

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0428391

מגרש מספר 10 בישוב טירה

מרכז

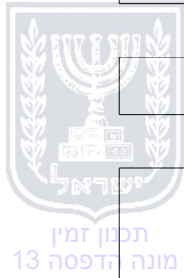
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

11/07/2018

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הגדלת אחוזי בניה, הקלה בקווי בנין במבנה מגורים והגדלת מס' קומות מותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מספר 10 בישוב טירה

מספר התכנית 403-0428391

1.2 שטח התכנית 0.815 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	טירה
קואורדינאטה X	194325
קואורדינאטה Y	681975

1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם בחלק הדרומי של שכונת משכוע בטירה. סמוך לדרך אלבסרה. לא קיים שם של רחוב

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		10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7777	מוסדר	חלק		2

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
טר/ במ/ 3005	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ במ/ 3005 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 בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל ולדן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ולדן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	12/06/2018	רחל ולדן	12/06/2018		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	24/04/2017	רחל ולדן	24/04/2017		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	(1)		09-7751447		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב טארק עבד אלחי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנה חסן			טירה	(1)				

(1) כתובת: רח' אלגיאבה 10 טירה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל ולדן	07080	משרד אדריכלים רחל ולדן	רבבה	יהושע בן נון	6	03-5467586	03-6046299	micchal@warco.h.co.il
	מודד	סמיר סאלח	948		נצרת	(1)		04-6412436	04-6516617	

(1) כתובת: כפר משהאד ת.ד. 829.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

הגדלת אחוזי בניה במגרש למגורים. הקלה בקווי בניין והגדלת מספר קומות מותר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה.

2. א. הוספת זכויות בניה.

ב. הוספת יחידות דיור.

ג. קביעת קווי בניין.

ד. הוספת קומה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	815.27	100
סה"כ	815.27	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	815.25	100
סה"כ	815.25	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים ב'

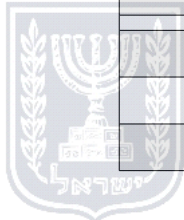
4.1.1

שימושים

שטח למגורים .

4.1.2

הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3 (3)	3 (3)	3	1	5 (2)	16	9	45	1.75	214		235	1175 (1)	815.26	1	מגורים ב'	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) 140 מ"ר עבור 8 יח"ד . בקומה חמישית תותר יח"ד בגודל של 55 מ"ר..
- (2) קומה חמישית תהיה 55 מ"ר ותבנה בנסיגה..
- (3) קו בניין בהתאם למופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום התכנית עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.

6.2**איכות הסביבה**

פינוי אשפה ופסולת - יתוכנן חדר אשפה כחלק אינטגרלי של בניין.

6.3**ניקוז**

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. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.

6.4**ביוב**

כל מתקני הביוב בתחום שטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. מערכת הביוב תחובר למערכת היישוב.

6.5**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

א. מתן היתר בניה למבנה הקיים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי 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 יוני 2008).

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול:
 א. תכנית מדידה בקני"מ 1:250 הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש
 ב. תרשים העמדת המבנים במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה.
 ג. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקני"מ 1:100
 חישוב שטח בניה
 בכל קומה. חישוב שטח כללי.
 ד. מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
 ה. תכנית למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף.

6.7**היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר עבור מבנה שבנייתו הסתיימה ושחורג מזכויות בניה.	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13