

**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
**2488/106**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 לאשר את התכנית מס' **2488/106**  
 לתכנון ולבניה של **3005/מ** טר/מ  
 ע"ש טעונה אישור שר  
 ע"ש טעונה אישור שר  
**29/7/10**  
 מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

**מינהל התכנון**  
**הוועדה המחוזית מחוז מרכז**  
**23-07-2017**  
**נתקבל**

**הוראות תכנית**

**הי"ח התכנון והבניה תשפ"ה 1065**  
**הוועדה המקומית לתכנון ובניה**  
**אל טנף**  
**תכנית מס' 2488/106**  
**לחפידה בשיבה מס' 20/1000**  
**מיום 29/7/10**  
**יועץ ראשי**  
**נחמדל מיעוז**

המרכז  
 השרון  
 עיר טירה  
 7777  
 חלקי חלקה 8  
 5.949 ד'  
 אבו חייט נסים ואחרים  
 עיריית טירה  
 אבו חייט נסים ואחרים  
 עיריית טירה  
 דר' בשארה פהמי - אדריכל  
 כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

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



על שטח התכנית יחולו הוראות תכנית  
 טר/מ/3005 במידה ולא שונו במסגרת תכנית זו  
 במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין  
 הוראות תכניות אחרות החלות על שטח התכנית -  
 יחייבו הוראות תכנית זו:  
 1- התווית שביל בהתאם לתשריט ושינוי ייעוד  
 מדרך משולבת לשביל.  
 2- שינוי זכויות והוראות בניה.  
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות + לוח אזורים  
 והוראות בניה לתכנית מפורטת מס' טר/מ/3005,  
 ותשריט הכולל:  
 - מצב מאושר ומצב מוצע בקנ"מ 1:500  
 - תרשים סביבה בקנ"מ 1:2500  
 - מפת התמצאות בקנ"מ 1:20000  
 כל מסמכי התכנית מחייבים.  
 מסמכי התכנית יחולו על השטח המתוחם בקו כחול  
 בתשריט המצורף לתוכנית.  
 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף  
 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית  
 ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.  
 מספר מקומות החניה בכל מגרש ייקבע על פי תקן  
 החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה.  
 כל מקומות החניה יסופקו בתוך תחום המגרשים.

-2 יחס לתוכניות אחרות:  
 -3 מטרת התכנית:  
 -4 מסמכי התכנית:  
 -5 תחולתם של מסמכי התכנית:  
 -6 רישום שטחים ציבוריים:  
 -7 חניה

- 8- ניקוח: יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוח הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע, מי נגר עילי ומי תהום. שטחים ציבוריים ינוקו באמצעות תעלות ניקוח או החדרת מים למי התהום. מגרשים לבניה ינוקו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוח לשביעות רצון מהגדס הועדה המקומית. פתרון הניקוח במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים. - יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגובנים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 9- 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 להגנת 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 חאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
  - ה- כל האמור לעיל ייעשה תוך מציעה מחלטה של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוח 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 לג"ל.
  - ח- לא יותרו סידורי ביוב זמניים מלבד האמור לעיל.
- 10- איכות הסביבה:
- כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שיידרש ע"י הרשויות המטמכות, לרבות המשרד להגנת הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, חברואתיים, חזותיים או אחרים.
- 11- תברואה: בהתאם לדרישת משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים חיהומים.
- 12- שלכי בצוע: תוך 3 שנים.
- 13- היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
- 14- מועד ביצוע: מיד עם קבלת היתר.
- 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 הג"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 מחצר מזדגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף, למעט אם ברצעה כניסת רכב לצורכי תניה בלבד.
- 16- הריסות: במידה וסומן מבנה ו/או גדר להריסה בתחום התוכנית, לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הריסת המסומן להריסה

לוח אזורים מצב מוצע לתכנית מס' טר/2488

11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
הערות כלליות	קווי בנין									
הקלות או תנאים מיוחדים	חזית צדדי אחורי (*)	מבנה עזר % במ"ר	מקסימום שטח בניה	מס' יחידות דיור	מס' קומות	רוחב חזית מינימלי	מינימום שטח מגרש	מס' חלקות	צבע האזור	האזור
חל על התכנית לוח האזורים של תכנית טר/במ/3005			33 יח"ד לכל המגרשים		חל על התכנית לוח האזורים של תכנית טר/במ/3005					

(\* קווי הבניין יהיו לפי המצב הקיים בשטח כמסומן בתשריט אך כל בנייה חדשה תהיה בקווי בניין לפי תכנית טר/במ/3005.

טבלת שטחים מצב מוצע (לפי מגרש)

סה"כ שטח בניה	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש
271.7	14.3	257.4	0.286	8/1
271.7	14.3	257.4	0.286	8/2
271.7	14.3	257.4	0.286	8/3
543.4	28.6	514.8	0.572	8/4
339.15	17.85	321.3	0.357	8/5B
513.95	27.05	486.9	0.541	8/6B
1005.4	45.7	959.7	0.914	8/7B
434.1	22.8	411.3	0.457	8/8B
957	43.5	913.5	0.870	8/9B
		4379.7		סה"כ

\* שטח הבנייה הינו בהתאם לכנית המאושרת.

1  
 נ"ר אונסקו  
 נ"ר אונסקו

חתימות

- 1 חתימת יוזם בתכנית
- 2 חתימת בעל התכנית
- 3 חתימת הועדה המקומית
- 4 חתימת המתכנן

ד"ר חתמי בטארה

