

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

8. 10. 2013

הוראות התוכנית

נתקבל

תיק מס'

תוכנית מס' טר/2800

שם תוכנית: שינוי קווי בנין+הגדלת מס' יחידות דיור+הגדלת אחוזי בניה

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: טירה

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>23.12.12</u> (2800/10) לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>26.12.13</u> תאריך <u>01.7</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה, יחידת דיור וקומה רביעית, כמו כן מקטינה קו בניין בהתאם למצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי קווי בניין+הגדלת מס' יחידות דיור+הגדלת אחוזי בניה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

טר/2800

מספר התוכנית

0.598 ד"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

10.9.2013

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן

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

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

קואורדינטה X 195875
קואורדינטה Y 681965

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית טירה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית טירה

יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7760	מוסדר	חלק מהגוש		40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
טר/במ/3004	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר ההוראות בתכנית טר/במ/3004 ממשיכות לחול	4592	27-11-97

24. 11. 2013

1.7 מסמכי התוכנית

נתקבל
תיק מס'

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים		תחולה	סוג המסמך
					קניימ	מספר עמודים		
		אנגי עאיד גילגולי	10.9.2013		15		מחייב	הוראות התוכנית
		גילאל מנסור	31.10.13	1		1: 250	מנחה	נספח תנועה וחניה לתכנית טר/2800
		אנגי עאיד גילגולי	20.10.12	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
		אנגי עאיד גילגולי	31.10.13	1		1: 100	מנחה	נספח בינוי לתכנית טר/2800

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
	מחמד עיראקי	27563881				טירה משולש		0544604096			

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מחמד עיראקי	27563881				טירה משולש		0544604096		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מחמד עיראקי	27563881				טירה משולש		0544604096		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מהנדס גילגילי עאיד	056965502	114265			טירה משולש ת.ד. 3630	097930399	0505558418	097930853	Ayid1@walla.com
מודד	מהנדס ראיד גילגילי	5696550	737				0505997582			
יועץ תנועה	מהנדס גילאל מנסור	052566171	23534			טירה משולש	09736637	0528398911	097939455	jlmansoor@014.net.il

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

תוספת זכויות בניה והקטנת קו בניין לפי המצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הקטנת קו בנין לפי מצב קיים
2. הגדלת אחוזי בניה מ 30% ל 41.5% לכל קומה
3. הגדלת מס' יחידות דיור וקומות מ-3 יח"ד ב 3 קומות על עמודים ל-4 יח"ד ב-4 קומות על עמודים.
4. קביעת זכויות והוראות בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.598

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	872		357.2	514.8	מ"ר	מגורים
	4		1	3	מס' יח"ד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				001	מגורים ב

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	598	מגורים ב'		100%	598	מגורים ג'
100	598	סה"כ שטח		100%	598	סה"כ שטח

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ב	4.1
שימושים:	4.1.1
שטח המיועד להקמת בניין מגורים	א.
לפי תוכנית מאושרת מס' טר/במ/3004 במידה ולא שונו בתכנית זו	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
	א.
לפי תוכנית מאושרת מס' טר/במ/3004 במידה ולא שונו בתכנית זו	
	ב.
	ג.

לוח אזוריים והוראות בניה לתכנית מסודרת מס': נ/מ/3004

יגוד האזור	סימון גבע	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	רוחב הזיג מינימלי	שטח בניה מותר		מס' הקומות	מס' קומות	סוגי בנייה		הערות
				לפי תוכנית	לכל הקומות			בנייה	אחרת	
בנויים ג'	הרוב	2500 עד 599	15 מ' או במסגרת-במסגרת	30%	90%	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת	1	3 במסגרת במסגרת	3 או 4 במסגרת	1. קו בנין לפיכך תינה מרביה בתויה המבדל יהיה 2 מ' או במסגרת במסגרת.
		600 ומעלה	-	35%	105%	"	2	"	"	2. הקמת גדרות חומה או גרען בגובהן החלקית, יציבות הגדרות ותמדי הבניה יתקו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה פסיבוס לגדרות בנויות בתויה המבדלים ולקירות חומסים יהיה 2.10 מ', או לפי סיקול דעה הועדה. גובה חומה לגדרות בנויות בבנין המבדל או באחד 1.8 מ'; ולפעלה סגור - בהתאמה לשני המבדל גובה גדרות בנויות במסגרת לאורך של 20 מ' בבנייה הכבושים יהיה 0.8 מ'.
		1000 עד 999	במסגרת-במסגרת	35%	105%	6 קומות	2	במסגרת	5	3. חומה עליה לבנין חומה המדרגות; הגובה פעלה המבדל יהיה 1.1 מ' בסיבוס פעל כפי הרישום ובמסגרת 2.0 מ'.
		2000 ומעלה	במסגרת	35%	105%	8 קומות ומעלה	3	במסגרת	5	4. בגובה 1.1 מ' בסיבוס פעל כפי הרישום ובמסגרת 2.0 מ'.
בנויים ג' (א)	הרוב החזק בעד מבדל	400 עד 299	15 מ' או במסגרת-במסגרת	30%	115%	3 קומות על קומת מחנה	1	במסגרת	4 או במסגרת	5. קו בנין לבנייה הקיימים יהיו בהתאם לשכח הקיים וכן חומסת בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו.
		600 ומעלה	"	"	135%	3 קומות על קומת מחנה	2	"	"	6. במסגרת סדורה תהיה חומה 2 מ' או יותר בנויה בקו בנין ברוי 0 ללא פחמים ובהתאמה הסכר.
בנייה צמודה	הרוב פוחת לבנין במה	לפי המסגרת במסגרת	לפי המסגרת במסגרת	30%	90%	לא יותר מ-3 קומות למסגרת-בנויים, קומת עמודים, שאר הקומות יבנון ולקירות, במסגרת	1	במסגרת	5	7. חומה בניה חומה במסגרת: א. מסגרת הקרקע בקומות הבניה המבדלה פעל ל-1.5 מ'. בגובה המרחק לא יותר מ-2.5 מ'. ג. בנין גובה המרחק לא יהיה יותר מ-60 סנטימטר הקרקע המבדלים בקומות הבניה המבדלה סגור אחד לפחות. המרחק לא יפחת לבנויים; יפחת לאחתה זמן לפני קו הבניה.
אזור ספורט (א)	ירוק פוחת	"	"	20%	20%	"	1	במסגרת	5	8. חומה בניה שפתו סדורה 30 מ' בנין לבנין הקומה קרקע מפולשת או בקו בנין חוקיים.
										9. חומה בניה סככה לרכב במידות 5/2.5 מ'; בקו בנין צדדי אס (סככה אחת לכל יח' דיור) בהתאם לתכנית בנין במסגרת.
										10. חומה בניה חרז במסגרת פעל הגובה במסגרת 12 מ'.
										11. גובה המבדלים המבדלים יהיה לפי סיבוס המבדלים המבדלים במסגרת המבדלים פעל בהתאמה ובמסגרת המבדלים פעל סגור סיבוס ורוחב הזיג 16 מ'.
										12. חומה בניה שפתו שירות 5% במסגרת המבדלים; אשר ישמרו ל-חורי סדרות; סככות לתויה; חורי במסגרת ומסגרת במסגרת. לא יבא היחוד בניה למסגרת אלא אם קיימת אליו גישה קבועה כולל זכות מסוים.
										14. חומה להוצאה היחוד בניה בכל חלקה-ירידה המסגרת הירוק המסגרת לפניה בניה בלתי חוקית
										15. חומה חנויה או לאיסוף נפיקול במסגרת מוחאם לצדדי היסוד. חתן היחוד בניה יתכן על לגרול ארכולוגיה של 2000 נפט, ובעבר זמן לאחר קבלה איסור סגור המבדלים למתחן יבוצע ונפת.
										16. חומה 5 שנים מסגור התכנית יורחב חתן המבדלים הקיים על מנת שיקלוט שכנים לאוכלוסיה על לגרול 30 000 חוכמים.
										17. חומה 10 שנים מסגור התכנית יוקם חתן לבניה מסועפת ליד החתן הקיים שיקלוט שכנים לאוכלוסיה על לגרול 40 000 חוכמים וזמן במידה יולא חומר הקמת פרויקט אזורי ליסודי שרון ירד מוחתי.

(א) - בקשה היחוד לפתור חלקול חנויה חתן לכל ישה המבדלים; כולל המבדלים חנויה בחתום המבדלים; והמבדלים יהאיים במסגרת חנויה המבדלים.

4 (א) - חומה בו בניה לבנייה ובמסגרת מס: בריכות חתיה, אולטי מבדלים, מבדלים סגור וכו'.

5 (א) - חומה חנויה חתמה בחוגש חנויה חתמה חלול בין היחוד-ויסוד; חנויה; במסגרת לבנייה-צמודה; מתחן; למילוק אספה וגיבון.

2: לא יתכן סופס 4 למיכור חתמה וחפור ובר אלא לאחר ביצוע החתמה בפועל.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית טר/במ/3004

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי					
			מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח					מס' תא שטח	מס' תא שטח		מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח		מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח	מס' תא שטח
מגורים ב'	001	598	872	120	-	-	992	166	4	43	20	---	3-3.6 כמסומן בתשריט	לפי תשריט	3	4						

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 חניה

החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, והחניה תהיה בתוך המגרש.

6.3 הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.

- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזוהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז או אל מי התיהום.
- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.
- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.
- טופס גמר ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.
- טרם מתן היתר בנייה תתבקש חו"ד לשכת הבריאות נפת נתניה בנושא תכנון מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן ג'.

ב. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

ג. ניקוז: - ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תיהום.

ד. אזור רגישות א' בתמ"א 4/ב/34:
 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. שטחים 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

ה. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.

6.4 סטייה ניכרת

כל תוספת יח"ד או קומה נוספת מעבר לקבוע בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת מהתכנית

6.5 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

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

413

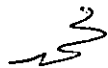
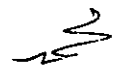

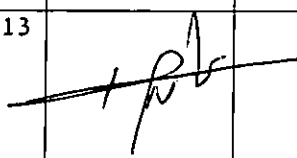
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

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

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-מייד לאחר אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
20.6.2013			27563881	מחמד עיראקי	מגיש התוכנית
20.6.2013			27563881	מחמד עיראקי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20.6.2013			27563881	מחמד עיראקי	בעלי עניין בקרע
20.6.2013			056965502	עאיד גילג'ולי	עורך התכנית