

24/4/06
5/108
2494/06
5.9.07
משרד הפנים

4016728

הועדה המקומית לתכנון ובניה אל טירה

תוכנית מס' טר/2494
שינוי לתוכנית מס' טר/במ/3005

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

תכנית מס' 2494/06 הומלצה
להפסדה בישיבה מס' 5/00
מיום 29/2/00

יושב ראש הועדה

משרד הפנים
מחוז מרכז
15.08.2007
נתקבל
תיק מס':

א. מחוז : המרכז
נפה : השרון
עיר : טירה
גוש : 7777
חלקות : 3
שטח : 14.570
מס' יח"ד : 87 יחידות דיור

- ב. גבולות התוכנית : מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
- ג. בעל הקרקע : שונים (לפי טבלה מצורפת).
- ד. יום התוכנית : כאייד עבד אלחי.
- ה. מחבר התוכנית : ד"ר פהמי בשארה - אדריכל ומתכנן ערים
- ו. מטרת התוכנית :

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2494/06
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 ג' לחוק
מתאריך 24.4.07
יו"ר הועדה המחוזית

- 1. ביטול שביל והמרתו לשטח מגורים ג'.
- 2. ביטול שטח מגורים ג' והמרתו לשביל.
- 3. הגדלת אחוז הבניה במגרשים 5/3 ו- 10/3.
- 4. קביעת הוראות בניה.
- 5. הרחבת כביש מ 12 מ ל 14 מ.
- 6. אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימון ז' לחוק.

ז. מסמכי התוכנית:

- 1. תקנון - 6 דפים (ששה דפים).
- 2. תשריט הכולל תרשים מצב קיים ומוצע בקנ"מ (1:500), ותרשים סביבה בקנ"מ (1:2,500), ומפת התמצאות בקנ"מ (1:20,000).
- ח. רשום דרכים: כל הדרכים שבשטח נועדו להפקעה ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.
- ט. רישום שטחים צבוריים: שטחים המיועדים לציבור (בנייני ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח) יופקעו וירשמו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק.
- י. שלבי בצוע: מיד עם אישור התוכנית.

י"א. הוראות כלליות: כל ההוראות של תוכנית המתאר טר/במ/3005.
על תוכנית זו ובכל ההוראות בקשר לשימוש האזורים מפורטת בלוח
האזורים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.

י"ב. תקנות כלליות לבריאות הציבור:

א. ניקוח: תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זהום קרקע
ומים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים:

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ובמתקן אזורי.

3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים
הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.

4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת.

כנ"ל יעשה במתקנים תחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים וכו'...
אל הקרקע, על מערכת הניקוז ו/או מי תהום.

6. היתרי בניה יותנו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל.

7. טופס 4 יונתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב
בהתאם לנ"ל.

ג. בריאות: מגישי התוכניות מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות ובאי כוחם
המוסמכים וכ"כ עליהם לבצע את הסיידורים הסניטריים ואנטימלריים אשר משרד
הבריאות ידרוש לבצעם.

ד. מס' השבחה: חל על תוכנית זו.

חתימת היוזם

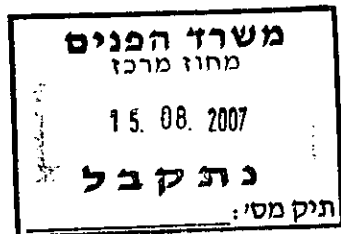
חתימת מחבר התוכנית

ד"ר פהמי בשארה
אדריכל ומתכנן ערים
09/1939055 / 09/1936637 / פ

לוח אזוריים מצב מוצע לתוכנית מס' טר/2494

11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
העדות	קו בניין									
הקלות או תנאים מיוחדים	חזית צדדי אחורי	מבנה עור ב% במ"ר	שטח עיקרי	מס' יחידות דיוך	מס' קומות	רוחב חזית מינימלי	מינימום שטח מגרש	מס' האזור	צבע האזור	האזור
	לפי תוכנית מאושרת	10%	45%	87	מאושרת	תוכנית	לפי	5/3	צהוב	מגורים ג'
		10%	45%	87	3005	במ/טר		5/3	צהוב	

חל על התוכנית
תקנון טר/במ/3005



תוכנית מס': טר/במ/3005 (לוח איזורים מצב מאושר)

קווי בניין			מס' יח' דיוור		מספר הקומות	שטח בניה מותר ברטו ב-%		רוחב הזית מינימלי	שטח מינימלי של המגרש במ"ר	סימון בצבע	תוכנית מס' ג
אחורי	צדדי	חזית	סה"כ למגרש	לקומה		לכל הקומות	לקומה				
4 או	3 או	כמסומן בתשריט	3	1	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת.	90%	30%	16 מ' או במסומן בתשריט	250 מ' עד 599	צהוב	
5	" "	" "	6	2	" "	105%	35%	" "	מ- 600 ומעלה		
6	5	כמסומן בתשריט	יקבע ע"י הועדה המקומית	יקבע ע"י הועדה המקומית	6 קומות	105%	35%	במסומן בתשריט	מ- 1000 עד 1999	(***)	
6	5	כמסומן בתשריט	יקבע ע"י הועדה המקומית	יקבע ע"י הועדה המקומית	8 קומות ומעלה	105%	35%	כמסומן	מ- 2000 ומעלה		
4 או	3 או	כמסומן בתשריט	3	1	3 קומות על קומת מסחר	115%	25% בקומת קרקע. 30% בשאר הקומות	16 מ' או במסומן בתשריט	מ- 400 עד 599	צהוב תחום תחום בקו סגול	(*)
5	" "	" "	6	2	3 קומות על קומת מסחר	135%	30% בקומת קרקע. 35% בשאר הקומות	" "	מ- 600 ומעלה		
הכל לפי תוכנית בניו ובאשור הועדה המקומית											
לא תותר בו בניה למלבד שירותים ציבוריים, מקלט ציבורי, שאר השטח ישמש לגגון, נטיעות ומשחקי ילדים.											
5	5	כמסומן בתשריט			1	20%	20%	" "	" "	ירוק מותחם כחום כח	בניין ציבור
ציבורי פתוח											
אזור ספורט (**)											
חום מותחם כחום כח											

(*) בקשת החיתוך למסחר תכלול תוכנית פתוח לכל שטח המגרש, כולל הסדרי חניה.
 בתחום המגרש, והמבקש יתחייב בבצוע תוכנית הפתוח.
 (**) תותר בו בניה לכלי ומשחקים כמו: בריכות שחיה, אולמי ספורט, מגרשי ספורט וכו'.
 (***) 1. היחיד הבניה מותנה בהגשת תוכנית פתוח אשר תכלול בין היתר- גישות, חניית, התחברות לבנין- ציבורי, פתרון לסילוק אשפה וגיגון.
 2. לא יינתן גופס 4 לחיבור חשמל ותעודת גמר אלא לאחר ביצוע הפתוח בפועל.

נספח יחידות דיור

יחידת דיור		השטחים בדונמים מטר	מספרי החלקות		
סה"כ למגרש	לקומה		סופיים	ארעיים	לפי ת.ב.ע. או ת.ש.צ.
3	4	1.399		1/3	
3	1	0.500		2/3	
3	1	0.510		3/3	
3	1	0.410		4/3	
3	4	1.497		5/3	
3	4	1.377		6/3	
3	1	0.450		7/3	
3	1	0.455		8/3	
3	1	0.450		9/3	
3	4	1.279		10/3	
3	1	0.462		11/3	
3	1	0.464		12/3	
3	2	0.764		13/3	
3	2	0.628		14/3	
3	1	0.458		15/3	

במגרשים מ 250 עד 599 מ"ר $3*9=27$ יחידות דיור

במגרשים מ 600 עד 999 מ"ר $3*4=12$ יחידות דיור

במגרשים מ 1000 ומעלה $16*3=48$ יחידות דיור

סה"כ 87 יחידות דיור

טבלת שטחים

הבעלים	השטחים בדונמים מטר	מספרי החלקות		
		סופיים	ארעיים	לפי ת.ב.ע. או ת.ש.צ.
3535351 ת.ז. עזאם עראקי	1.399		1/3	
35390731 ת.ז. מחמוד ע. אלחי	0.500		2/3	
35390731 ת.ז. מחמוד ע. אלחי	0.510		3/3	
35390731 ת.ז. מחמוד ע. אלחי	0.410		4/3	
055219620 ת.ז. ראיד ע. אלחי	1.497		5/3	
35353499 ת.ז. ריאד עראקי	1.377		6/3	
35390731 ת.ז. מחמוד ע. אלחי	0.450		7/3	
035384981 ת.ז. הודא ע. אלחי	0.455		8/3	
3537731 ת.ז. דוקייה ע. אלחי	0.450		9/3	
058598921 ת.ז. דאפר ע. אלחי	1.279		10/3	
3539056 ת.ז. ראסם ע. אלחי	0.462		11/3	
3539056 ת.ז. ראסם ע. אלחי	0.464		12/3	
035353705 ת.ז. ריחאב ע. אלחי	0.764		13/3	
054830419 ת.ז. עפאף ע. אלחי	0.628		14/3	
054830419 ת.ז. עפאף ע. אלחי	0.458		15/3	
שביל	0.107		16/3	
שביל	0.100		17/3	
שביל	0.100		18/3	
הפקעה לדרך	3160		19/3	
	14570	(3)		

~~2001~~

שנת הלידה	שנת הלידה
28/2/00	28/2/00
מספר זהו זהו מספר זהו	מספר זהו זהו מספר זהו
2494	2494
מספר זהו זהו מספר זהו	
מספר זהו זהו מספר זהו	

1965