

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-0428391

מגרש מספר 10 בישוב טירה

מרכז

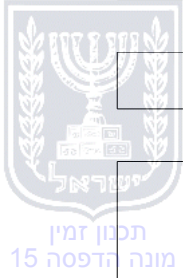
מחוז

מרחב תכנון מקומי טירה

תכנית מתאר מקומית

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 חלה על מגרש מס' 10 בישוב טירה, גוש מס 7777 חלק מחלקה מס' 2. המבנה ממוקם בחלק הדרומי של שכונת משכוע. סמוך לדרך אלבסרה
מטרת התכנית: הגדלת אחוזי בניה, שינוי בקווי בנין במבנה מגורים, הגדלת מס' קומות מותר. והגדלת מס' יחידות דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש מספר 10 בישוב טירה

מספר התכנית 403-0428391

שטח התכנית 0.815 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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**

194325

קואורדינאטה Y

681975

1.5.2 תיאור מקום

המבנה ממוקם בחלק הדרומי של שכונת משכוע בטירה. סמוך לדרך אלבסרה. לא קיים שם של רחוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טירה - חלק מתחום הרשות: טירה

נפה השרון**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טירה		10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7777	מוסדר	חלק		2

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
טר/ במ/ 3005	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית טר/ במ/ 3005 ממשיכות לחול.	4592	748	27/11/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל ולדן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ולדן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	12/06/2018	רחל ולדן	13: 02 12/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/04/2017	רחל ולדן	09: 25 24/04/2017		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית טירה	טירה	(1)		09-7751447		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב טארק עבד אלחי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמנה חסן			טירה	(1)				

(1) כתובת: רח' אלג'אבה 10 טירה.

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
אדריכלית	עורך ראשי	רחל ולדן	07080	משרד אדריכלים רחל ולדן	רבבה	יהושע בן נון	6	03-5467586	03-6046299	michal@warco.h.co.il
	מודד	סמיר סאלח	948		נצרת	(1)		04-6412436	04-6516617	

(1) כתובת: כפר משהאד ת.ד. 829.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הגדלת אחוזי בניה, הוספת קומה ויחידות דיור והקטנת קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הוספת זכויות בניה.
- ב. הוספת יחידות דיור.
- ג. שינוי קווי בניין.
- ד. הוספת קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	815.27	100
סה"כ	815.27	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	815.24	100
סה"כ	815.24	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שטח למגורים .
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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מעל הכניסה הקובעת										
							מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות							
קדמי-תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	5 (2)	16	9	45	199.2	214		235	1175 (1)	815.26	1	מגורים ב'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 140מ"ר עבור 8 יח"ד . בקומה חמישית תותר יח"ד בגודל של 55 מ"ר..

(2) קומה חמישית תהיה 55 מ"ר ותבנה בנסיגה..

(3) קו בניין בהתאם למופיע בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	מקומות החניה יהיו בתחום התכנית עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.2	איכות הסביבה	פינוי אשפה ופסולת - יתוכנן חדר אשפה כחלק אינטגרלי של בניין.
6.3	ביו	כל מתקני הביו בתחום שטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. מערכת הביו תחובר למערכת היישוב.
6.4	ניקוז	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. תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38	א. מתן היתר בניה למבנה הקיים מותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים: 1. הגשת חוות 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 יוני 2008).
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	1. כל בקשה להיתר בניה תכלול: א. תכנית מדידה בקני"מ 1:250 הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש ב. תרשים העמדת המבנים במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה. ג. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות, בקני"מ 1:100 חישוב שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. ד. מערכת מים וביו קבועות, ומתווה החיבור למערכת של היישוב. ה. תכנית למרחב מוגן לפי הנחיות פיקוד העורף.
6.7	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15