

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0917500

החלפת שטח ציבורי פתוח וקביעת קווי בניה.

מרכז

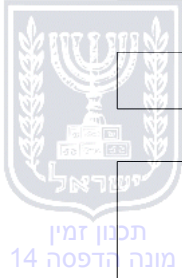
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה החלפת שטח ציבורי פתוח עם שטח המיועד למגורים ב" שגודלו 176 מ"ר והוספתו למגרש מגורים ב" עם חזית מסחרית.
וזה לפי חוק 62א(א) סעיף 1 וגם לפי סעיף 6. השטח הנ"ל ישמש כחניון למבנה הקיים במגרש. ובנוסף החלפת חלק משביל והוספתו לשביל אחר באותה חלקה.
וגם קביעת קווי בניה. וניוד שטחי בניה מקומות עליונות לקומת קרקע ולקומה א במגרש אחר תוך שמירה על אחוז בניה מאושר. כל זה על מנת להסדיר את הבנייה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית החלפת שטח ציבורי פתוח וקביעת קווי בניה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 403-0917500

1.2 שטח התכנית 3,350.510 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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
קואורדינאטה X	195875
קואורדינאטה Y	682900

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7782	מוסדר	חלק		34

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשאררה פהמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשאררה פהמי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 29 18/12/2021	בשאררה פהמי	18/12/2021	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		15: 30 17/08/2021	בשאררה פהמי	10/08/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		19: 33 18/08/2021	גלאל מנסור	06/12/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		21: 00 18/12/2021	בשאררה פהמי	05/11/2020	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	רשות מקומית, עיריית טירה עיריית טירה	0	עיריית טירה	טירה	(1)		09-7751447		
פרטי	פרטי	סאמר מנסור	0	פרטי	טירה	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טירה- רחוב טארק עבד אלחי.

(2) כתובת: טירה שכונה מזרחית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, עיריית טירה עיריית טירה	0	עיריית טירה	טירה	(1)		09-7751447		
פרטי	סאמר מנסור	0	פרטי	טירה	(2)				

(1) כתובת: טירה- רחוב טארק עבד אלחי.

(2) כתובת: טירה שכונה מזרחית.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשארה פהמי		די"ר פהמי בשארה לאדריכלות ובינו	טירה	טירה		052-8164614		bishara.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	גלאל מנסור	519	מהנדס- מודד	טירה	(1)		09-7936637		
מודד מוסמך	מודד	גלאל מנסור	519	מהנדס- מודד	טירה	(1)		09-7936637		

(1) כתובת: טירה - משרד בשכונה המערבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

החלפת שטח ציבורי פתוח עם שטח המיועד למגורים ב" והוספתו למגרש מגורים ב" עם חזית מסחרית. והשטח הנ"ל ישמש כחניון למבנה הקיים במגרש. ובנוסף החלפת חלק משביל והוספתו לשביל אחר באותה חלקה. וקביעת קווי בניה. כל זה על מנת להסדיר את הבנייה הקיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מיקום שטח ציבורי פתוח.
- שינוי מיקום שטחי מגורים ב".
- שינוי מיקום חלק משביל.
- מגרש 3/34, ניווד שטחי בניה מקומה א ו ב לקומת קרקע תוך שמירה על אחוז בניה מאושר.
- מגרש 10/34, ניווד שטחי בניה מקומה ב לקומת קרקע וקומה א תוך שמירה על אחוז בניה מאושר.
- איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים שבכל שטח התכנית.
- שינוי קווי הבניין.
- להרוס את המסומן להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	6
שביל	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים ב'	1
בלוק ביטול	שביל	5
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	6
חזית מסחרית	מגורים ב'	4, 2, 1
חזית מסחרית	שביל	5
להריסה	מגורים ב'	3
להריסה	שביל	5
להריסה	שטח ציבורי פתוח	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב''	2,401.4	71.67
ש.צ.פ.	816.62	24.37
שביל	132.51	3.96
סה"כ	3,350.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,401.4	71.67
שביל	132.51	3.96
שטח ציבורי פתוח	816.62	24.37
סה"כ	3,350.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	במגרשים (תאי שטח) 1-2-4 תותר הקמת בניינים למגורים עם חזית מסחרית בקומת קרקע. כגון: חנות, מכולת, בית מרקחת, מרפאה וכו'. במגרש (תא שטח) 3 תותר הקמת מבנה מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לא תותר בו בניה למלבד שירותים ציבוריים, מקלט ציבורי. שאר השטח ישמש לגנון, נטיעות ומשחקי ילדים.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	ישמש כמעבר גם לתשתיות.
4.3.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל	מפל			
4	3	3	3	3	12	6	45	(1)		30	941	896	עם הזית מסחרית	1	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	3	3	12	3	30	(1)		30	411	457	עם הזית מסחרית	2	מגורים ב'	מגורים ב'
3	5	3	3	3	12	6	35	(1)		30	684	651		3	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 4	(3) 3	(3) 3	(3) 3	3	12	3	50	(1)		30	360	400	עם הזית מסחרית	4	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

-בתאי שטח מס' 1-2-4 מסומן בתשריט חזית מסחרית..תותר הקמת שטחי מסחר בקומות קרקע .

- תותר בנית סככה לרכב במידות 5 מ" / 2.5 מ" בקו בנין צדדי אפס (סככה אחת לכל יח"ד) בהתאם לתכנית בינוי במגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מאושרת במ/טר/3006..

(2) ובהתאם לקיים.

(3) ובהתאם לקיים.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	6.1 חניה החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקן בעת מתן היתר בניה. במגרשי מגורים ב' תתאפשר חניה מקורה בקו בניין 0 קדמי. תתאפשר הצמדת 2 חניות של מגרשים סמוכים (קו בנין 0 צידי)
6.2	איכות הסביבה
	6.2 איכות הסביבה א. טיפול באשפה : 1. פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניינים, כל פתרון יהיה בתחום המגרש. ב. מניעת מטרדי אבק : 1. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה. 2. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי.
6.3	חשמל
	6.3 חשמל חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן : 1. מיקום תחנות השנאים יעשה בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, ויעודים משולבים, בתאום עם חברת החשמל מחוז מרכז. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. 2. תותר בניית תחנות שנאים תת קרקעיות בלבד בשצ"פים. 3. תותר בניית תחנות שנאים במבני ציבור במבנים עצמאיים בלבד. 4. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה. 5. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גובה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים. 6. כל תשתיות התקשורת (בזק וטל"כ) יהיו תת קרקעיות. הפילרים ישולבו בגומחות משולבות
6.4	ביוב
	6.4 ביוב 1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב. 5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים. 6. פתרון סילוק השפכים במגרשים בהם מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, יבוצע בסניקה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה. 7. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
6.5	ניקוז
	6.5 ניקוז א. בהתאם להוראות תמ"א 1 לאזור רגישות א 1 : 1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 2. הטיפול בנגר עילי יעשה בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר. ב. בשלב הכנת תכניות ניקוז לביצוע יבוצע תיאום עפ חברת כביש חוצה ישראל.

6.6 איחוד וחלוקה	6.6
6.6 איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.	
6.7 פיתוח תשתית	6.7
6.6 פיתוח תשתית 1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעית. 2. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז 3. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קווים מאספים בתחום זה. 4. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות. 5. מערכת מי השתייה תהיה מוגנת מפני זרימת מים חוזרת במגרשים של שימושים למסחר.	
6.8 רישום שטחים ציבוריים	6.8
6.8 רישום שטחים לצרכי ציבור. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית.	



7. ביצוע התכנית	7
7.1 שלבי ביצוע	7.1
7.2 מימוש התכנית	7.2
10 שנים.	

