

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טר/מק/5109

שם תוכנית: מפורטת

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: טירה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במגרש מגורים ג' בשכונת המגורים המזרחית של העיר טירה (טר/במ/3003). שטח המגרש הינו 760 מ"ר.
על מנת לאשר מצב קיים לבניין קיים התוכנית מבקשת לתקן קווי בניין בלבד, ללא תוספת באחוזי בניה וביח"ד מעבר למאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוכנית מפורטת טר/מק/5109	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
טר/מק/5109	מספר התוכנית		
760 מ"ר		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
10/3/09	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א (א) (4)	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי טירה
- 50-025 קואורדינטה X
500-025 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום שטחים מזרחית לעיר טירה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טירה
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב טירה
- שכונה שטח מזרחי
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7766	• מוסדר	• חלק מהגוש		62

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
		תכנית זו משנה את תכנית מתאר טירה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	• שינוי	טר/במ/3003
		תכנית המתאר המחוזית	• כפיפות	תמ"מ/3/21

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	ד"ר פהמי בשארה	10/3/09	ל"ר	12	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	ד"ר פהמי בשארה	10/3/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט כולל נספח בניוי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	לי"ר	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			052-2742748		טירה משולש 44915		תאגיד		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נעימה דעאס		

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	לי"ר <th>מספר רישיון</th> <th>מספר זהות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th>	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-2742748		טירה משולש 44915		תאגיד		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נעימה דעאס		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	לי"ר <th>מספר זהות</th> <th>מספר זהות</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>שם פרטי ומשפחה</th> <th>מקצוע / תואר</th> <th>לי"ר</th> <th>נעימה דעאס</th> <th>בעלים</th>	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	נעימה דעאס	בעלים
		052-2742748		טירה משולש 44915		תאגיד		לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	נעימה דעאס					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם מקומית	שם האגיד / שם מקומית	רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	לי"ר	נעימה דעאס	אדריכל	מו"ד
j-mansoor@013.net	09-7939455	0528164614	09-7936637	טירה משולש 44915		די"ר פהמי בשארה אדריכלים ומתכנני ערים		לי"ר פהמי בשארה אדריכלים ומתכנני ערים	38219	057552010	057552010	פהמי בשארה		אדריכל				
		09-7939149		טירה משולש 44915		סאלח מנסור-מו"ד מוסמך		סאלח מנסור-מו"ד מוסמך				סאלח מנסור						

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד במקצוע זה היא לרוחב, ומהעמוד הבא היא לאורך. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה טירה.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתקום לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה איגוד ערים המשולש הדרומי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הקטנת קווי בניה.
- קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
		6		6	מסי יחיד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מסי יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
איזור מגורים	100	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: שטח לבניה למגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר בניית בתי מגורים בלבד	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
בינוי ופיתוח	א. כל הבנייה תהיה מחומרים קשיחים בלבד
	ב.
	ג.

שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גינון ונטיעות	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
דרכים	א. שטח הדרך המוצעת ישמש להרחבת דרך ציבורית קיימת, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.
	ב.
	ג.

(נא לא לצמצם כאן שורות. הגדרת העמוד עד כאן היא לאורך, ומהעמוד הבא היא לרוחב. נא למחוק הערה זו לפני הגשה)

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגורט/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי		מתחת	מעל							מתחת לבנייה	שטחי הקובעת	שטחי הקובעת	שטחי עיקרי			
3	0 לפי ולמחסן לפי הקיים	3 לפי הקיים	3	3 קומות כולל קומת על קומות עמודים מפולשת	12.0	35%	-	6	35%	105%	לכל הקומות	-	-	10%	35%	-	מגורים ג'	

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות בנושא חשמל**

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

ממ"ק	ממ"ק	ממ"ק
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 35.00		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.




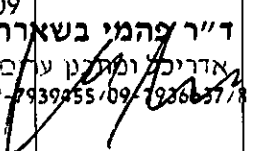
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית ז-5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10/3/09				נעימה דעאס	מגיש התוכנית
10/3/09				נעימה דעאס	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/3/09				נעימה דעאס	בעלי עניין בקרקע
10/3/09		ד"ר פהמי בשארה אדריכל ומתכנן ע"מ טל: 09-7936657 / 09-7939055	057552010	ד"ר פהמי בשארה	עורך התכנית