

4013996

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<b>הוראות התוכנית</b>	<b>משרד הפנים</b>
<b>תוכנית מס' טר/2778</b>	מחוז מרכז 13.12.2011
	נתקבל תיק מס'
<b>שם תוכנית: מבנה מגורים בצפון מזרח-טירה</b>	

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה אל טירה</p> <p>תכנית מס' 2778/טר הומלצה 5/09 לחפצה בישיבה מס' 8/4/09 מיום ישב ראש הועדה</p> <p>מחוז מרכז</p> </div>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>משרד הפנים מחוז המרכז</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 <b>אישור תכנית מס' 2778/טר</b> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך 20.5.11 יו"ר הועדה המקומית</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבוססת על רקע מדידה מצב קיים. מטרת התכנית הכשרת המבנה הקיים לפי החוק. ולהוציא היתרי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה מגורים בצפון מזרח-טירה	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
ט/ר/2778	מספר התוכנית			
546 מ"ר		שטח התוכנית	1.2	
•מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
3 בשלב מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב			
04-10-2011	תאריך עדכון המהדורה			
	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• תוכנית מפורטת	סוג איחוד וחלוקה			
• ללא איחוד וחלוקה				
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק			
• ל"ר	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 196100  
קואורדינטה Y 683200

1.5.2 תיאור מקום צפון מזרח 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 צפון מזרח טירה

רחוב  
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7771	מוסדר	חלק מהגוש		37

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	שינוי	הוראות תכנית טר/במ/3006 חלות על תכנית זו למעט השינויים שנעשו בתכנית זו.	4592	27.11/1997
תמ"מ 21/3	כפיפות	תכנית מתאר מחוזי	5236	12.11/203

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג.מחוזית	פדיללה נעים	28.3.2009	ל"ר	12		ל"ר	מחייב	חוזרות התוכנית
			28.3.2009	1	ל"ר		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
			28.3.2009	1	ל"ר		1:100	מחייב	תכנית בנין ותכניקה

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
עצמאי	כמאל מטר	058961913				טירה 44915		050-7912807			

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עצמאי	כמאל מטר	058961913				טירה 44915		050-7912807		

#### 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	כמנה קאסם	035372135			טירה 44915		0507912807		

#### 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 תואר שני	056894009	83677			טירה		0508631426		
מודד	מודד מוסמך	05696550	737							

**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**

שינוי בבינוי ובזכויות לבית מגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת 465 מ"ר שטח עיקרי
- ב. תוספת 4 יח"ד, סה"כ 7 יח"ד
- ג. תוספת קומה סה"כ 4 קומות.
- ד. שינוי קווי בניין לפי תשריט
- ה. קביעת הוראות בניה.
- ו. שינוי יעוד ממגורים ג' למגורים ב'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם		0.546 ד"				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים ב	מ"ר	491	465	956		
	מס' יח"ד	3	4	7		

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב	300	

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.

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ב</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>.א</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>.א</b>	לפי תוכנית מאושרת טר/במ/3006





**הוראות נוספות****6.1 היטל 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 הבניין ועודפי העפר מוקדי הפיתוח.  
תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר ייקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.  
תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגה"ס/יחידה הסביבתית

**6.3 נגר עילי**

תובטח תכנית 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 חזירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.

**6.4 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

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

**6.5 חנייה**

החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

**6.6 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה**

א. מתן היתר בניה למבנה הקיים 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).

**6.7 תנאים למתן היתר בניה**

א. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאשור מהנדס העיר/הועדה המקומית.  
ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

**6.8 פיתוח סביבתי**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יתקנו בתוך חלל הגג.  
ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

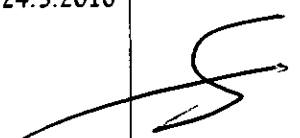
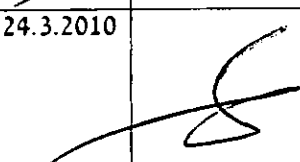
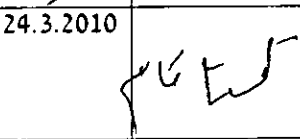
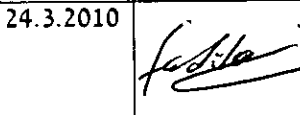
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - "מיידי" לאחר אישור התכנית .

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
24.3.2010		עיריית אל טירה	058961913	כמאל מטר	מגיש התוכנית
24.3.2010			058961913	כמאל מטר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
24.3.2010			035372135	קאסם כמנה	בעלי עניין בקרע
24.3.2010			056894009	פדילה נעים	עורך התכנית