

4022.154

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון
הועדה המקומית לתכנון ומרחב
03-05-2015
נתקבל

תכנית מס' 403-0201871

שינוי בבינוי ובזכויות לבית מגורים בצפון מזרח טירה

מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי טירה  
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 אגף טירה

תכנית מס' 403-0201871  
 להפקדה בושיבה מס' 7/2013  
 מיום 12/9/2013

יושב ראש הוועדה  
 מנהל מינהל התכנון

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 403-0201871  
 הותכנית מאושרת מסוף סעיף 108 (ג) לחוק  
 ביום 3.16  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור

מנהל מינהל התכנון

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבוססת על רקע מדידה מצב קיים. מטרת התכנית הכשרת המבנה הקיים לפי החוק והוצאת התרי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בבינוי ובזכויות לבית מגורים בצפון מזרח טירה
		מספר התכנית	403-0201871
1.2	שטח התכנית		0.325 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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

קואורדינאטה X 196296

קואורדינאטה Y 682027

1.5.2 תיאור מקום מקום המבנה בצפון מזרח טירה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה	חמוזה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		29

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
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
טר/ 1068	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ 1068 ממשיכות לחול.	2745		10/09/1981

1.7 מסמכי התכנית									
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				פדילה נעים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			פדילה נעים			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	15/03/2015		פדילה נעים	15/03/2015	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון: 1	15/03/2015		פדילה נעים	15/03/2015		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	נעימה דעאס			טירה	חמזה	14	09-7930312	09-7930312	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נעימה דעאס			טירה	חמזה	14	09-7930312	09-7930312	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נעימה דעאס			טירה	חמזה	14	09-7930312	09-7930312	

**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	פדילה נעים	83677		טירה	אל-קודס	48	09-7938059	09-7938059	fa1212@bzeq int.net
מודד	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 בבינוי ובזכויות לבית מגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בנייה
- ב. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט
- ג. שינוי זכויות והוראות בניה.
- ד. הריסת המסומן בתשריט להריסה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.325	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
מגורים (ית"ד)	יח"ד	3	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	292.5	+27.5
הפרדה בין השטח העיקרי לשטחי השירות		320	3

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'	100
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
קו בנין עילי	מגורים ב'

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	325	100
סה"כ	325	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	325.45	100
סה"כ	325.45	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>אספקת מים תהיה להנחת דעת רשות הבריאות ומגישי התכנית מתחייבים למצות את כל הסידורים אשר יידרשו ע"י משרד הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוλογית</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
(1)	(1)	(2)	(1)	3	11	3	56			320	67	325	100	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) לפי התשריט.

(2) א. לפי התשריט

ב. השטח בין המבנה הקיים לבין קו הבניין הצפוני ישמש לחנייה מקורה בלבד..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1 חניה</b>	
	החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית. החניה תהיה בתחום המגרש.
<b>6.2 ביוב</b>	
	מערכות ביוב יתוכננו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. טרם מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות הנפתית בנושא.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	
	יותרו לפחות 20% 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- 20% 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. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
<b>6.4 חיזוק מבנים, תמ"א / 38</b>	
	א. מתן היתר בניה למבנה הקיים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומלוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. 2. על המבקש להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
<b>6.5 פסולת בניין</b>	
	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 ממוקדי הפיתוח. 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. תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד להגה"ס/היחידה הסביבתית
<b>6.6 קולטי שמש על הגג</b>	
	א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.
<b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	א. תנאי להתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להתר לאשור מהנדס העיר/הועדה המקומית.

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
<b>6.9</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	לייר

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו-מייד לאתר אישור התכנית .

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: נעימה דעאס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31.03.2016 חתימה:
יזם	שם: נעימה דעאס שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 31.03.2016 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נעימה דעאס שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 31.03.2016 חתימה:
עורך התכנית	שם: פדילה נעים שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 31.03.2016 חתימה: