

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

	משרד הפנים מחוז מרכז
הוראות התוכנית	15. 01. 2012
תוכנית מס' טר/2708	נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: הכשרת מבנה מגורים	

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית לחליטה ביום: <u>15.6.11 - 2708/10</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p style="text-align: right;"> <u>24.4.12</u> תאריך </p> <p style="text-align: left;"> <u>יו"ר הוועדה המחוזית</u> </p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965</p> <p style="text-align: center;">הוועדה המקומית לתכנון ובניה</p> <p style="text-align: center;">אל טירה</p> <hr/> <p style="text-align: center;"> תכנית מס' <u>2708/10</u> הומלצה להפקדה בישיבה מס' <u>6/05</u> מיום <u>17/8/05</u> </p> <p style="text-align: center;"> יושב ראש הועדה מחנזיס הועדה </p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> </div>

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במבנה מגורים בשכונה המזרחית של העיר טירה בתוכנית מס' במ/טר/3003 המבנה כולל 7 יחידות דיור.

לכן, מטרת התוכנית הינה הכשרת 7 יח"ד וקביעת אחוזי וקווי בנייה לפי הקיים בשטח.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הכשרת מבנה מגורים.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
טר/2708	מספר התוכנית		
I דונם		שטח התוכנית	1.2
<ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים למתן תוקף 	שלב	מהדורות	1.3
2	מספר מהדורה בשלב		
1/1/2012	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
<ul style="list-style-type: none"> • כן • ועדה מחוזית 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
	לפי סעיף בחוק		
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
לא	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי טירה
- קואורדינטה X 196-500
קואורדינטה Y 683-050
- 1.5.2 תיאור מקום** שטחים מזרחית לעיר 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 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
7773	• מוסדר	• חלק מהגוש		46

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טר/במ/3003	• שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר טירה עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	י.פ. 4592	27/11/07
תמ"מ/3/21	• 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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	ד"ר פהמי בשארה	1/1/2012	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	ד"ר פהמי בשארה	1/1/2012	1	ל"ר	1: 250	מחייב	תשריט
	ו.מחוזית	ד"ר פהמי בשארה	1/1/2012	ל"ר	ל"ר	1: 250	מנחה	התוכנית הכוללת נספח בינוי נספח תנועה וחניה
	ו.מחוזית	גילאל מנסור מהנדס תחבורה	1/1/2012	ל"ר	ל"ר	1: 250	מנחה	

* הערה : נספח החניה מחייב לנושא מספר החניות ומאפשר 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

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)
	אוסאמה מנסור	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054403118	טירה משולש 44915		050-5244144			

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
	אוסאמה מנסור	לי"ר	לי"ר	לי"ר	054403118	טירה משולש 44915		050-5244144		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	אוסאמה מנסור	לי"ר	לי"ר	054403118	טירה משולש 44915		050-5244144		

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	אדריכל	ד"ר פהמי בשארה	057552010	38219		טירה משולש 44915	09-7936637	052-7254067	09-7939455	jlmansoor@014.net.il
• מודד מוסמך ומהנדס תחבורה	גילאל מנסור	גילאל מנסור	052566171	519		טירה משולש 44915	09-7936637/8			

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

- הסדרת מבנה קיים למגורים בקווי הבניין, באחוזי הבנייה ובמספר יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- המרת שטח המיועד למגורים ג' מאושר למגורים ג' לפי מבא"ת.
- הקטנת קווי בנייה בהתאם לקיים.
- קביעת אחוזי בנייה בהתאם לקיים.
- קביעת הוראות בנייה ל 7- יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,756		1706 מ"ר +	1050 מ"ר	מ"ר	מגורים
	7		+1	6	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	100	איזור מגורים ג

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.
חניה מקורה		ב.
		ג.
הוראות:		4.1.2
כל הבנייה תהיה מחומרים קשיחים בלבד	בינוי ופיתוח	א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע

צדדי	צדדי- צדדי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה/אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			מספר קומות	מספר קומות						מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות				מספר קומות	מספר קומות
3	2.00-2.70	2	1.8	4	15.0	70%	-	7	280%	שטחי בניה כוללים (%)	שטחי בניה שטח	שטחי בניה עיקרי שטח	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	100	מגורים
ולפי הקיים																	

טבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מאושר (הזכויות מס' טר/מב/3003)

מס' יחיד	מס' יחיד דוור	מס' יחיד דוור	מספר הקומות		מספר הקומות	שטח בניה מותר עיקרי ב-%		רוחב חזית מינימלי	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	סימון בצבע	מגורים
			מספר קומות	מספר קומות		לכל הקומות	לקומה				
4 או 5	3	1	3	3	3	90%	16 מ' או בתשריט	599 עד 250	צהוב		
5	6	2	6	3	3	105%	" "	מ- 600 ומעלה			
6	5	יקבע ע"י הועדה המקומית	6	6	6	105%	במסומן בתשריט	מ- 1000 עד 1999			
6	5	יקבע ע"י הועדה המקומית	8 ומעלה	8 ומעלה	8 ומעלה	105%	במסומן בתשריט	מ- 2000 ומעלה		(***)	

שטח שירות 5%

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.

מ.צ.ר.ק.ו	מ.ה.ת.י.ל.ק.י.צ.ו.נ.י	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		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.

6.2 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה בין היתר, בנושאים הבאים:

א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ג. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל - 1970.

ד. 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.

ה. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למשרד להגנת הסביבה (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.

6.3 חניה

- א. תתאפשר חניה מקורה בקומת קרקע.
 ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
 ג. 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 הפקעות לצרכי ציבור

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לפי סעיף 188 (ב) לחוק בהתאם לכל דין לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 ניקוז

- א. 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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
 ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.7 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 הני"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.
 ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
 ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.8 תנאי לאשור חיבור התשתיות ותעודת גמר

- א. לא יקבל מבנה טופס אישור חיבור לתשתיות (טופס 4), או תעודת גמר (טופס 5), בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים העירוני.
 ב. מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
 1. הגשת חוות 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 הבקשה 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).

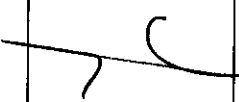

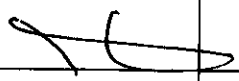
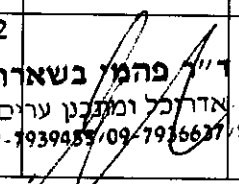
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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	
1/1/2012			054403118	אוסאמה מנסור	מניש התוכנית
1/1/2012			054403118	אוסאמה מנסור	זום בפועל (אם רלבנטי)
1/1/2012			054403118	אוסאמה מנסור	בעלי עניין בקרקע
1/1/2012	 ד"ר פהמי בשארה אדו"קל ומתכנן ערים טל: 7939455 / 09-7936627		057552010	ד"ר פהמי בשארה	עורך התכנית