

הועדה המקומית לתכנון ובניה אל-טירה

שינוי מתאר מס' טר/ 2541  
תיקון לתוכנית מס' טר/במ/ 3004

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
- 6.05.2010  
נתקבל  
תיק מס':

תקנון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
אל טירה  
תכנית מס' 2541/ב חומלצת  
לחפיקה בשיבח מס' Fla  
מיים 30/3/04  
יושב ראש הועדה  
מחנני הועדה

המרכז  
השרון  
עיר טירה  
7760  
חלקי חלקות 41  
5.559 ד'  
קאסם אחמד דאווד  
קאסם אחמד דאווד  
דר' בשארה פהמי - אדריכל  
כמסומן בתשריט בקו כחול המצורף.

1- מחוז  
נפה  
מקום  
גוש  
חלקה  
שטח התוכנית:  
יזום 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  
- יוחייבו הוראות תוכנית זו.  
1- שינוי חלק מש.צ.פ. למגורים ג'.  
2- ביטול שביל ושינוי ייעודו למגורים ג'.  
3- קביעת הוראות בניה.

2- יחס לתוכניות אחרות:  
3- מטרת התוכנית:  
4- תחולתם של מסמכי התוכנית:  
5- רשום דרכים:  
6- רישום שטחים ציבוריים:

מסמכי התוכנית יחולו על השטח המותחם בקו  
כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית.  
כל הדרכים שבשטח התוכנית שנועדו להפקעה  
תרשמנה ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת  
ישראל.  
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.  
מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם  
להוראות תקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות  
חניה 1983 ויהיו בתוך תחום המגרש.  
כניסות לרכב פרטי יוצמדו לכל שני מגרשים.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 2541/ב  
התכנית מאושרת מבח  
סעיף 108 (ג) לתק  
26.7.09  
מחנני  
יו"ר הועדה המחוזית

7- התוכנית כוללת :  
1- 5 עמודים הוראות התוכנית.  
8- מסמכי התוכנית :

2- תשריט הכולל: תרשים סביבה בקנ"מ  
 1:5000 ותשריט מצב קיים ומצב מוצע  
 בקנ"מ 1:1250. ותרשים התמצאות בקנ"מ  
 1:20000.

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.

יוותרו 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. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.

- 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 לאיכות הסביבה 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.
  - ט- מערכת הביוב תתוכנן בהתאם לדרישות משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן רגיש מבחינה הדרולוגית.

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- עתיקות: על התוכנית יחול חוק העתיקות התשל"ח-1978.

14- הריסות: במידה וסומן מבנה ו/או גדר להריסה בתחום התוכנית, לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הריסת המסומן להריסה.

15- 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

16- שלבי בצווע: תוך 3 שנים.

17- היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית לתכנון והבניה תשכ"ח 1965

18- מועד ביצוע: מיד עם קבלת ההיתר.

הועדה המקומית לתכנון והבניה תשכ"ח 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 אל טירה

מס' תכנון 254/1  
 חומלצה  
 7/24  
 מועד ביצוע מק' 30/2/04  
 מיום  
 יושב ראש הועדה  
 מחנ"ס הועדה

חתימות

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

ד"ר פהמן בשארה  
 אדריכלית מתכנן ערים  
 7936637/8-09-7939455



**(5) והוראות בניה לתוכנית מפורטת מס' טר/במ/3004 (מצב קיים)**

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

(\*) בקשת היתר למסחר תכלול תוכנית פתוח לכל שטח המגרש, כולל הסדרי חניה.

בתחום המגרש, והמבקש יתחייב בבצוע תוכנית הפתוח.

(\*\*) תותר בו בניה לבניי ומשחקים כמו: בריכות שחיה, אולמי ספורט, מגרשי ספורט וכו'.

(\*\*\*) 1. היתר הבניה מותנה בחגשת תוכנית פתוח אשר תכלול בין היתר- גישות, חניות, התחברות לבנייב- ציבורי, פתרון לסילוק אשפה וגינון.

2. לא יינתן טופס 4 לחיבור השמל ותעודת גמר אלא לאחר ביצוע הפתוח בפועל.