

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

	<p>משרד הפנים מחוז מרכז</p>
<p><b>הוראות התוכנית</b></p>	<p>20. 11. 2012</p>
<p>תוכנית מס' טר/1/2767</p>	<p>נתקבל תיק מס'</p>
<p>שם תוכנית: שינוי אחוזי בנייה וקווי בניין ותוספת חזית מסחרית</p>	

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

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וועדה המקומית לתכנון ובניה אל טירה</p> <p>תכנית מס' טר/1/2767 חומלצה לחפיקה בישיבה מס' 9/09 מיום 28/6/09</p> <p>מחנני: <u>                    </u> מאמין: <u>                    </u> מאמין: <u>                    </u></p>	
<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז מרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>25.11.12</u> (5102) לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p><u>                    </u> <u>24.9.13</u> י"ד הוועדה המחוזית תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

מדובר במבנה מגורים בשכונה המערבית של העיר טירה בתוכנית מס' מ/920/1 המבנה כולל חזית מסחרית בקומת קרקע ו-3 יחידות דיור ב-3 קומות ומרתף. לכן, מטרת התוכנית הינה הכשרת 3 יח"ד, מרתף וקביעת חזית מסחרית, אחוזי וקווי בנייה לפי הקיים בשטח.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי אחוזי בנייה וקווי בניין ותוספת חזית מסחרית.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

יפורסם ברשומות

טר/1/2767

מספר התוכנית

0.498 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

3 מספר מהדורה בשלב

17/10/12 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם ברשומות

תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• כן

• ועדה מחוזית

לא רלוונטי

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
- 195-000 קואורדינטה X  
681-850 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** שטח במערב העיר 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 מערבי  
רחוב לי"ר  
מספר בית לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7776	• מוסדר	• חלק מהגוש		24

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**

לי"ר

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/10/1977	2373	תכנית זו משנה את תכנית ממ/1/920 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית ממ/1/920 ממשיכות לחול.	• שינוי	ממ/1/920
12/11/03	י.פ.5236	תכנית המתאר המחוזית	• כפיפות	תמ"מ/21/3

**1.7 מסמכי התוכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	13	ל"ר	17/10/12	ד"ר פהמי בשארה	ו.מחוזית	
תשריט התוכנית הכולל נספח בינוי וחניה	מחייב	1: 250	ל"ר	1	17/10/12	ד"ר פהמי בשארה	ו.מחוזית	
	מנחה*	1: 250	ל"ר		17/10/12	ד"ר פהמי בשארה עאדל בשארה מהנדס תחבורה	ו.מחוזית	

\* 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)
	עדלי שביטה	052928850	לי"ר	לי"ר		טירה משולש 44915		09-7939113			

**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
	עדלי שביטה	052928850	לי"ר	לי"ר		טירה משולש 44915		09-7939113		

**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	עדלי שביטה	052928850	לי"ר		טירה משולש 44915		09-7939113		

**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 התכנית	אדריכל	057552010	38219	ד"ר פהמי בשארה אדריכלים ומתכנני ערים		טירה משולש 44915	09 – 7936637	052-7254067	09-7939455	j-mansoor@013.net
מודד מוסמך	גילאל מנסור	052566171	519	גילאל מנסור- מודד מוסמך		טירה משולש 44915	09-7936637/8			
יועץ תחבורה	מהנדס תחבורה	029804226	106670	עאדל בשארה – מהנדס תחבורה		טירה משולש 44915		052-3582699		

**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 מצב קיים למגורים עם חזית מסחרית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי קווי הבניין לפי הקיים.
- שינוי אחוזי בנייה: מסחר - שטח עיקרי 6%, שטח שירות ואחסנה 18% מגורים ומרתף - שטח עיקרי 159%, שטח שירות 40%
- קביעת חזית מסחרית.
- שינוי זכויות והוראות בנייה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית	0.498 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	791.82		311.82 מ"ר +	480 מ"ר	מ"ר	מגורים
	3		-	3	מס' יחיד	
	+30		+30	-	מ"ר	מסחר



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

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	חזית מסחרית
		1

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר בניית מגורים עם חזית מסחרית בלבד	א.
תניה בקומת עמודים	ב.
מרתף	ג.
הוראות	4.1.2
בינוי ופיתוח	א.
מסחר	ב.
כל הבנייה תהיה מחומרים קשיחים בלבד	ג.
יותרו כל סוגי המסחר העירוני כולל קונדיטוריה למעט מסחר העלול להוות מטריד של ריח ורעש, לאישור מחלקת רישוי עסקים בעירייה.	
במידה ולא שונו בתכנית זו, הוראות תכנית מאושרת מס מ/1/920 חלות על תכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה / אחוזים				גודל מגרש / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
9	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	קומת מרתף	4	15.30	66%	6	3	199%	199%	10%	22%	30%	137%	498	1	מגורים ב'
9	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		-	-	24%	-	-	24%	24%	-	-	18%	6%	498	1	חזית מסחרית

הערה: בניה חדשה במגרש תעמוד בקווי הבניין צידי 3 מ' קידמי 5 מ' ואחורי 5 מ'.

טבלת זכויות מצב מאושר לפי חמ/1/920

10	9			8	7	6	5	4	3	2	1
הקלות ואו תנאים מיוחדים.	מרווחים			מספר יחידות מקסימלי במגרש	בניה מקסימלית מעל הקומות (באחוזים)	מספר קומות מקסימלי	בניה מותרת בקומה באתוים	רוחב חזית מינימלי	גודל המגרש (מ"ר)	צבע האזור	אזור
	אחורי	צדדי	חזית								
1. בקומה מפולשת מותר לבנות חדר מדרגות, כוכי גז, אשפה, מחסנים, חדרי כביסה, והכל צמוד לחדר מדרגות + מקלט. 2. גובה קומה מפולשת 2.20 מ'. 3. אי מותר לבנות שני מבנים. 4. בחלקות מסי 55/4, 55/5 יוקמו שני מבנים עם קיר משותף.	6	3	לפי תשריט	1 לקומה 3 ס"ה	90	3 על קרקע או על קומת עמודים מפולשת	30	18 מ'	מ 400 עד 649	צהוב	מגורים ג'
	6	3	לפי תשריט	2 לקומה 6 ס"ה	105	3 על קרקע או על קומת עמודים מפולשת	35	520 מ'	650 ויותר	צהוב	מגורים ג'
	בהתאם לתוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. שטח הבניה לא יעלה על 20% מקסימום.										חזית מסחרית

**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**

- 1- ביוב:
- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
  - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - 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.
  - לא יותר פתרונות של בורות ספיגה.
  - מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בנושא הנחת צנרת ביוב ברדיוס מגן.
  - המבנים יהיו מחוברים למערכת ביוב מרכזית וקווי ביוב יבוצעו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות באזורים רגישים מבחינה הידרולוגית.
- 2- תנאי למתן היתר בניה:
- התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה, בין היתר בנושאים הבאים:
  - יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל - 1970.
  - יחול איסור על אחסנת בעלי חיים, אחסנת דלק ותוצריו, אחסנת חומרים מסוכנים וחומרים הדורשים היתר רעלים.
  - תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה למשרד להגנת הסביבה ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- 3- רצועת המוביל הארצי:
- יחול איסור לבצע קווי ביוב או שוחות ביוב בתחום רצועת המגן של המוביל הארצי.
  - תימנע בכל דרך הגעת מזהמים אל תחום הרצועה ולא ייעשה שימוש בבורות ספיגה לבית.
  - תנאי להיתר בניה הינו קבלת חוות דעת מקורות חבל הירדן.

**6.3 חניה**

- תתאפשר חניה מקורה בקומת קרקע.
- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.
- תנאי למתן בנייה-אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון החניה, על הנגישות שבו.

**6.4 היטל השבחה**

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 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 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 כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

**6.6 פיתוח תשתית**

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.7 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.

**6.8 חיזוק מבנים בפני העידת אדמה**

היתר לתוספות הבניה יהיה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

**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	
17/10/12			052928850	עדלי שביטה	מגיש התוכנית
17/10/12			052928850	עדלי שביטה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
17/10/12			052928850	עדלי שביטה	בעלי עניין בקרע
17/10/12		ד"ר פהמי בשארה אדו. כל ומתכנן ערים 09-7935637 / 8 - 7939455	057552010	ד"ר פהמי בשארה	עורך התכנית