

22875

תכנית מס': 403-0260000 - שם התכנית: הקטנת קווי בניין בגוש 7776 חלקה 75

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0260000

הקטנת קווי בניין בגוש 7776 חלקה 75

מחוז מרכז
19-08-2015
נתקבל
תיק מס'

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי טירה

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית
403-0260000
אישור תוכנית מס' 403-0260000
הועדה תמקם את החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2/2015 ביום 08/2/15
המסורה על המחוז
יו"ר הועדה

מאמון עכו אלחי
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון טירה

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת הקטנת קווי בניין לפי מצב קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הקטנת קווי בניין בגוש 7776 חלקה 75
		מספר התכנית	403-0260000
1.2	שטח התכנית		0.851 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (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
		קואורדינטה X	194866
		קואורדינטה Y	681711

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת בכניסה הדרומית של טירה מול תחנת דלק טארק עבד אלחי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7776	מוסדר	חלק		75

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
ממ/ 1 /920	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/ 1/920 ממשיכות לחול.	2373		10/10/1977

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראיד גילגולי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			ראיד גילגולי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		11/07/2015	ראיד גילגולי		13/07/2015	גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דאוד חאסקיה			טירה	טארק עבד אל-חי		054-4439112		vvv015@zahav.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דאוד חאסקיה			טירה	טארק עבד אל-חי		054-4439112		vvv015@zahav.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דאוד חאסקיה			טירה	טארק עבד אל-חי		054-4439112		vvv015@zahav.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	ראיד ג'לג'ולי	35439		טירה	א-סלאם		09-7930399	09-7930399	r-jluli@zahav.net.il

תכנית מס': 403-0260000 - שם התכנית: הקטנת קווי בניין בגוש 7776 חלקה 75

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מודד	ראיד גילגול	737		טירה	א-סלאם		09-7930399	09-7930399	r- jljuli@zahav. 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

1. הקטנת קו הבניין מצד מערב (חזית) לפי מצב קיים.

2. הריסת מבנים מסומנים להריסה.

3. התכנית מציעה תוספת שטחי שירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקטנת קו הבניין מצד מערב מ- 10 מ' ל-0.65 מ' מצד צפון מערב ו-2.6 מ' מצד דרום מערב.

2. הריסת המבנה המסומן להריסה.

3. התכנית מאפשרת סככת חנייה בקו בניין 0 בצד הדרומי של המגרש.

4. התכנית מציעה תוספת שטחי שירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.851	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	6	6
מגורים (מ"ר)	מ"ר	893.55	893.55
הערות: בתכנית המאושרת אין הפרדה בין שטח עיקרי לשטח שירות			

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

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1000
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
	תאי שטח כפופים
	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	851	100
סה"כ	851	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	851.19	100
סה"כ	851.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים, חניה, גדרות.
4.1.2	הוראות

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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(5)	(4) 5	(3) 3	(2) 3	(1) 3	15	6	34			59.57	893.55	851	1000	מגורים	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 מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 3 קומות על קרקע, או 3 על עמודים.
- (2) א. קו בנין צידי-ימני הוא הצד הדרומי של המגרש ב. מותרת סככת חנייה בקו בנין 0 ..
- (3) קו בנין צידי-שמאלי הוא הצד הצפוני של המגרש.
- (4) קו בנין אחורי הוא הצד המזרחי של המגרש.
- (5) א. לפי תשריט ב. קו בנין קדמי הוא הצד המערבי של המגרש.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, והחניה תהיה בתוך המגרש.</p>	
6.2	איכות הסביבה
<p>א. שפכים: - איכות השפכים המותרים למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>- קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את התקן הנדרש הנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרש וזאת טרם חיבורם למערכת הציבורית.</p> <p>- לא יותר פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת תומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז או אל מי התיחום.</p> <p>- היתרי בניה יותנו בהצגת פתרונות/ תכנית כאמור לעיל.</p> <p>- תהיה חובת התחברות לביוב הציבורי.</p> <p>- טופס גמר יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר בצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.</p> <p>- מתן טופס גמר יותנה בהתחברות לביוב העירוני.</p> <p>ב. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד להגנת הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.</p> <p>ג. ניקוז: - ייעשה תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע ומי נגר עילי ומי תיחום.</p> <p>ד. אזור רגישות א' בתמ"א 4/ב/34:</p> <p>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')</p> <p>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.</p> <p>ה. תברואה: יהיו בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתנאי שלא יהוו מטרדים וזיהומים.</p>	
6.3	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.4	הריסות ופינויים
<p>היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/הגדרות המסומנים להריסה בתשריט המצב המוצע.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דאוויד חאסקיה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
יזם	שם: דאוויד חאסקיה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם: דאוויד חאסקיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
עורך התכנית	שם: ראיד ג'לג'ולי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
			

ראיד ג'לג'ולי
מהנדס אזרחי תחומי תכנון
נו.ר. 5439,737