

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
15.07.2008  
נתקבל  
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ובניה אל-טירה

שינוי מתאר מס' טר/2587  
שינוי לתוכנית מס' טר/במ/3004

תקנון

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

תכנית נוס' 2587/1  
לחפזה בישיבה מס' 7/04  
מיום 30/3/04

יושב ראש הועדה  
מחשף הועדה

המרכז  
השרון  
עיר טירה  
7760  
חלקי חלקות 15  
5.418  
סולטאן חמזה  
סולטאן חמזה  
דר' בשארה פהמי - אדריכל  
כמסומן בתשריט בקו כחול המצורף.

- 1- מחוז נפה מקום גוש חלקה שטח התוכנית: יוזם התוכנית: בעל הקרקע: מתכנן התוכנית: גבולות התוכנית:

על שטח התוכנית יחולו הוראות תוכנית טר/במ/3004 במידה ולא שונו במסגרת תוכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראות תוכניות אחרות החלות על שטח התוכנית

2- יחס לתוכניות אחרות:

- 1- ביטול חלק משביל ואזור ציבורי פתוח ושינוי יעוד השטח המבוטל למגורים ג'.
- 2- ביטול חלק משביל ירוק ושינוי יעוד השטח המבוטל למגורים ג'.
- 3- קביעת הוראות בניה.
- 4- מסמכי התוכנית יחולו על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית.
- 5- כל הדרכים שבשטח התוכנית שנועדו להפקעה תרשמנה ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.
- 6- כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו וירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 בהתאם לחוק.
- 7- מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה 1983 ויהיו בתוך תחום המגרש. הכניסות לרכב פרטי יוצמדו לכל שני מגרשים.

- 3- מטרת התוכנית:
- 4- תחולתם של מסמכי התוכנית:
- 5- רשום דרכים:
- 6- רישום שטחים ציבוריים:
- 7- חניה

8- מסמכי התוכנית :

התוכנית כוללת :

1- 5 עמודים הוראות התוכנית

2- תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ

1:1,250

תשריט הכולל תרשים התמצאות

בקנ"מ 1:100,000, מפת התמצאות

בקנ"מ 1:12,500 ומצב מאושר עפ"י

תמ"מ 21/3 בקנ"מ 1:50,000.

9- ניקוז:

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים. שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

10- ביוב:

- א- לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב- יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי.
- ג- איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכ"ס ומשרד הבריאות, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
- ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- ו- פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ז- טופס 4 ינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
- ח- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.

11- איכות הסביבה :

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות, לרבות המשרד לאיכ"ס. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים, חזותיים או אחרים.

- 12- תברואה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.
- 13- הריסות: במידה וסומן מבנה ו/או גדר להריסה בתחום התוכנית, לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הריסת המסומן להריסה.
- 14- מרתפים: שטח המרתף לא יעלה את שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) ויקבע לפי היקף הקומה שמעליו. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. אם הגובה יעלה על הנ"ל – יכלל השטח במניין השטחים העיקריים. תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.
- חלונות במרתף מידתם האנכית לא תעלה על 60 ס"מ.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט אם בוצעה כניסת רכב לצורכי חניה בלבד.
- 15- שלבי בצוע: תוך 3 שנים.
- 16- היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
- 17- מועד ביצוע: מיד עם קבלת ההיתר.

**חתימות**

- 1- חתימת יוזם התוכנית
- 2- חתימת בעל התוכנית
- 3- חתימת הועדה המקומית
- 4- חתימת המתכנן:

פרמי שאר  
ד"ר  
7936637-04-39955

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

תכנית מס'  
 לתפקדה בישובה מס' 7/04  
 מיום 30/3/04

חומלצה  
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 15.07.2008  
 נתקבל  
 תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 7/04  
 התכנית מאושרת מפי  
 סעיף 108 ג) לחוק  
 17.1.06  
 מתאריך

לוח אזורים טר/2587

11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות כלליות	קוי בנין									
הקלות או תנאים מיוחדים	חזית צדדי אחורי	מבנה עזר % במ"ר	מקסימם שטח בניה	מס' יחיד דיור	מס' קומות	רוחב חזית מינימלי	מינימום שטח מגרש	מס' חלקות	צבע האזור	האזור
			טר/במ/3004	של תוכנית	לוח האיזורים	התוכנית	על	חל		

והוראות בניה לתוכנית מפורטת מס': טר/מז/3004 (לוח אזורים מצד קיים)

מספר תקומות	מס' יח' דיוור	קווי בניין		מספר לקומות	שטח בניה מותר ברזון ב-1%	שטח בניה מותר ברזון לכל לקומות	רמת חזית מניימלי	שטח מניימלי של המגרש במ"ר	סימון בצבע	מגורים ג
		צדדי	חזית							
1	3	3 א 4	3 א 4	3	90%	30%	16 מ' א 16 במסומן בתשריט	599 עד 250	צהוב	מגורים ג
2	6	" "	" "	" "	105%	35%	" "	מ-600 ומעלה		
3	6	5	5	6	105%	35%	במסומן בתשריט	מ-1000 עד 1999		
4	3	3 א 4	3 א 4	8 קומות ומעלה	105%	35%	16 מ' א 16 במסומן בתשריט	מ-2000 ומעלה	(***)	מגורים ג
5	6	" "	" "	3 קומות על מסחר	115%	25% בקומת קרקע. 30% בשאר הקומות	" "	מ-400 עד 599	צהוב תחום בקו סגול	מגורים ג
6	6	" "	" "	3 קומות על מסחר	135%	30% בקומת קרקע. 35% בשאר הקומות	" "	מ-600 ומעלה		
הכל לפי תוכנית בניי ובאשור הועדה המקומית					90%	30%	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	חום מותרים בחם כחה	בנייני ציבור
לא תותר בו בניה למלכד שירותים ציבוריים, מקלט ציבורי, שאר השטח ישמש לגון, נטיעות ומשחקי ילדים.					20%	20%	" "	" "	ירוק מותרים חום כחה	ציבורי פתוח
5	5	5	5	1	20%	20%	" "	" "	ירוק מותרים חום כחה	אזור ספורט (**)

1. היתר הבניה מותרת בהגשת תוכנית פתוח אשר תכלול בין היתר - נישות, הנית, התחברות לניב- ציבורי, פתוח לסילוק אשפה ונינו.  
 2. לא יינתן טופס 4 לחיבור חשמל ותעודת גמר אלא לאחר ביצוע הפתוח בפועל.  
 בקשת החיתוך למסחר תכלול תוכנית פתוח לכל שטח המגורש, כולל הסדרי תניה.  
 בתחום המגורש, והמבקש יתחייב בגצוע תוכנית הפתוח.  
 תותר בו בניה לכלי ומשחקים כמו: בריכות שחיה, אולמי ספורט, מגרשי ספורט וכו'.  
 (\*\*\*) 1. היתר הבניה מותרת בהגשת תוכנית פתוח אשר תכלול בין היתר - נישות, הנית, התחברות לניב- ציבורי, פתוח לסילוק אשפה ונינו.  
 2. לא יינתן טופס 4 לחיבור חשמל ותעודת גמר אלא לאחר ביצוע הפתוח בפועל.