

3

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 נבדק וניתן לחמיקו/לאשר

החלטת הוועדה המחוזית משנת 2008 מיום 21.11.10

9/5/13

אדריכלות ארנה גוסס  
מתכננת מחוז מרכז

הוראות התוכנית

משרד הפנים  
מחוז מרכז

06.05.2013

תוכנית מס' : טר/2766

נתקבל  
תיק מס'

משרד הפנים

שם תוכנית: תוכנית למסגד בטירה

15.07.2013

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: טירת נקבל

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וועדה המקומית לתכנון ובניה אל טירה הכנית מס' 2766/טר לוחקדה בישיבה מס' 1/08 מיום 27/3/08 ע"ש ראש חמיקו מחנ"ס התירה
יו"ר הוועדה המקומית - מאמון עבד אלחי מנהלס הועדה המקומית - בסאם טאסר	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 21.11.10 (2766/טר) לאשר את התכנית
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר	<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית והממונה על מחוז מרכז - רות יוסף	תאריך: 29-05-2013 יו"ר הוועדה המחוזית
	תאריך: 21.11.10 יו"ר הוועדה המחוזית
	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום
	חובלת מינהל התכנון
	בינת שורץ-מילנר מנהלת מינהל התכנון

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית ממוקמת צפונית לטירה, נושקת לתוכנית טר/במ/3006, בגוש 8058 חלקה 3.  
יעוד השטח עפ"י תוכנית טר/3007 הוא חקלאי.  
מטרת התוכנית אישור מקום למסגד ומבנה דת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוכנית למסגד בטירה	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	טר / 2766	
1.2	שטח התוכנית	1.866 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מילוי תנאים למתן תוקף</li> </ul>	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מספר מהדורה בשלב 4</li> <li>• תאריך עדכון המהדורה 27-01-2013</li> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</li> <li>• לפי סעיף בחוק</li> <li>• היתרים או הרשאות</li> <li>• סוג איחוד וחלוקה</li> <li>• האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• יפורסם ברשומות</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• כן</li> <li>• ועדה מחוזית</li> <li>• לא רלוונטי</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> <li>• לא</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה
		קואורדינטה X	195700
		קואורדינטה Y	683250
1.5.2	תיאור מקום		
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית טירה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	טירה
		שכונה	-
		רחוב	-
		מספר בית	-

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8058	• מוסדר	• חלק מהגוש		3

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**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טר/2083	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית טר/2083 ממשיכות לחול	3653	28.4.1989
טר/3007	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית טר/3007 ממשיכות לחול	4062	26.11.1992
תמ"מ/21/3	כפיפות	תוכנית מתאר מחוזית	5236	12.11.2003

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית	אנג' ראיד גילגולי	27-01-2013		12		מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית	אנג' ראיד גילגולי	27-01-2013	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המחוזית	אנג' אשרף מסארווה	08-08-2012	1		1:250	מנחה	נספח חנייה ופיתוח

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

יזם במועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Avid1@wallia.com	097930853	0505558418		טירה משולט ת.ד. 3630			35439	056965502	ראד גילגולי	מהנדס
Ashraf-m@zahav.net.il	097996526	0524484874	09-7996525	טייבה 40400 ת.ד. 3393			107688	029940806	אשרף מסארוה	מהנדס

**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
לא רלוונטי	

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 יעוד משטח חקלאי למבנים ומוסדות. ציבור לדת ולדרך.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד משטח חקלאי למבנים ומוסדות ציבור לדת.
2. שינוי יעוד משטח חקלאי לדרך.
3. שינוי זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.866
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		528.3	528.3+	0	מ"ר	מבני ציבור

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 9), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		100	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		200	דרך מוצעת

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
94.37%	1,761	100%	1,866
5.63%	105		

↓



## 4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לדת	
4.1.1	שימושים:	
א.	מסגד	
ב.	חניה ציבורית	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	הוצאת היתר בניה למסגד מותנה באישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי שתכלול העמדת בנינים, הסדרי חניה ושטחי גינון.
ב.	עיצוב אדריכלי	בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים – לאשור הוועדה המקומית. מתן היתר בנייה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
ג.	חנייה	החנייה תהיה חנייה ציבורית לבאי המקום, בתחום שטח המגרש. מספר מקומות החניה יהיה לפחות בהתאם לנספח החניה והפיתוח. תנאי להיתר בנייה – התוכנית להיתר תכלול פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לנספח החניה והפיתוח. תנאי לטופס 4 - ביצוע החניות בפועל.
ד.	ניקוז	יעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז ואו אל מי התהום.
ה.	הוראות פיתוח סביבתי	תנאי להיתר בנייה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא בקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/ הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. תנאי להיתר בניה יהיה תאום נושא האקוסטיקה עם היחידה הסביבתית

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת	
4.2.1	שימושים:	
א.	דרך מוצעת	
4.2.2	הוראות	
א.	הוראות פיתוח	הוצאת היתר בניה לדרך מותנה באישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח שתכלול הסדרי חניה ושטחי גינון.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי מערבי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה+מינרט (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"ס	שטחי בניה (מ"ר)		מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	יער	
	צדדי-דרומי	צדדי-צפוני	מרחי קדמי	מרחי אחורי					מתחת לקובעת	מעל לקובעת				שרות
3	5	5	5	5	11.75-25.00 מינרט-מבנה		39%	686.80		158.50	100	1761	ומוסדות ציבור לדת מבנים	

**6. הוראות נוספות****6.1 היתר בניה**

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

**6.2 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**6.3 רישום מקרקעין**

השטחים המיועדים למבנים למוסדות ציבור ודת בתא שטח מס' 100, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

**6.4 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 ממוקדי 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 להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגה"ס/היחידה הסביבתית.

**6.5 גינון**

החנייה העילית תהיה חנית מטע מ- עץ בוגר ומצל אחד לכל ארבע חניות. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ- 30% - ללא חניות, בינוי ומיסעות.

**6.6 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.

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

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיד לאחר אישור התכנית

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
28-01-2013		טירה		עיריית טירה	מגיש התוכנית
28-01-2013		טירה		עיריית טירה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
28-01-2013		טירה		עיריית טירה	בעלי עניין בקרקע
28-01-2013		טירה		ראיד גילגולי	עורך התכנית

ראיד גילגולי  
 מהנדס אורחי ומודד מסמך  
 מ.ר. 737, 35439