

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים
	מחוז מרכז
	16.01.2013
תוכנית מס' טר/מק/5117	נתקבל
שם תוכנית: תכנית מפורטת לקביעת קוי בניה	תיק מס'

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">ועדה מקומית</p> <p style="text-align: center;">אישור תוכנית מס' <u>5117</u> <u>טר/מק</u></p> <p style="text-align: center;">הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית</p> <p style="text-align: center;">בישיבה מס' <u>7/2012</u> ביום <u>7/12/12</u></p> <p style="text-align: center;">הממונה על המחוז</p> <p style="text-align: center;"><u>יו"ר ועדה</u></p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

מדובר במגרש מאושר למגורים בשכוח המערבית – לפי תכנית מס, טר/2595. היות ורוחב המגרש הוא ביו כ 10 מ" ו כ 15 מ", לא היא ניתן לתכנן מבנה למגורים על המגרש. לכן מטרת התכנית הינה לקבוע קווי בנייה קידמי ואחורי חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
תכנית מפורטת לקביעת קוי בניה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית		
טר/מק/5117	מספר התוכנית			
1137 מ"ר		1.2 שטח התוכנית		
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות		
2	מספר מהדורה בשלב			
17/10/2012	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית		יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף " בחוק היתרים או הרשאות			
• לפי סעיף בחוק (א)62א) סעיף קטן 4)				
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.				

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 683-125
קואורדינטה Y 195-125

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית לעיר טירה**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית טירה

התייחסות לתחום הרשות
• כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב טירה

שכונה רחוב מספר בית
מערבית ל"ר ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7783	• מוסדר	• חלק מהגוש		25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
-	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
20/11/2006	י.פ.-5597	תוכנית זו משנה את תוכנית מתאר טירה עפ"י המפורט בתוכנית וכל יתר הוראותיה של תוכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	טר/2595
20/12/06	י.פ.-5236	.	התלייה	תמ"מ 21/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ד"ר פהמי בשארה	17/10/2012	-	13	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ד"ר פהמי בשארה	17/10/2017	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית + תוכנית בינוי
				-	-	1:250	לא מחייב	

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)
	איבא עראקי ראיד עראקי	057616617 056862162	-	מיקוד 44915	-	טירה		0544-730525			

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
	איבא עראקי ראיד עראקי	057616617 056862162	-	מיקוד 44915	-	טירה		0544-730525		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	איבא עראקי ראיד עראקי	057616617 056862162		מיקוד 44915		טירה		0544-730525		

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	057552010	38219	די"ר פהמי בשארה		טירה 44915	09-7936637/8		09-7939455	
• מודד מוסמך	גילאל מנסור	052566171	519	אדריכל ומתכנן ערים		טירה 44915	09-7936637/8		09-7939455	

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**

קביעת קווי בניה קידמי ואחורי חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

-קביעת קו בניה קידמי מ 5 מ" ל 3 מ".
- קביעת קו בניה אחורי מ 5 מ" ל 3 מ".
- קביעת הוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1137 מ"ר
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	495.9		-	495.9 מ"ר	מ"ר	מגורים
	מ"ר					
	3		-	3	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג	100	
דרך מאושרת	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.	מטרת מגורים בלבד.
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע₃

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני								
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג	100	522	90%	-	-	3	3	3	3	30%	3	-	15	-	3	3	3	

שטח שירות 5%

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (תוכנית מס' טר/2595)

מגורים ג	צבע סימון	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	רוחב חזית מינימלי	שטח בניה מותר עיקרי ב-%		מספר הקומות	מס' יח' דויר		קווי בנין		
				לקומה	לכל הקומות		לקומה	סה"כ למגרש	חזית	צדדי	אחורי
	צהוב	250 מ' עד 599	16 מ' או בתשריט	30%	90%	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת.	1	3	כמסומן בתשריט	3 או בתשריט	4 או בתשריט
		מ- 600 ומעלה	" "	35%	105%	" "	2	6	" "	" "	5
	(***)	מ- 1000 עד 1999	במסומן בתשריט	35%	105%	6 קומות יקבע ע"י הועדה המקומית			כמסומן בתשריט	5	6
		מ- 2000 ומעלה	כמסומן	35%	105%	8 קומות ומעלה יקבע ע"י הועדה המקומית			כמסומן בתשריט	5	6

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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
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

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 להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) 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 ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

ו. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה.

6.3 חניה

- א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
 ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

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 ההשבחה 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 20% 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').

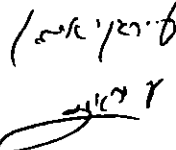
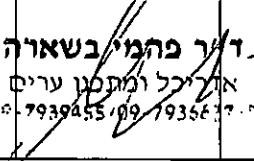
6.7 פיתוח תשתית

- 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 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 סולריים), 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

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

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
17/10/012		טירה		איבא עראקי ראיד עראקי	מגיש התוכנית
17/10/012		טירה		איבא עראקי ראיד עראקי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
17/10/012		טירה		איבא עראקי ראיד עראקי	בעלי עניין בקרע
17/10/012	 ד"ר פהמי בשארה אדריכל ומתכנן ערים טל: 7939455, 09, 19356	טירה		ד"ר פהמי בשארה	עורך התכנית