

1

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית משנת 1965
מס' 3005/במ/טר
תאריך 15.3.1966
מתכנסת המחוז

22/2/10
22/2/10
22/2/10

E:/ aziz/fkhry abd etwahad

2
2/1/66

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי אל טירה

משרד הפנים
מחוז מרכז
20.05.2010
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים
מחוז מרכז
27.01.2010
נתקבל
תיק מס':

תוכנית שינוי מתאר מס' טר/2722

"חלוקה חדשה של חלקות 26, 27

המהווה שינוי לתוכנית מתאר מאושרת 3005/במ/טר
תוכנית בסמכות ועדה מחוזית
2722/36
18.11.07
יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התוכנית

1. פרק א' - התוכנית:

א. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא: תוכנית שינוי מתאר מס' טר/2722 "חלוקה חדשה של חלקות 26, 27" המהווה שינוי לתוכנית מתאר מאושרת 3005/במ/טר תוכנית בסמכות ועדה מחוזית.

ב. מסמכי התוכנית:
תוכנית זו כוללת:

- הוראות התוכנית (6 דפים) (להלן התקנון)
- התשריט שכולל את התרשימים שמפורטים להלן:
 1. תרשים סביבה בק"מ 25,000:1
 2. תרשים מקום בק"מ 2,500:1
 3. תשריט למצב המאושר בק"מ 500:1
 4. תשריט למצב המוצע בק"מ 500:1

ג. גבולות התוכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.

ד. שטח התוכנית:

כ- 10,660 דונם (מדידה במחשב)

ה. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית.

ו. גושים וחלקות:

גוש	7778
חלקות	26,27

1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
אל טירה
תכנית מס' 2722/36
לחפקוד ב' שינוי מתאר
19/1/06
מחוז המרכז

ז. המקום :

מחוז : מרכז

נפה : השרון

רשות מקומית : עיריית טירה, טירה.

ח. בעל הקרקע : חיטיב נהאד ושות'.

ט. יוזם התוכנית : חיטיב נהאד ושות'.

י. עורך התוכנית :

מחמוד עבד אלחי מהנדס אזרחי.

רח' יפו 48, טירה 44915, ת.ד. 4433

טל : 09-7935920 פקס : 09-7932012

י"א. מטרות התוכנית :

1. מיקום שטח ציבורי פתוח בתוך החלקות.

2. הקטנת רוחב דרך מ- 12 מ' ל- 10 מ'.

3. ביטול שביל והוספת שני שבילים להנגשת השצ"פ.

4. שינוי יעוד מגורים לדרך משולבת ברוחב 8.00 מ'.

י"ב. יחס לתוכנית :

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות :

- תוכנית טר/במ/3005 מאושרת, במקרה של סתירה בין התוכניות, יחולו הוראות תוכנית זו.

2. פרק ב' – הגדרות ופרשנות :

א. ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל טירה.

ב. ועדה מחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז.

ג. רשות מוסמכת : משרד ממשלתי או רשות ציבורית שעניין מענייני התוכנית נמצאים בתחום אחריותה.

3. פרק ג' – תיאור סימני התשריט :

גבול תוכנית	קו כחול
גבול גוש	קו משונן
גבול חלקה מקורי	קו ירוק
גבול מגרש	קו בין שני עיגולים
דרך מאושרת	שטח בצבע חום בהיר
שביל גישה	צבע ירוק כהה
זיקת הנאה למעבר הולכי רגל	קו אלכסוני כפול
דרך משולבת	פסים צבועים אדום וירוק
אזור מגורים ג'	איזור צהוב
שטח לבנייני ציבור	שטח חום מותחם בחום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר
בית קיים	שטח מנוקד אפור
ביטול דרך	קטע מקווקו בצבע אדום
קיר להריסה	קו צהוב
מספר הדרך	מספר שחור ברביע העליון של העגול בדרך
קו בניין מגבול הדרך	מספר שחור ברביע הצדדי של עגול בדרך
רוחב הדרך במטרים	מספר שחור ברביע התחתון של עגול בדרך
מספר חלקה מקורי	עיגול ירוק תוחם מספר ירוק

4. פרק ד' – תכליות ושימושים:

א. שביל:

1. לא יתאפשר מעבר לכלי רכב אלא מעבר להולכי רגל בלבד. ימוקמו מפרידים בין השבילים לדרך המשולבת ובין השבילים לדרך.
2. שאר התכליות תהינה עפ"י תוכנית מתאר מס' טר/במ/3005.

ב. שצ"פ:

1. לא תתאפשר חניה על גבי השצ"פ.
2. יותר שימוש במתקני משחקים, ספסלי ישיבה, צמחיה, עצים ומדשאות הצללות מחומרים קלים.
3. לא יתאפשר מעבר לכלי רכב מהדרך המשולבת לשצ"פ. ימוקמו מפרידים בין הדרך המשולבת לשצ"פ.
- ג. שאר התכליות הינן עפ"י תוכנית מתאר מס' טר/במ/3005.

5. פרק ה' – הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים לדרכים ולשטחי ציבור יופקעו עפ"י סעיף 188, 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית אל טירה ברשם המקרקעין עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

חלקה 26:

יעוד שטח	מאושר		מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
מגורים ג'	3.940	65.25	4.118	68.20
דרך מאושרת	1.144	18.95	1.020	16.90
ש.צ.פ.	0.784	12.98	0.301	5.00
דרך משולבת	-	-	0.331	5.50
שביל	0.170	2.82	0.268	4.40
סה"כ שטח	6.038	100	6.038	100

חלקה 27:

יעוד שטח	מאושר		מוצע	
	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים
מגורים ג'	2.939	63.58	2,914	63.05
דרך מאושרת	1.135	24.56	1.071	23.17
ש.צ.פ.	0.548	11.86	0.541	11.70
שביל	-	-	0.096	2.08
סה"כ שטח	4.622	100	4.622	100

6. פרק ו' – היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל כחוק, יהיה בסמכותה של הועדה המקומית לגבות היטל השבחה גם לגבי מבנים קיימים שעבורם יוצא היתר בניה בדיעבד אם הדבר עומד בהוראות תוספת שלישית לחוק.

7. חנייה:

מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף בעת הגשת היתר חנייה – בתחומי המגרש.

8. שירותים:

כל השירותים העירוניים המקובלים (אספקת מים, ביוב והוצאות אשפה) יבוצעו ע"י הרשות המקומית, ע"פ חוקי העזר המתאימים ולשביעת רצון משרד בריאות.

9. הוצאות ופיתוח:

הוצאות פיתוח, תשתית דרכים, שביל ציבורי וחניות ציבוריות, יחולו על עיריית אל טירה.

10. חשמל:

א. לא יינתן היתר חנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר חנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים -	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

ב. הקמת מערכת תשתיות לחשמל, טלפון, תקשורת או טלוויזיה בכבלים תהיה תת קרקעית בלבד.

ג. קווי חשמל, טלפון תקשורת או טל"כ קיימים ישונו לתת קרקעיים במעמד שיפור ו/או הרחבת רשת קיימת.

ד. הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת טרונפורמציה בתחומי דרך בתנאי שהתחנה תמוקם מתחת למפלס הדרך ובתנאי שהקמת התחנה לא תפגע בייעוד הדרך.

הערות:

א. במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ- 0.5 מ' כבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

11. תקשורת:
מערכות התקשורת יתואמו עם הרשויות הנוגעות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

12. מים:
אספקת מים תהיה ע"י עיריית אל טירה.

13. ניקוז:
ניקוז השטח יבוצע ע"פ תוכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
לא יינתן היתר בנייה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכנית מאושרת.

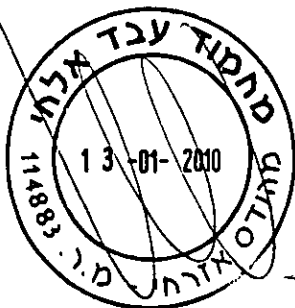
14. ביוב:
בכל תוכנית יסומן חיבור לביוב העירוני, לא יינתנו היתרי בנייה למבנים חדשים עד אשר יוצג ההסכם לחיבור מערכת הביוב של אל טירה למתקן טיפול בשפכים מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ובהתייחסות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.

15. עבודות סלילה:
ביצוע הסלילה יהיו בהתאם לכל הנהלים והתקנים ע"מ להבטיח את בטיחות המבנים בשני צידי הדרך.

16. תנאי למתן היתר בנייה ראשון:
א. גידור השצ"פ והכשרת הקרקע.
ב. בשטחים המיועדים לשצ"פ ולשביל, תרשם זיקת הנאה לציבור ברשם המקרקעין.

-חתימות-

עורך התוכנית
מחמוד עבד אלחי
מהנדס אזרחי



	ת.ז. 059390054	ח'טיב נהאד
	ת.ז. 059514349	נאסר עבד
	ת.ז. 038205670	נאסר עבד אלפתאח
	ת.ז. 023370588	נאסר רמזי פתחי
	ת.ז. 026364588	נאסר מיסם פתחי
	ת.ז. 021652250	נאסר עלאא
	ת.ז. 027551852	נאסר אימן
	ת.ז. 026305730	נאסר לואי
	ת.ז. 023121148	נאסר עאטף
	ת.ז. 035386750	נאסר עוואד עארף
	ת.ז. 035386780	נאסר מג'אהד

יוזם התוכנית

ח'טיב נהאד

בעל הקרקע

ח'טיב נהאד

נאסר עבד

נאסר עבד אלפתאח

נאסר רמזי פתחי

נאסר מיסם פתחי

נאסר עלאא

נאסר אימן

נאסר לואי

נאסר עאטף

נאסר עוואד עארף

נאסר מג'אהד