

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז

הוראות התופנית 8-12-2013

תוכנית מס' טר/2812 נתקבל תיק מס'

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

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

אישורים

הפקדה מתו"תוקן

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום 28/12/13  
לאשר את התכנית (108)

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

12-02-2014 תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
אל טירה

תכנית מס' 2812/מ  
חומלצה  
להפקדה בישיבה מס' 1/2012  
מיום 25/11/2012

נא חידוש תכנית  
יושב ראש הוועדה

מאמון עבד אלה  
مأمون عبد الله  
رئيس لجنة التخطيط والبناء  
الطابق 3  
مقر الوعده המקوميت לתוכניב טירה

**דברי הסבר לתוכנית**

1. קביעת קווי בנין חדשים לפי מצב קיים
2. הגדלת אחוזי בניה.
3. הגדלת מס' יחידות דיור.
4. הגדלת מס' קומות
5. קביעת הוראות בניה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

שינוי קווי בנין+הגדלת מס' יחידות דיור+הגדלת  
אחוזי בניה+הגדלת מס' קומות

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

2812/טר

מספר התוכנית

0.768 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

5

מספר מהדורה בשלב

17.7.2013

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 196750  
קואורדינטה Y 682850

**1:5.2 תיאור מקום**

1:5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית טירה

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

1:5.4 כתובות שבהן חלה תוכנית יישוב נפה טירה

יפרסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית

**1:5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7773	מוסדר	חלק מהגוש		41+42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1:5.6 נושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1:5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קהמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
טר/במ/3003	7/42
תשריט חלוקה מאושר מס' ח.מ. 2/2420	6/42/1, 21/41

**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/במ/3003	שינוי	תוכנית זו משנה את תוכנית טר/במ/3003 לפי המפורט בתוכנית, וכל יתר הוראותיה של תוכנית טר/במ/3003 ממשיכות לחול	4592	27/11/1997

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אד'י אחסאן גילגילי	17.7.2013	1		1:100	מנחה	נספח בינוי ותניה
	ועדה מחוזית	אד'י אחסאן גילגילי	17.7.2013		14 + לוח אזורים והוראות בניה לתוכנית טר/במ/3003		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אד'י אחסאן גילגילי	17.7.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

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											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	חאסקיה חוסני	5059513622				טירה					

זום כמעול										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	חאסקיה חוסני	5059513622				טירה				

בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים		חאסקיה חוסני	5059513622			טירה				

עורך התוכנית 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	אדריכל	אחסאן גילגולי	051071389	26490		טירה	097930399	0505740596	097930853	Jtb.ahsan@gmail.com	
• מודד	מהנדס	עיראקי אחמד	27557107			טירה		0506914649			

**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

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, יחידות דיור וקומה, והקטנת קו בנין לפי המצב הקיים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- הגדלת אחוזי הבניה העיקריים מ- 35% לכל קומה ל- 44.8% לכל קומה.
- תוספת שטחי שירות לסה"כ 138 מ"ר.
- הגדלת מסי יחידות הדיור והקומות מ-6 יח"ד ב- 3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת ל-12 יח"ד ב-4 קומות על עמודים.
- הקטנת קו הבנין הצפוני לפי המצב הקיים.
- שינוי זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.768 ד'

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	עבר	סוג נתון כמותי
	מפתח	מתאחי				
	1376		+569.6	806.4	מ"ר	מגורים
	12		+6	6	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



**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 תהורות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	768	מגורים ב'		100	768	מגורים ג'

**4 יעודי קרקע ושימושים**

4:1 שם ייעוד: מגורים ב'		4:1
שימושים		4:1:1
שטח המיועד להקמת בניין מגורים		א.
חניה		ב.
		ג.
4:2 הוראות		4:2
לפי תוכנית מאושרת מס' טר/במ/3003 במידה ולא שונו ע"י תוכנית זו.		א.
		ב.
		ג.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) 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		
צדדי דרומי	צדדי מערבי	קדמי מזרחי	קדמי צפוני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מסלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
3.0	3.0	3.0	כמסומן בתשריט	-	על 4 עמודים	18	44.8	15.6	12	1.97	1514	-	-	138	1376	768	001	מגורים ב'	

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

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

**6.2 החניה**

החניה תהיה בתוך המגרש ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

**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 הני"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 מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז או אל מי התהום.
  - היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.
  - תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.
  - טופס גמר יינתן ואו שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לני"ל.
  - מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.
  - במידה ויהיו שינויים במערכות ביוב, בעת מתן היתר בניה יש לקבל את חוות דעת לשכת הבריאות נפת נתניה לנושא תכנון מערכות ביוב בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.
- 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, מי נגר עילי ומי תהום.
- ד. אזור רגישות אי 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.

**7 ביצוע התוכנית**

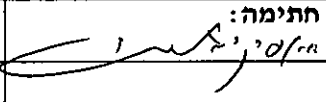
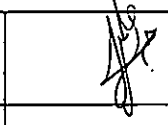
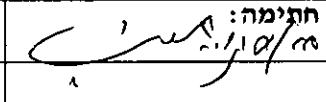
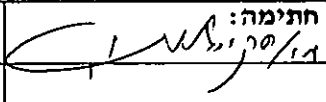
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - מייד לאחר אישור התוכנית.

**8 חתימות**

תאריך: 17.7.2013	חתימה:	שם: חאסקיה חוסני	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 17.7.2013	חתימה:	שם: גילגולי אחסאן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 17.7.2013	חתימה:	שם: חאסקיה חוסני	זום בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 17.7.2013	חתימה:	שם: חאסקיה חוסני	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

136 9270-08

לוח אזוריים והוראות בניה לתכנית מס' 3003/ת"ר

קודר האזור	סימון בצבע	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	רדוב חזית מינימלי	שטח בניה מותר בדרגת ג-8		מספר הקומות	מס' הידור		קווי בניין		הערות כלליות וחכאים מיוחדים
				לכופה לכל המסורה	לכופה לכל המסורה		מס' להיבט	מס' לקומה	חזית	צדדי	
בגוריים 1'	צהוב	250 עד 599	16 מ' או במסומן-בחשירים	30%	90%	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולסת.	1	3	3 או 4 במסומן בחשירים	4 או 5 במסומן בחשירים	1. קו בניין למבנה יהיה פרטיה בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בחשירים.
		600 ומעלה	"	35%	105%	"	2	6	"	"	2. הקמת גדרות חוץ אך דרך בגבולות החלקות. ציבוב הגדרות ותמרי הבניה יהיו לפי הוראות הרעדה המקומית. גובה פסיפוס בגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.2 מ', או לפי שיקול דעת הרעדה. גובה פסול בגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.8 מ'; למעלה מה- בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות באחמים לאורך של 30 מ', בבניי הבניינים יהיה 0.6 מ'.
		1000 עד 1999	במסומן-בחשירים	35%	105%	6 קומות	1	3	3 במסומן בחשירים	5	3. חומר עליה לבב פסול המדרגות; גובה מעקה הגב יהיה 1.1 מ' מקסימום סלל סני הריפוף ומינימום 1.0 מ'.
בגוריים 1' סמלית.	צהוב חרוט בקו מגול	400 עד 599	16 מ' או כמסומן בחשירים	30%	115%	3 קומות על קומת מחנה	1	3	3 או 4 במסומן בחשירים	4 או 5 במסומן בחשירים	4. במגרשים שטחם מעל 600 מ"ר חומר בניה סני בניינים נסדרים בחנאי שהפרק ביניהם יהיה לפחות 5 מ'. 5. קו בניין לבניינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכל חוסמת בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו.
		600 ומעלה	"	30%	135%	3 קומות על קומת מחנה	2	6	"	"	6. במגרשים שרוחב החזית פחות מ- 15 מ' חומר בניה בקו בניין צדדי 0 ללא פחמים ובהסכמת השכן.
בניין ציבור	חום מוחלט באום כהה	לפי המסומן בחשירים	לפי המסומן בחשירים	30%	90%						7. חומר בניה סמוך בחנאים: א. אסוף הקרקע בקונסוד הבניה המרובעת על 15%. ב. גובה הסתף לא יותר מ- 2.5 מ'. ג. סני צד הסתף לא יהיה יותר מ- 80 סנטימטרים מפני הקרקע הסבלית בקונסוד הבניה המרובעת כדו אחד לפחות. הסתף לא יעטל למגורים; ישמט לאחסנה ואו למבני עזר בלבד.
אזור מסוים (א א)	ירוק מוחלט חום כהה	"	"	"	"				כאסומן-בחשירים 5	5	8. חומר בניה שטחי שדות כמסומן בחשירים 30 מ"ר לבנין בקומת קרקע מפולסת או בקו בנין חוקיים.
											9. חומר בניה סככה לרכב במידות 2.5/1.5 מ' בקו בנין צדדי אטם (סככה אחת לכל יח' דיור) בהתאם לתכנית בנין 13/1.
											10. חומר בניה חדד כביסה מעל הגב כמסומן בחשירים 12 מ"ר.
											11. גבולות המגרשים המרובעים ניהנים לשינוי במסגרת חשירים חלוקה בהסכמת ובחנאי שטירה של שטח מגרש מינימאלי ורוחב חזית 16 מ'.
											12. לא חומר בניה כמסומן בחשירים המסומן בקוים אלכסוניים אלא אחרי הגשת תכנית מפורטת ואשרות.
											13. חומר בניה שטחי שדות 3% קטטה המגרש: 25% יעטו. ל-חשירי מדרגות; סככות לחניה; חשירי כביסה ומחסנים כבישים.

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965  
 תעדה המקומית לתכנון ובניה  
 אל טירה

תכנית מס' 3003/ת"ר חומלצת  
 להפקדה בישיבה מס' 1  
 מיום 10-12-70

מנהל תעדה יושב ראש תעדה

- (א) - בקשה היתר למסחר הכלול תכנית פתוח לכל שטח המגרש; כולל הסדרי תניה בתחום המגרש; והמבקש יחייב בבצוע תכנית הפתוח.
- (א א) - חומר בו בניה לבנין ומסחיקים כמו: בריכות שחיה, אולמי ספורט, מגרשי ספורט וכו' (אא) - 1. היתר הבניה פתוח בהגשת תכנית פתוח אשר הכלול בין היתר - גישות; חנייה; החתירה לביוב-ציבורי; מתרון לסילוק אשפה וביובין.
- 2: לא ינתן פתח 4 להיבחר להשטל ומקורה גמר אלא לאחר ביצוע הפתוח בפועל.
- 17. חוק 5 שנים מאסור התכנית יורחב מתן הסכמת הקיים על מנת שיקלוט סככים לאוכלוסיה עד לגודל 30 000 חושבים.
- 18. חוק 10 שנים מאסור התכנית יוקם מתן לבונה מסועפלה ליר המתקן הקיים שיקלוט סככים לאוכלוסיה עד לגודל 40 000 חושבים זמא במידה ולא חומר הקמת מדרגים אזורי לישובי שרון ודרום מרחי.