

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המסוימת / ביטול מיום 15.6.11 (1508)

279278
 1
 מבא"ת 2006

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 07.08.2011
 נתקבל
 תיק מס'

21-9-4
 תאריך
 ט"ו שבט תשכ"ה המחוז

13 - 13
 משרד הפנים

הוראות התוכנית

תוכנית מס' טר/2771

מחוז מרכז

29.06.2011

נתקבל
 תיק מס'

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 07.08.2011
 נתקבל
 תיק מס'

שם התוכנית: קביעת זכויות בנייה למבנה מגורים

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה אל טירה</p> <p>תכנית מס' 2771/ט חומלצת לחפקדה בישיבה מס' 1/09 מיום 13/1/09</p> <p>יושב ראש הועדה מחנודס הועדה</p>	<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2771/ט התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 15/6/11 יו"ר הועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במגרש למגורים במרכז העיר (גוש בנוי) לפי תוכנית מס"ממ/1/920. תוכנית נ"ל מבקשת יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר הקמת 3 י"ח ב-4 קומות על המגרש.
לכן, מטרת התוכנית הינה: הקלה בקווי ואחוזי בנייה ותוספת קומות מעל המאושר בתוכנית ממ/1/920.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

קביעת זכויות בנייה למבנה מגורים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יורסם ברשומות
2771/טר	מספר התוכנית			
414 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
2	מספר מהדורה בשלב			
21/6/2011	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	195-400 682-050
1.5.2	תיאור מקום		מרכז העיר (גוש בנוי)
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	טירה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טירה
		שכונה רחוב מספר בית	מרכז העיר - לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8059	• מוסדר	• חלק מהגוש		א

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

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/1920	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר טירה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	י.פ. 2373	10/10/97
תמ"מ/21/3	• כפיפות	תכנית המתאר המחוזית	י.פ. 5236	12/11/03

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	ד"ר פהמי בשארה	21/6/2011	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	ד"ר פהמי בשארה	21/6/2011	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית הכולל
	ו.מחוזית	ד"ר פהמי בשארה	21/6/2011	לי"ר	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי וחניה

* הערה: נספח החניה מחייב לנושא מספר החניות ומאפשרת חניה מקורה.

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/ חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
			0524-419717		טירה משולש 44915		רשות מקומית	ליור	ליור	ליור	מחמוד עבדאלחי

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם משפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
		0524-419717		טירה משולש 44915		תאגיד	ליור	ליור	ליור	מחמוד עבדאלחי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם משפחה	שם פרטי / ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי / ומשפחה	מקצוע / תואר
		0524-419717		טירה משולש 44915		תאגיד	ליור	ליור	ליור	מחמוד עבדאלחי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	אדריכל
j-mansoor@013.net	09-7939455	052-7254067	09-7936637	טירה משולש 44915		ד"ר פתמי בשארה אדריכלים ומתכנני ערים	38219	ד"ר פתמי בשארה	057552010	אדריכל	אדריכל
			09-7939194	טירה משולש 44915		סאלח מנסור- מורד מוסמך		סאלח מנסור		מורד מוסמך ומתנדס תחבורה	מורד מוסמך ומתנדס תחבורה

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**

- קביעת הוראות וזכויות בנייה להקמת מבנה של 3 יח"ד ב- 4 קומות במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הוספת 182.16 מ"ר שטח עיקרי לשטחי הבנייה.
- הוספת קומה אחת- סה"כ 4 קומות.
- עד 2 יח"ד לקומה סה"כ 3 יח"ד בתוכנית.
- קביעת הוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 414 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	554.76		182.16 מ"ר שטח עיקרי	372.6 מ"ר שטח עיקרי	מ"ר	מגורים ב"
		3		3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
איזור מגורים ב"	140	

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

4.1	שם ייעוד: שטח לבניה למגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	תותר בניית בתי מגורים בלבד
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	כל הבנייה תהיה מחומרים קשיחים בלבד.
ב.	יתאפשר בניית עד 2 יח"ד לקומה - סה"כ 3 יח"ד.
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מועצ

אזורי	צידוי- צידוי- צמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צמימות (יח"ד/צמ"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה / אחוזים			גודל מגרש / (מ"ר)	מס' הא שטח	יעוד
			מתחת	מעל							מתחת לבניסה הקובעת	שטחי בניה	שרות			
3	3	3	0	4	13.0	46.6%	-	3	164%	164%	-	30% לכל	134% לכל	414	140	מגורים ב'

תוכנית מס' ממ' / 1/920 מועצה מקומית טירה (מצב מאושר) הוראות בניה באזור מגורים ד' ו- ד' מיוחד.

מרווחים	אחוזי בניה	יחידות דיור	מספר הקומות	שטח מגרש מינמלי
באשר הועדה המקומית	א. 2 * 40% (בקומת קרקע וקומה א') ב. הועדה המקומית רשאית להתייך תוספת בניה בקומה ב' עד 50 ממ"ד חדרי שינה ושירותים מעל למבנה הקיים בשטח בניה של עד 50% מהפרמטר הקיים ובלבד שלא יוספו יחידות מגורים נוספות. ג. הועדה המקומית רשאית להתייך תוספת שירותים בלבד לשיפור התנאים הסניטריים בקומת קרקע.	2	2	עד 250 ממ"ר
באשר הועדה המקומית	2 * 30% כולל מדפסות וחדר מדרגות	2	2	עד 400 ממ"ר
מרווח צד ואחור במגרשים פנויים יהיה 3 מ' באם קיים קיר במגרש שבו רשאית הועדה לאשר בניה במגרש 0 לאורך אותו קיר בלבד.	3 * 30% כולל מדפסות וחדרי מדרגות	3	3	מ- 400 ממ"ר ומעלה

הערה: היתרי הבניה באזור מגורים ד' ו- ד' מיוחד יובאו לדיון הועדה רק לאחר הגשת תשריטי חלוקה לקטעים. תשריטי החלוקה יראו דרכי גישה לכל יחידת דיור – עם מרחק של 8 מ' בין הבניינים שביניהם עובר שביל הגישה.

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.

6.2 איכות הסביבה

- א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ב. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה. המבנים יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית. מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן(לבורות מי שתיה). איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למשרד להגנת הסביבה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ה. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואיגרות) תיקון-התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשו לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנה"ס ובהתאם לכל דין.
- תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנה"ס/יחידה הסביבתית.

6.3 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

6.4 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.5 ניקוז

- א. יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים לכל עומק הקרקע מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). שטח החנייה לא יכלל במניין השטחים המחלחלים.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר העילי עפ"י הנחייה זו.

6.6 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.7 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או תפירה ראשון בתחום התכנית.

6.8 תנאי לאשור חיבור התשתיות ותעודת גמר

- לא יקבל מבנה טופס אישור חיבור לתשתיות (טופס 4), או תעודת גמר (טופס 5), בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים העירוני.



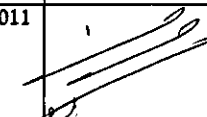
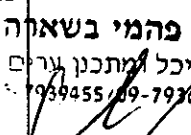
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21/6/2011		35389394		מחמוד עבדאלחי	מגיש התוכנית
21/6/2011		35389394		מחמוד עבדאלחי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
21/6/2011		35389394		מחמוד עבדאלחי	בעלי עניין בקרקע
21/6/2011	 ד"ר פהמי בשארה אדריכל ומתכנן עיר 939455 / 09-7938627 / 8			ד"ר פהמי בשארה	עורך התכנית

26/06/2011

עמוד 13 מתוך 13