

421335

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0116525	משרד הפנים מחוז מרכז
מבנה מגורים במערב-טירה	04. 07. 2013
	נתקבל תיק מס'

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי טירה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית אישור תוכנית מס' 403-0116525 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 4/2013 ביום 8/5/2013</p> <p>הממונה על המחוז חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חותמת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

מאמון עבד אלח  
مامون عبد الحفي  
رئيس بلدية الطيرة  
ראש עיריית טירה

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבוססת על רקע מדידה מצב קיים. מטרת התכנית הכשרת המבנה הקיים לפי החוק והוצאת התריבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבנה מגורים במערב-טירה
		מספר התכנית	403-0116525
1.2	שטח התכנית		0.72 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	26/06/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	טירה
		קואורדינאטה X	194586
		קואורדינאטה Y	682668

1.5.2 תיאור מקום התוכנית בשכונה המערבית של טירה והמקום בתחום תכנית טר/במ/3005

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

טירה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערבית-טירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7754	מוסדר	חלק		18
7778	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
טר/במ/ 3005	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס'/טר/במ/ 3005 ממשיכות לחול	4592	748	27/11/1997
טר/מק/ 5050	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מס'/טר/מק/ 5050 ממשיכות לחול	4965	1780	25/02/2001
תממ/ 3 / 21	כפיפות	הוראות תכנית המתאר המחוזית תחולנה על תכנית זו	5236	284	12/11/2003

## 1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך אישור	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעים פדילה				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		נעים פדילה			תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב		1	24/10/2012	פדילה נעים	ועדה מחוזית	27/11/1997	טבלת זכויות בניה לפי תכנית טר/ מק/ 5050	כן
בינוי ופיתוח	מחייב	1:100	1	22/10/2012	פדילה נעים			נספח בינוי ופיתוח	לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	22/10/2012	פדילה נעים	ועדה מחוזית	27/11/1997	תשריט מצב מאושר לפי תכנית טר/ מק/ 505	לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ספר	מוסא פדילה		טירה	טירה	טירה	22	09-7931035	09-7931035	

## 1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוסא פדילה		טירה	טירה	טירה	22	09-7931035	09-7931035	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם פדילה		טירה	טירה	טירה	22	09-7935410	09-7935410	
בעלים	חתאם פדילה		טירה	טירה	טירה	22	09-7930596	09-7930596	
בעלים	יוסף פדילה		טירה	טירה	טירה	22	09-7939940	09-7939940	
בעלים	מוסא פדילה		טירה	טירה	טירה	22	09-7931035	09-7931035	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי תואר שני	עורך ראשי	נעים פדילה	83677	טירה	טירה	אל-קודס	48	09-7938059	09-7938059	Fa1212@bezq int.net
מודד מוסמך	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	טארק עבד אל-חי	58	09-7937322	09-7937322	vvv015@zaha v.net.il





**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לייר	לייר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בבנוי ובזכויות לבית מגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי קווי בניין לפי תשריט.

ב. שינוי הוראות בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.72	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	מפורט
מגורים (מ"ר)	מ"ר	756	מתארי
			+6
			+756

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	300
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין עילי	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	300

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	720	100
סה"כ	720	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	724.77	100
סה"כ	724.77	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
חלות הוראות התכניות המאושרות במידה ולא שונו ע"י תכנית זו.	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(4)	(3)	(2)	(1)	3	11	6	75			36	756	720	300	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מסודרת על הוראה כללית

הערות לטבלת זכויות וחוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קווי הבניין הינם כמסומן בתשריט..
- (2) קווי הבניין הינם כמסומן בתשריט..
- (3) קווי הבניין הינם כמסומן בתשריט..
- (4) קווי הבניין הינם כמסומן בתשריט..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. בגנות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגנות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית והיא תהיה בתחום המגרש.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב וניקוז</b>
	<p>א. מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות לקידוח מי שתייה.</p> <p>ב. טרם מתן אישור אכלוס יחובר המבנה למערכת ביוב מרכזית.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>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'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו.</p>
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון על פי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר 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).</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים יותנו בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.</p>
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>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.</p> <p>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.</p>

<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	תנאי למתן היתר איכלוס ? הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה / החידה הסביבתית
<b>6.7</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	א.תנאי להתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להתר לאשור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב.תכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רצוף, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	זמן משוער לביצוע תכנית זו- "מייד" לאחר אישור התכנית .

## 8. חתימות

תאריך: 03.07.2013	סוג:	שם: מוסא פדילה	מגיש התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: טירה	
תאריך: 03.07.2013	סוג:	שם: מוסא פדילה	יזם
חתימה:		שם ומספר תאגיד: טירה	
תאריך: 03.07.2013	סוג: בעלים	שם: אברהים פדילה	בעל עניין בקרע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: טירה	
תאריך: 03.07.2013	סוג: בעלים	שם: חתאם פדילה	בעל עניין בקרע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 03.07.2013	סוג: בעלים	שם: יוסף פדילה	בעל עניין בקרע
חתימה:		שם ומספר תאגיד: טירה	
תאריך: 03.07.2013	סוג: בעלים	שם: מוסא פדילה	בעל עניין בקרע
חתימה:		שם ומספר תאגיד:	
תאריך: 03.07.2013	סוג: עורך ראשי	שם: נעים פדילה	עורך התכנית
חתימה:		שם ומספר תאגיד: טירה	



