפעולה. 5. מסעדה ו/או קפיטריה לשירות באי הברכה והמתקנים הנדרשים לתפקודה ולתפעולה. 6. פיתוח שטח לטובת באי המסעדה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. האצטדיון יתוכנן כמופיע בנספח הבינוי בתכנית זו או בנספח בינוי חלופי שיתכונן למטרה זו. 2. תותר בנית שטחים לניצול מירבי של החלל מתחת ליציעים ושטחים נוספים לרבות: מלתחות ושירותים לשחקנים, חדרי הנהלה ומזכירות, מחסנים לציוד ספורט, מחסנים לציוד חקלאי והשקיה, חדר מכונות, חדר חשמל, חדרי שופטים ומאמנים, מעברים לשחקני הקבוצות ולציבור, מזנונים ומסעדות, שטחים למסחר וכל שטח נוסף הנדרש לתפעול מלא ואיכותי של האצטדיון לרבות עמידה בתקנים ובהנחיות. 3. תכנון התאורה יכלול התייחסות להפחתה בתאורה שאינה נדרשת והפחתה בזיהום אור בהתאמה לתקני התאורה הנדרשים לאצטדיון. 4. היציע יהיה מקורה ותכנונו יכלול אמצעי הפחתת רעש הנפלט מהאצטדיון בעת אירועים.

4.3

מסחר ספורט ונופש

ב

בינוי

בבינוי מעל לגובה 3.5 מ' תתאפשר חריגת הבינוי לתחום הדרך.

ג

חניה

פתרונות חניה הנדרשים למסחר יהיו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה

ד

מסחר

- א. לא יותרו שימוש, אחסון ו/או מכירה בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.
- ב. לא תותר אחסנה ו/או מכירה של גרוטאות, חומרי בניין בתפזורת וחומרי בניין משומשים.
- ג. טיפול קדם בשפכים יהיה בהתאם לשימוש שיוכרז עליו במסגרת הבקשה להיתר כך שהשפכים היוצאים מתא השטח יהיו באיכות של שפכים סניטריים.
- ד. יש לנקוט אמצעים למניעת מפגעי זיהום אוויר וריח.
- ה. יש לנקוט אמצעים למניעת מפגעי רעש כהגדרתם בחוק למניעת מפגעים.

4.4

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.4.1

שימושים

- א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים המשמשים את צרכי הציבור כולו, לרבות צרכי חינוך(כולל מעונות יום וגני ילדים), מינהל קהילתי, שירותים קהילתיים, שלטון מקומי, חברה, בריאות, דת, תרבות ופנאי.
- ב. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.
- ג. חנייה.
- ד. מבני עזר לתשתיות כגון חדרי טרפו ומחסנים לציוד גנני.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- א. המבנים למוסדות ציבור ייבנו בבניה קשיחה, חזיתות המבנים תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.

ב

חניה

תותר חניה ציבורית בשטחים למבנים ומוסדות ציבור ובלבד שבמסגרת תכנית בינוי ייכללו הוראות המבטיחות שהשימוש בשטחים למבנים ומוסדות ציבור לצורך חניה לא יפגע בשימוש במבנה לצורכי ציבור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט
					3			200	1200	26293.2	1	מסחר	מסחר ספורט ינופש
					15			1200	5400	26293.2	1	ספורט ונופש	מסחר ספורט ינופש
5 (4)	(3)	3 (2)	3 (1)	2	15	18		1400	6600			סך הכל<	מסחר ספורט ינופש
5	(3)	5	5	3	12	25		944	3760	6272.4	2	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הוראות טבלה 5:

בתא שטח 1 :

א. מגדלי תאורה ואנטנות בגובה עד 20 מ'.

ב. הגובה של המבנה כולל גובה הקירוי של היציע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכיוון דרום.

(2) לכיוון מזרח.

(3) לא רלוונטי.

(4) לכיוון הדרך המערבית - כמסומן בתשריט המצב המוצע, קו הבניין לכיוון הדרך הצפונית הינו 5 מ'.

6. הוראות נוספות**6.1****דרכים וחניות**

א. החניה תקבע בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
 ב. במדרכות שרוחבן 2.5 מ' ומעלה, יינטעו עצים גדולים. יש לתאם כניסות למגרשים גובלים לדרך כך שלא יפגע רצף הנטיעות. בתחום המדרכות ושולי הדרך יינטעו עצים, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.

6.2**חשמל**

בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

6.3**ניהול מי נגר**

א. השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 1. מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים ומניעת רצף שטחים אטימים.
 2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 3. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
 ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 ג. תכנון שטח מגרש הספורט:
 1. מצע משטח הדשא באיצטדיון יאפשר חלחול מים.
 2. התכנון יבטיח אי חדירת מי נגר עיליים לשטח מגרש הספורט וזאת ע"י תכנון שיפועים ובמידת הצורך תכנון מערך קליטה והולכה היקפי לתחום המגרש.
 ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

א. שדרוג מעגל התנועה הצפוני ותכנונו בהתאם להנחיות הגורם המוסמך לתכנון מעגלי תנועה.
 ב. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לדו"ח אקוסטי מפורט שיצורף לבקשה להיתר וייתחס לבינוי המתוכנן, למערכת הכריזה ולאמצעים להפחתת מטרדי רעש.
 ג. יקבע בהיתר כי ידרשו מדידות רעש בפועל לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו כחצי שנה מיום הפעלת האצטדיון.
 ד. תכנון מפורט של האצטדיון העומד בכול הוראות הבטיחות והמילוט.
 ה. הגשת תכנית בינוי כוללת לייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור שתקצה 50% מהשטח למבני ציבור ו 50% לשטחים ציבוריים פתוחים.
 ו. בעת הכנת תכנית בינוי עבור מבנה ציבורי תחויב הכנת חוות דעת אקוסטית למצב המוצע.
 ז. הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6.4	תנאים בהליך הרישוי
	ח. הבטחת ניהול נגר עילי בתחום התכנית בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 1536 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1) בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר) ט. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. י. הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה. יא. קבלת חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא תכנון מערכות ביוב בשטח התכנית.



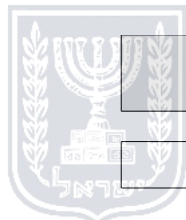
תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6.5	תשתיות
	א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע הגורם המוסמך מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ג. ביוב: 1. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. מערכת הולכת הביוב בכל מגרש תתוכנן כך שתחובר בחיבור אחד לרשת העירונית. 3. מערכות ביוב בשטח התוכנית יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.

6.6	הריסות ופינויים
	היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

7.2	מימוש התכנית
	מיידי