

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 403-0435909

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

מרכז

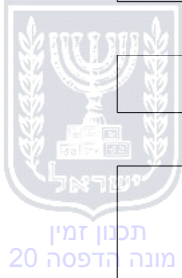
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבוססת על רקע מדדה מצב קיים והיא קובעת חלוקה מחדש שחלק ממגרשי החלוקה מיועדים למגורים ג.ו ב עם חזית מסחרית וחלק מיועד למגורים ב. החלוקה בהסכמת הבעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

403-0435909

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

2.064 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טירה
קואורדינאטה X	196515
קואורדינאטה Y	682264

**1.5.2 תיאור מקום**

התכנית נמצאת במזרח מרכז טירה מאה מטר מצד מזרחי מחטיבת ביניים ב על הכביש הראשי.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

טירה - חלק מתחום הרשות:

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7765	מוסדר	חלק		14

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
27/11/1997	748	4592		החלפה	טר/ במ/ 3003



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעים פדילה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נעים פדילה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12/09/2017	גאל מנסור	25/06/2016			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		07/05/2017	עאדל בשארה	07/05/2017		1: 100	מנחה	חניה
לא		17/07/2017	פדילה נעים	13/06/2016	1	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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	מנסור מנסור			טירה	אבו בכר	27	09-7930856	09-7930856	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנסור מנסור			טירה	אבו בכר	27	09-7930856	09-7930856	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נעים פדילה			טירה	טירה		09-7938059		fa1212@bezeqint.net
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה	106670		טירה	דרך א-סולטאני	3	09-7937186	09-7937186	a0523582699@gmail.com
	מודד	גלאל מנסור	519		טירה	א-סלאם		09-7936637	09-7936637	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניה לפי תשריט .
2. קבעת חזית מסחרית לתא שטח 1 ותא שטח 2 .
3. תוספת בזכויות בניה ומספר יחידות דיור לפי טבלת זכויות.
4. קביעת הוראות בניה .
5. איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל שטח התכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 3, 4
מגורים ג'	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1, 4
קו בנין עילי	מגורים ב'	1, 4
קו בנין עילי	מגורים ג'	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ג'	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3.2 טבלת שטחים



### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,064	מגורים ג
100	2,064	סה"כ

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
68.61	1,416.53	מגורים ב'
31.39	648	מגורים ג'
100	2,064.53	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים וחניה בתאי שטח 1, 3, 4 חזית מסחרית- למסחר ו/או משרדים בקומת הקרקע בתא שטח 1 בלבד
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> א. 1. חנייה בתאי שטח 3, 4 תתאפשר בקומת מרתף משותפת, או בקומת עמודים. 2. הוראות לחזית מסחרית לתא שטח 1 ראה בס' 4.2. 1. מבנים על גבול חלקה (קו בניין 0) יבנו בקיר אטום ללא פתחים. 4. השימוש למסחר ו/או משרדים יהיה בקומת הקרקע בלבד.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<b>שימושים</b> שימושים בתא שטח 2 יהיו כדלקמן: חנייה- בקומת עמודים או בקומת מרתף חזית מסחרית - למסחר ו/או משרדים בקומת הקרקע מגורים בקומות עליונות מבנים על גבול החלקה (קו בניין 0) יבנו בקיר אטום ללא פתחים.
4.2.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b> א. 1. חזית מסחרית? שימושי המסחר שיתאפשרו במבנים לא יהוו מטרד למגורים לאישור היחידה הסביבתית והועדה המקומית. 2. מבנים על גבול החלקה יבנו בקיר אטום ללא פתחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הקובעת											
(1)	(1)	(1)	(1)	4	17	6	56			226	996	718	1	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	4			56			106	280	718	1	מסחר	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 4	16	3	43			180	456	384	3	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	(2) 4	16	3	41			146	354	314	4	מגורים	ב' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	5	20	8	78	496		242	1124	648	2	מגורים	ג' מגורים
(1)	(1)	(1)	(1)	5			78			112	260	648	2	מסחר	ג' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בתא שטח 3 ו 4 - תתאפשר בניית שני מבנים בני 3 ק' ע"ע בקו בניין 0 (בקייר צמוד), או מבנה אחד בן 6 קומות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.

(2) שלוש קומות מעל קומת עמודים בקו בניין 0 או מבנה אחד משותף לתאי שטח 3, 4 בגובה 6 קומות מעל קומת עמודים..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	<p>1. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.</p> <p>2. החניה תהיה בתחום התכנית. 3. ככל שבהיתר יאושרו חניות של תא שטח אחד בתא שטח אחר, תנאי למתן ההיתר יהיה: רישום הערת אזהרה ברשם המקרקעין בתאי שטח אלו בנוגע לחניות לפי היתר זה ולזיקת הנאה למעבר לחניות.</p>
<b>6.2</b>	<b>ביוב</b>	<p>1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.</p> <p>2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית.</p> <p>3. איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכ"הס ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>4. פתרון הביוב יהיה בהתאם לחוות דעת והנחיות משרד הבריאות.</p>
<b>6.3</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>	<p>השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאה המהווים חלק מתכנית זו.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>יותר 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.</p>
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא / 38</b>	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>תנאי למתן היתר איכלוס - הגשת הקבלות מאתר הטמנה למשרד להג"ס/היחידה הסביבתית</p>
<b>6.7</b>	<b>קולטי שמש על הגג</b>	<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p>

<b>6.7 קולטי שמש על הגג</b>	
<p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>	

<b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
<p>1. תנאי להיתר בנייה לתכנית יהיה, קבלת חו"ד מהנדס, כי הבנייה הקיימת תואמת לתקנות התכנון והבניה לרבות לכל נושאי בטיחות, חוזק מבנים וכל הנדרש לנושא חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הועדה המקומית. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, רהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	

<b>6.10 הריסות ופינויים</b>	
<p>מבנה/גדר המסומן בתשריט המצב המוצע בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו-מייד לאחר אישור התכנית .

