

משרד הפנים
מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		27.03.2014
שם תוכנית: תוספת זכויות בנייה, יחידות דיור וקומות ושינוי קווי בניין בטירה		נתקבל תיק מס'
תוכנית מס' : טר/2798		

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	עבד אלחי מאמון- יו"ר הועדה המקומית נאסר בסאם - מהנדס הועדה המקומית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 6.10.13 (7102) - (2798) לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 21.07.2014 יו"ר הוועדה המחוזית	רות יוסף-הממונה על מחוז המרכז ויו"ר הועדה המחוזית
--	---

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית עיניינה קביעת קווי בניין בהתאם למצב הקיים.
הגדלת אחוזי בניה.
הגדלת מספר קומות.
הגדלת מספר יחידות הדיור.
קביעת הוראות בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית
תוספת זכויות בניה, יחידות דיור וקומות ושינוי קווי בניין בטירה	2798/טר	מספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
0.243 ד'	שטח התוכנית	1.2		
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3	מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב			
26.3.2014	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 195725
 קואורדינטה Y 682925

1.5.2 תיאור מקום אזור צפוני בטירה ליד קופת חולים כללית הצפונית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה מקומית אלטירה
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבחן 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
7782	מוסדר	חלק מהגוש		37

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
טר/במ/3006	9/37

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27-11-1997	4592	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית טר/במ/3006 ממשיכות לחול	שינוי	טר/במ/3006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אנג' עיראקי וסאם	26.3.2014		14 + לוח אזורים והוראות בניה לתוכנית טר/במ/3006		מחייב	הוראות התוכנית
		אנג' עיראקי וסאם	1.10.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אנג' עיראקי וסאם	1.3.14	1		1:100	מנחה	נספח בינוי וחניה

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)
	עקל עולא	27547538				טירה משולש	0505279485	-			

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
	עקל עולא	27547538				טירה משולש	0505279485	-		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עקל עולא	27547538				טירה משולש	0505279485	-		

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 ראשי	מהנדס עיראקי וסאם	0506308479	115378			טירה משולש ת.ד. 3056	0506308479	0506308479	097930853	Vvv015@zahav.net.il
מודד	מהנדס עיראקי וסאם	0506308479	1193					0506308479		

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 בנייה, יחידות דיור וקומות ושינוי קווי בניין בהתאם למצב הקיים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת שטח למגורים-סה"כ 472 מ"ר שטח עיקרי ו-28 מ"ר שטח שירות.
2. תוספת קומה למצב המאושר, סה"כ 4 קומות.
3. תוספת יחידת דיור אחת, סה"כ 4 יחידות דיור.
4. הקטנת קווי בניין בהתאם למצב הקיים.
5. שינוי זכויות והוראות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.243
-------------------------	-------

חערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	472		253	219	מ"ר	מגורים
	4		1	3	מס' יחיד	

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				100	מגורים ג

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	243	מגורים ג'		100	243	מגורים ג' (*)
100	243	סה"כ		100	243	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ג'		4.1
שימושים		4.1.1
שטח המיועד להקמת בניין מגורים		א.
חניה		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
	לפי תוכנית מאושרת מס' טר/במ/3006 במידה ולא שונו בתוכנית זו	א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר) *				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט		4	14.5	51	16.46	4	205	500			28	472	243	100	מגורים ג'

* קווי בניין לבניה חדשה יהיו לפי התכנית המאושרת טר/במ/3006

6. הוראות נוספות**6.1 - היטל השבחה**

הועדה 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 בתחום 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 יותר פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
 - כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע אל מערכות הניקוז או אל מי התיהום.
 - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.
 - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.
 - טופס גמר ינתן /או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
 - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.

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 זהוס קרקע, מי נגר עילי ומי תיהום.
- 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

ד. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהו מטרדים וזיהומים.

ה. פסולת בניין: יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה התש"ל 1970.

6.4 - היתר בניה

מתן היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר 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: 1.10.2012	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: עקל עולא	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 1.10.2012	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: עיראקי וסאם	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 1.10.2012	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: עקל עולא	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 1.10.2012	חתימה: [Handwritten Signature]	שם: עקל עולא	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

העדרת כל לירות
דחבאים מיוחדים

סמל האזור	סימן בצוע	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	רחב חזית מינימלי	שטח בניה מותר בדטו ב-2%		מספר הקומות	מס' הידיוור		קניין		הערה
				לוקמה	לכל הקומות		מס' להיב	למכר	חזית	צדדי	
מגורים ב'	צהוב	250 עד 399	16' או במסומן-בחדשים	30%	90%	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת.	1	3	במסומן בחדשים	3 או 4 במסומן בחדשים	1. קניין למכנה חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בחדשים.
		600 ומעלה	" "	35%	105%	" "	2	6	" "	5	2. הקמת גדרות מותר אך ורק בגבולות החלקה. עיצוב הגדרות דחברי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 2.1 מ', או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בגדרות המגרש או מאחור 1.8 מ'; למעלה מזה - בהסכמה השכנה הגובל גובה גדרות בנויות במתחים לאורך של 30 מ', בבירוי הבניינים יהיה 0.8 מ'.
		1000 עד 1999	במסומן-בחדשים	35%	105%	6 קומות	1	6	במסומן בחדשים	5	3. מותר עליה לבנו מסדר המדרגות; וגובה טעקה הבנו יהיה 1.1 מ' מקסימום מעל פני הריבוע. דמינימום 1.0 מ'.
		2000 ומעלה	במסומן	35%	105%	8 קומות ומעלה	1	6	במסומן בחדשים	5	4. כמגורים שסמחם מעל 600 מ"ר מותר בניה שני בניינים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 5 מ'.
מגורים ב'	צהוב חרום בקו סגול	400 עד 599	16' או במסומן בחדשים	25% בקומת קרקע 30% במסומן הקומות	115%	3 קומות על קומת מסדר	1	3	במסומן בחדשים	4 או 5 במסומן בחדשים	5. קניין לבניינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכל חסכת בניה תהיה לפי הוראות חכניה זו.
		600 ומעלה	" "	30% בקומת קרקע 35% במסומן הקומות	135%	3 קומות על קומת מסדר	2	6	" "	5	6. במגרשים שרוחב החזית פחות מ-15 מ' מותר בניה בקו בנין צדדי 0 ללא פתחים ובהסכמה השכנה.
בנייני ביבור	חרום פרחם חרום כהה	לפי המסומן בחדשים	לפי המסומן בחדשים	30%	90%	לפי חכניה בנני ובאזור הרעדה המקומית.					7. מותר בניה מרתף בתנאים: א. שפוע הקרקע בקונסור הבניה המוצעת מעל ל-15%. ב. גובה המרתף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. פני גג המרתף לא יהיה יותר מ-0.80 מ' מפני הקרקע המציעה בקונסור הבניה המוצעת בצד אחד לפחות. המרתף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו למבני עזר בלבד.
צדדי פחות	ירוק	" "	" "	" "	" "	לא מותר בנ בניה למלבד שרוחים צדדיים, מקום צדדי, סאת הסטה ישמש לבנון, נטיעות, נשתלים וצמחים.			במסומן בחדשים	5	8. מותר בניה שחיי שדות כסחה 30 מ"ר לבנין בקומת קרקע מפולשת או בקני בנין חוקיים.
אזור מסוים	ירוק פרחם כהה	" "	" "	20%	20%	1			במסומן בחדשים	5	9. מותר בניה סככה לרכב במידות 2.5/2 מ'. בקו בנין צדדי שמה (סככה שמה לכל יח' ידור) בהתאם לחכניה בנני במגרש.
											10. מותר בניה חדר כביסה מעל הגג כסחה 12 מ"ר.
											11. גבולות המגרשים המוצעים ניתנים לשינוי במסגרת חרשים חלוקה בהסכמה ובתנאי שמירה של שטח מגרש מינימלי ורוחב חזית 16 מ'.
											12. מותר בניה שחיי שידור 5% משטח המגרש; אשר ישמשו ל-חדרי מדרגות; סככות למניה; חדרי כביסה; ומחסנים ביתיים.
											13. לא יוצא היתר בניה למכנה אלא אם קיימת אליו גישה קבועה כולל זכות שימוש.
											14. תנאי להוצאת היתר בניה ככל חלקה-גידור השטח הירוק המופקע למניעה בניה בלתי חוקית.
											15. חוגש חכניה אכ לאיסוף וטיפול בשפכים פוחאמת לצרכי הישוב. מתן היתרי בניה ינתח לגדול אוכלוסיה של 20 000 נפש. ומעבר רק לאחר קבלת אישור משרד חכריאות לפתרון כיוב נוסף.

תוכן התכנון והבניה תש"ח 1963
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 אל טירת
 חכניה מסי/6/1/66/חומלצח
 לחפסדה בישיבה מס'
 מיום 22.11.66
 נחמט הועדה יושב ראש הועדה

- א. בקשה ההיתר למסחר הכלול חכניה פחות לכל שטח המגרש; כולל הסדרי חניה בחחום המגרש; והמבקש יחאייב בבצוע חכניה המותר.
- ב. מותר בו בניה לבלוי ומשחקים כמו: בריכות שחיה, אולמי ספורט, מגרשי ספורט וכו'.
- ג. 1: היתר הבניה פרמנה בהגשה חכניה פחות אשד הכלול בין היתר-גישות; חניונים; החחברות לביוב ציבורי; פתרון למילוק אשמה ובינון.
- 2! לא ינתן סומם 4 להיבור השטל והעוזה גמר אלא לאחר ביצוע המותר במעל.

1. קניין למכנה חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בחדשים.

2. הקמת גדרות מותר אך ורק בגבולות החלקה. עיצוב הגדרות דחברי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 2.1 מ', או לפי שיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בגדרות המגרש או מאחור 1.8 מ'; למעלה מזה - בהסכמה השכנה הגובל גובה גדרות בנויות במתחים לאורך של 30 מ', בבירוי הבניינים יהיה 0.8 מ'.

3. מותר עליה לבנו מסדר המדרגות; וגובה טעקה הבנו יהיה 1.1 מ' מקסימום מעל פני הריבוע. דמינימום 1.0 מ'.

4. כמגורים שסמחם מעל 600 מ"ר מותר בניה שני בניינים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 5 מ'.

5. קניין לבניינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכל חסכת בניה תהיה לפי הוראות חכניה זו.

6. במגרשים שרוחב החזית פחות מ-15 מ' מותר בניה בקו בנין צדדי 0 ללא פתחים ובהסכמה השכנה.

7. מותר בניה מרתף בתנאים: א. שפוע הקרקע בקונסור הבניה המוצעת מעל ל-15%. ב. גובה המרתף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. פני גג המרתף לא יהיה יותר מ-0.80 מ' מפני הקרקע המציעה בקונסור הבניה המוצעת בצד אחד לפחות. המרתף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו למבני עזר בלבד.

8. מותר בניה שחיי שדות כסחה 30 מ"ר לבנין בקומת קרקע מפולשת או בקני בנין חוקיים.

9. מותר בניה סככה לרכב במידות 2.5/2 מ'. בקו בנין צדדי שמה (סככה שמה לכל יח' ידור) בהתאם לחכניה בנני במגרש.

10. מותר בניה חדר כביסה מעל הגג כסחה 12 מ"ר.

11. גבולות המגרשים המוצעים ניתנים לשינוי במסגרת חרשים חלוקה בהסכמה ובתנאי שמירה של שטח מגרש מינימלי ורוחב חזית 16 מ'.

12. מותר בניה שחיי שידור 5% משטח המגרש; אשר ישמשו ל-חדרי מדרגות; סככות למניה; חדרי כביסה; ומחסנים ביתיים.

13. לא יוצא היתר בניה למכנה אלא אם קיימת אליו גישה קבועה כולל זכות שימוש.

14. תנאי להוצאת היתר בניה ככל חלקה-גידור השטח הירוק המופקע למניעה בניה בלתי חוקית.

15. חוגש חכניה אכ לאיסוף וטיפול בשפכים פוחאמת לצרכי הישוב. מתן היתרי בניה ינתח לגדול אוכלוסיה של 20 000 נפש. ומעבר רק לאחר קבלת אישור משרד חכריאות לפתרון כיוב נוסף.

16. חוף 5 שנים מאשור החכניה יורחב מתן השפכים הקיים על פנה שיקלוס שפכים לאוכלוסיה של 30 000 תושבים.

17. חוף 10 שנים מאשור החכניה יוקט מתן לבוצה משועמלה ליד החתן הקיים שיקלוס שפכים לאוכלוסיה עד לגודל 40 000 תושבים זחא במידה ולא תגמר הקמת פרויקט אזורי לישורבי שרון ורומ פזרחי.