

2  
5

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28.07.2008  
נתקבל  
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ובניה אל-טירה

תוכנית מס' טר/ 2600  
שינוי לתוכנית מפורטת טר/במ/ 3004

תקנון

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

תכנית מס' 2600/ב-2600 הומלצת  
להפקה בישיבת מס' 7/04  
תום 30/3/04

ישב ראש הועדה

המרכז  
השרון  
עיר טירה  
7760  
חלקי חלקות 10, 11, 12  
7.560 ד'  
קאסם פואד קאסם  
קאסם פואד קאסם  
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.  
במזדה ותהגלה סתמה בין הוראות תוכנית זו לבין  
הוראות תוכניות אחרות החלות על שטח התוכנית  
- יוחייבו הוראות תוכנית זו.

-2 יחס לתוכניות אחרות:

- 1 שינוי יעוד חלק מדרך למגורים ג'.
- 2 שינוי יעוד חלק מש.ב.צ למגורים ג'.
- 3 קביעת הוראות וזכויות בניה.

-3 מטרת התוכנית:

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 החניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם  
להוראות תקנות התכנון והבניה, 1983 התקנת  
מקומות חניה ויהיו בתוך תחום המגרש. הכניסות  
רכב פרטי יוצמדו לכל שני מגרשים.

- 4 תחולתם של מסמכי התוכנית:
- 5 רשום דרכים:
- 6 רישום שטחים ציבוריים:

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
אישור תכנית מס' 2600/ב  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה  
ביום 28/7/08 לאשר את התוכנית  
3 חלקים  
יו"ר הועדה המחוזית  
מינהל התכנון

- 8- מסמכי התוכנית : התוכנית כוללת :
- 1- 5 עמודים הוראות התוכנית
- 2- תשריט הכולל: תרשים סביבה בקנ"מ 1:5000 ותשריט מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250. ותוכנית התמצאו בקנ"מ 1:20000.
- 9- ניקוז: יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומי נגר עילי ומי תהום. 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.





(5)

והוראות בניה לתוכנית מפורטת מס': טר/במ/3004 (לוח אזוריים מצב קיים)

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

(') בקשת היתר למסחר תכול תוכנית פתוח לכל שטח המגרש, כולל הסדרי חניה.

(\*\*) בתחום המגרש, והמבוקש יתחייב בצבע תוכנית הפתוח.

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

(\*\*\*\*) היתר הבניה מותרת בתגשת תוכנית פתוח אשר תכלול בין היתר: גישה, חניית, התחברות לבנין- ציבורי, פתרון לסילוק אשפה וגינון.

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