

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
22.11.2011

הוראות התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס'טר/2774

שם תוכנית: אחוד וחלוקה בהסכמה למתחם מגורים בטירה ואשור המצב הקיים.

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: אל 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' 2774/09 הומלצה להפקדה בישיבה מס' 7/09 מיום 13/11/09 יושב ראש הועדה</p>	
<p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 2774/09 התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 2.5.11 יו"ר הועדה המחלטית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית הכשרת המבנים הקיימים לפי החוק ושנוי ב במ/טר 3006. ולהוציא התרי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

אחוד וחלוקה בהסכמה למתחם מגורים בטירה
ואשור המצב הקיים.

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

מספר התוכנית 2774/טר

1.2 שטח התוכנית

2949מר

1.3 מהדורות

אשור

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

סוג איחוד
וחלוקה

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התכנית.

• האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

• האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

• מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית
 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי אל-טירה
 קואורדינטה X 195750
 קואורדינטה Y 682850

1.5.2 תיאור מקום מרכז צפון טירה

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 צפון מרכז
 רחוב מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7782	מוסדר	חלק מהגוש		33

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

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
טר/במ/3006	הוראות התוכנית חלות על תוכנית זו למעט השינויים שנעשו	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית טר/במ/3006 ממשיכות לחול.	4592	27.11.1997
תמ"מ 21/3	כפיפות	תכנית מתאר מחוזית	5236	12.11.2003

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	פדילה נעים	17.10.2008	לי"ר	13	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	פדילה נעים	17.10.2008	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	פדילה נעים	17.10.2008	לי"ר	1	לי"ר	מחייב	לוח זכויות מצב מאושר של תכנית טר/במ/3006 כחלק מהוראות התכנית
	ו.מחוזית	פדילה נעים	17.10.2008	לי"ר	1	לי"ר	מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים המסמכים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
עובד	מוניר סמארה	05515472-8		טירה		טירה 44915 ת"ד 1627	09-7939651				33\7782

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עובד	מוניר סמארה	05515472-8				טירה 44915 ת"ד 1627	09-7939651			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מוניר סמארה סמי סמארה סמיר סמארה סלאמה סמארה נעים סמארה	05515472-8 050645787 050214402 035390145 059514836	טירה		טירה 44915	09-7939651			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מהנדס אזרחי שני	056894009	83677			טירה 44915	09-7938059	0508631426	09-7938059	fa1212@bezeqint.net

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

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

אחוד וחלוקה בהסכמה למתחם מגורים בטירה ואשור המצב קיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת אחוזי בניה למבנים קיימים לפי מצב קיים. סה"כ תוספת 111 מטר מרובע שטח עקרי.
- ב. הצרת קטע דרך מ-16 מ' ל-15.2 מ' ושנוי יעוד למגורים.
- ג. הצרת קטע שביל מ-6 מ' ל-5.44 מ' ושנוי יעוד למגורים.
- ד. קביעת קווי בניין למבנים לפי התשריט.
- ה. שינוי קו בניין בדרך מ-4מ' ל-0.
- ו. שנוי קו בניין בשביל מ-3מ' ל-0.
- ז. אחוד וחלוקה בהסכמה על כל שטח התכנית על פי פרק ג' סימון ז' לחוק.
- ח. שנוי יעוד ממגורים ג' למגורים ב'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 2.949 ד"

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2616		111	2505	מ"ר	מגורים
	21 יח.ד"			יקבע ע"י הועדה המקומית	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	300-304	
דרך מאושרת	400	
שביל מאושר	200	

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: מגורים ג
4.1.1	שימושים
.א	מגורים
4.1.2	חוראות
.א	קווי בניין בבניה חדשה לפי תוכנית מאושרת טר/במ/3006

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
.א	דרך
4.2.2	חוראות
.א	לפי תוכנית מאושרת טר/במ/3006

4.3	שם ייעוד: שביל מאושר
4.3.1	שימושים
.א	שביל
4.2.2	חוראות
.א	לפי תוכנית מאושרת טר/במ/3006

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מאושר עפ"י טר/במ/3006

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- צפוני	צדדי- דרומי		מתחת לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת					עיקרי	שרות	עיקרי			
או 4	או 3	או 3	ל"ר	3	14	3	105	90	ל"ר	ל"ר	ל"ר	30 קומות קרקע	300	מגורים	
"	"	"	"	3	14	6	105	105	ל"ר	ל"ר	ל"ר	35			
6	5	5	כמסומן בתשריט	6	22	הועדה המקומית	105	105	ל"ר	ל"ר	ל"ר	35			

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע, סר(2774)

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר	שטח בניה במ"ר				גודל מגורש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צמאי- צידי- ימני	קדמי	מתחת לקובעת	מעל לכניסה לקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שטח	לי"ר	שטח	לי"ר			
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	14	8	3	173	173	633	לי"ר	לי"ר	54	579 ולפי המצב הקיים	366	300	מגורים ב'
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	14	9	3	105	105	369	לי"ר	לי"ר	54	315 ולפי המצב הקיים	350	302	מגורים ב'
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	14	10	3	105	105	327	לי"ר	לי"ר	48	279 ולפי המצב הקיים	310	303	מגורים ב'
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	14	9	6	120	120	828	לי"ר	לי"ר	105	723 ולפי המצב הקיים	687	304	מגורים ב'
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	3	14	9	6	120	120	825	לי"ר	לי"ר	105	720 ולפי המצב הקיים	686	301	מגורים ב'

6. הוראות נוספות**6.1 חיטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.2 פסולת בניה

פינוי פסולת בניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) (תיקון)- התשנ"ט . 1998, תוכנית הבינוי תכלול את כמות פסולת הבינוי ועודפי העפר מוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועקה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנייניעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר הטמנה למשרד להגה"ס/יחידה הסביבתית

6.3 נקוזמי נגר עילי

תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.

6.4 דרכים וחניות

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. תותר בניית החניה על קו בניין אפס. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

א.מתן היתר בניה למבנה קיימים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים :
 1. הגשת חות 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 ביוני 2008).

6.6 ביוב

טרם מתן אישור אכלוס יחובר המבנה למערכת ביוב מרכזית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד	

7.2 מימוש התוכנית

לאשר התרי בניה למבנים הקיימים והמוצעים בהתאם.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
13.3.2011	מוניר	עיריית אל טירה	055154728	מוניר סמארה	מגיש התוכנית
13.3.2011	מוניר		055154728	מוניר סמארה	יזם במועל
13.3.2011	מוניר סמארה מוניר סמארה מוניר סמארה מוניר סמארה מוניר סמארה		055154728 050645787 050214402 035390145 059514836	מוניר סמארה סמי סמארה סמיר סמארה סלאמה סמארה נעים סמארה	בעלי עניין בקרקע
13.3.2011	פדילה נעים		056894009	פדילה נעים	עורך התכנית