

הוראות התכנית

תכנית מס' 403-1269901

תוספת יחידות דיור וזכויות בנייה במגרש מגורים בטירה

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	טירה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

מינהל התכנון - מחוז מרכז

אישור תכנית מס' 403-1269901
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 28/09/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005338612/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת על רחוב חאלד בן א לוליד בצפון העיר טירה בגוש : 7782, חלקה 5, מגרש 1 .
ייעוד הקרקע עפ"י תכנית בניין עיר החלה במקום-טר/במ/3006 - הוא מגורים ג'. כמו כן, קבעה התביעה הני"ל שעל המגרש נשוא בקשה זו תותר בניית 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ו-3 יחידות דיור.
בגלל החוסר בקרקעות התכנית המוצעת מבקשת :
1-הגדלת מספר הקומות בבניין הכולל 3 יחידות דיור ל-5 קומות.
2- תוספת בניין הכולל יחידת דיור אחת בשתי קומות, סה"כ 4 יחידות דיור בשני בניינים.
3- תוספת שטחי בנייה ושינוי הבינוי.
4- הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יחידות דיור וזכויות בנייה במגרש מגורים בטירה

1.1 שם התכנית**שם התכנית ומספר התכנית**

403-1269901

מספר התכנית

0.533 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכניתהאם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	טירה
X קואורדינאטה	195485
Y קואורדינאטה	683015

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על רחוב חאלד בן א לוליד בצפון העיר בגוש : 7782, חלקה 5, מגרש 1 שבטירה.

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			

שכונה

צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7782	מוסדר	חלק		5

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/2017		1315	7619	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/281. הוראות תכנית מח/281 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>מח/281</u>
27/11/1997		748	4592		החלפה	<u>טר/במ/3006</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלא מסארוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלא מסארוה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 34 27/05/2024	זאהי חאג יחיא	04/05/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		10: 45 05/05/2024	גלאל מנסור	05/05/2024	1	1: 100	רקע	חניה
לא		18: 10 04/05/2024	זאהי חאג יחיא	04/05/2024	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 (1)		עיריית אל טירה	טירה			09-7751451		
	פרטי	יוסרא פדילי (1)			טירה					haitham.fadila@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טירה.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומבנים	עורך ראשי	עלא מסארוה	11627896		טייבה	(1)		09-7992211	09-7992211	ala@alaeng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אחמד גלגולה	1606		טירה	(2)				aj0547883918@gmail.com
	אדריכל	זאהי חאג יחיא	12026238		טייבה	(3)				
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גלאל מנסור			טירה	(4)		09-7936637		jlmansoor54@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2711.

(2) כתובת: טירה.

(3) כתובת: ת.ד. 2872.

(4) כתובת: אלסלאם 1 טירה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הכשרת הבינוי הקיים באמצעות תוספת ושינוי זכויות והוראות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת מספר הקומות בבניין הכולל 3 יחידות דיור ל-5 קומות.
- 2- הוספת בניין הכולל יחידת דיור אחת בשתי קומות, סה"כ 4 יחידות דיור בשני בניינים.
- 3- תוספת שטחי בנייה.
- 4- שינוי קווי הבניין .
- 5- הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

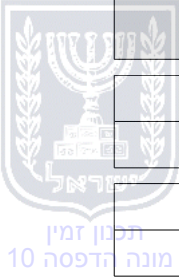
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	533	100
סה"כ	533	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	532.7	100
סה"כ	532.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי בשני הבניינים שבתחום התכנית לא יהיו פתחים לעבר הבניין הסמוך בתחום התכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מרבית בתא שטח (מ"ר)	מספר מבנים	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
		קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
140						5	17	3	40	612	175	437		100	מגורים	ב' מגורים
						2	6.8	1	40	170	50	120		100	מגורים	ב' מגורים
140	2	2.65	2.48	2.89	2.4					782	225	557	533	100	סך הכל	ב' 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש .

6.2**ניהול מי נגר**

א- התכנית תבטיח כי ניתן יהיה לנהל נגר עילי בתחומה בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 50% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50 או פתרון שווה ערך אחר.

ב- תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע כך שתובטח השהיית מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע.

ג- מי הנגר העילי יטופלו בתחום המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית מי נגר כגון חיבור מרזבי הגגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדרים ומניעת רצף שטחים אטימים.

6.3**תשתיות**

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הביוב למערכת הניקוז.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

א. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות כל תשתית הביוב, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל המצויות בתוך תחומי המקרקעין.

ב. הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פירוט נטיעות וגינון, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקייה, חומרי בנייה ואמצעי ניהול הנגר, ואשר תאושר על ידי הועדה המקומית.

ג. הריסת המסומן להריסה בתשריט המצב המוצע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי