

4021751

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0113597

מבנה מגורים במזרח-טירה

משדך הפנים
מחוז מרכז
21. 07. 2013
נתקבל
תיק מס'

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי טירה
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>ועדה מקומית 403011359 אישור תוכנית מס' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 4/2013 ביום 8/5/2013 יו"ר הוועדה הממונה על המחוז</p> <p>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>
---	---

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 ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים במזרח-טירה	שם התכנית	1.1 שם התכנית
		ומספר התכנית
403-0113597	מספר התכנית	
0.422 דונם		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
	3 מספר מהדורה בשלב	
	תאריך עדכון המהדורה 18/07/2013	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	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
	קואורדינטאטה X	196812
	קואורדינטאטה Y	682464

1.5.2 תיאור מקום מהכיכר המזרחי של טירה בכוון צפון דרך אל סולטאני 24

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

טירה - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה	דרך א-סולטאני		

שכונה מזרח טירה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7766	מוסדר	חלק		63

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
17/63	3003/טר/במ

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

טירה

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/ 3003	שינוי		4592	748	27/11/1997
תממ/ 3 / 21	כפיפות		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			15/10/2012	פדילה נעים		27/11/1997		כן
בינוי ופיתוח	מחייב	1:100	1	14/10/2012	פדילה נעים				לא
מצב מאושר	מחייב	1:250	1	14/10/2012	פדילה נעים	ועדה מחוזית	27/11/1997		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
לי"ר	איאד סולטאני מנסור			טירה	דרך א- סולטאני		09-7939282	לי"ר	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
איאד סולטאני מנסור			יודפת			09-7939282	09-7939282	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איאד סולטאני מנסור			טירה	דרך א- סולטאני		09-7939282	09-7939282	

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	אל-קודס	48	09-7938059	09-7938059	fa1212@beze qint.net
	מודד	וסאם עיראקי	1193		טירה	טארק עבד אל-חי	58	09-7937322	09-7937322	vvv015@zaha v.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 קווי בניין לפי תשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין לפי תשריט.

ב. שינוי הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.422	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	מפורט
מגורים (מ"ר)	מ"ר	379.8	מתארי
			+3
			+379.8

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 א'	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחזים
מגורים ג'	422	100
סה"כ	422	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחזים מחושב
מגורים א'	422.22	100
סה"כ	422.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
בינוי ופיתוח	א
לפי תוכנית מאושרת טר/ במ/ 3003 במידה ולא שונו בתוכנית זו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מעל מבנה-הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			יעוד משני	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל כללי		
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(5)	(4)	(3)	(2)	3 (1)	11	3	42			21	379.8			422	300	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) המגרש הינו מגרש פינתי ולכן חרשום בעמודה זו מתייחס לקו בניין קדמי ולא לקו בניין אחורי והוא כמסומן בתשריט..

(5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	עיצוב אדריכלי
	<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>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית והיא תהיה בתחום המגרש.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<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>
6.4	חיזוק מבנים, תמ"א / 38
	<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 "יעידוד 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 לייעודו החדש של המבנה.</p>
6.5	פסולת בניין
	<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> <p>תנאי למתן היתר איכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגנת הסביבה / היחידה הסביבתית.</p>

6.6	פיתוח סביבתי
<p>א. תנאי להתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להתר לאשור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רצוף, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
6.7	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	




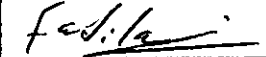
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- "מייד" לאחר אישור התכנית.

8. חתימות

תאריך: 21.07.2013	סוג:	שם: איאד סולטאני מנסור שם ומספר תאגיד:	מגיש התכנית
חתימה: 			
תאריך: 21.07.2013	סוג:	שם: איאד סולטאני מנסור שם ומספר תאגיד:	יזם
חתימה: 			
תאריך: 21.07.2013	סוג: בעלים	שם: איאד סולטאני מנסור שם ומספר תאגיד:	בעל עניין בקרקע
חתימה: 			
תאריך: 21.07.2013	סוג: עורך ראשי	שם: נעים פדילה שם ומספר תאגיד:	עורך התכנית
חתימה: 			

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: טר/במ/3003

עורך התוכנית: מהנדס פדילה נעים תאריך 03.10.2012 חתימה: _____

קווי בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)				שטח מינימלי של המגרש (מ"ר)	יעוד
אחורי	צדדי	חזית	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל ממלס לכניסה הקובעת			
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
א 4 כמסומן בתשריט	3 או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	ל"ר	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	3	95	95	ל"ר	ל"ר	5	30 לקומה	599-250	מגורים ג'