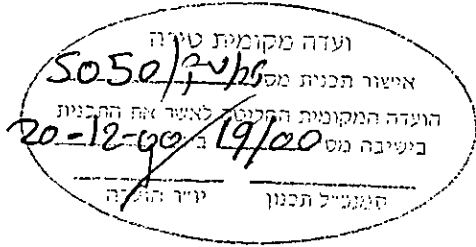


4-1270

1. הועדה המקומית לתכנון ולבניה אלטירה

שינוי מתאר מס' / מק' / 5050
תיקון לתכנית מתאר מס' / טר' / 3005



1. מחוז : המרכז

נפה : השרון

מקום : עיר טירה

גוש : 7778

חלקה : 1 חלק (א/1)

יוזם התכנית : חאלד טאהה פדילי ת"ז 035371186

בעל הקרקע : שונים

מתכנן התכנית : פדילה נעים אינג' - טירה 44195 טל: 09/7938799

גבולות התכנית : מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.

שטח התכנית : 4.895 ד'

2. יחס לתכניות אחרות : תיקון לתכנית מתאר מס/טר 3005.

3. מטרת התכנית :

3.1 המרת שביל ירוק למגורים ג'.

3.2 המרת מגורים ג' לשביל ירוק.

3.3 סימן ז'סעיף 122 אחד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

3.4 קביעת כל המבנים קיימים בהתאם למצב הקיים.

3.5 הריסת המסומן להריסה.

3.6 קביעת הוראות בניה.

3.7 שינוי בגודל מגרש מינימלי על פי סעיף 62 א' א' 7.

4. תחולתם של מסמכי התכנית : מסמכי התכנית יחולו על השטח המוחתם בקו כחול בתשריט המצורף.

5. רשום דרכים : כל הדרכים שבשטח התכנית נועדו להפקעה ותרשמה ע"ש הרשות המקומית או מדינת ישראל.

6. רשום שטחים צבוריים : השטחים המיועדים לצבור (בנית ציבור / או שטחי ציבור פתוחים)

יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק.

7. חניה : לפי תקן החניה.

8. הראות לנושא שפכים :

- א- יותר פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב .
- ב- יבוטח חבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי .
- ג- איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד איכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים .
- ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנייל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית .
- ה- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים , נוזלים וקוי אל קרקע , על מערכת הנקוז ו / או מי - זהום .

ו - היתרי בניה יותרו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל .

ז - טופס 4 ינתן ו / או שמוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנייל .

9 . נקוז : תוך השתלבות במערכת הטבעית ע N שיבוטח אי זהום קרקע ומים עליים ותחתיים .

10 . תברואה : בהתאם לדרישת משרד הבריאות בתנאי שלא יהיו מטרדים וזהומים .

11 . איכות הסביבה כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה , ככל שידרש ע"י הרישות המוסמכת לרבות לאיכות הסביבה ותקנו אמצעים למניעת נפגעים, סביבת ים ,

תברואתיים , חוקיים או אחרים .

12 . הריסות : במידה ויסומן מבנה או גדר להריסה בתחום התכנית , לא ישוחררו היתרי בניה

אלא לאחר הריסת המסומן להריסה .

13 . שלבי ביצוע : מיד עם אשור התכנית .

14 . הטל השבחה : על תכנית זו יחול הטל השבחה כחוק .

15 . מועד ביצוע מיד עם קבלת היתר

חתימות :

1 . חתימת יוזם התכנית *א. ב. ג.*

2 . חתימת בעל התכנית *א. ב. ג.*

3 . חתימת המתכנן *א. ב. ג.*

4 . חתימת הועדה המקומית .

לוח אזוריים והוראות בניה לתכנית מפורטת מס' : 5050/תק

עוד האזור	סימון בצבע	שטח מינימלי של המגרש בס"ר	רוחב חזית מינימלי	שטח בניה מותר ברוטו ב-%		מספר הקומות	מס' יחידות		קו י		הערות
				לשטח	לרוחב		מס' לקומה	מס' לה"כ למגרש	חזית	צדדי	
מגורים ב' *	צהוב	400 עד 599	16 מ' או כמסומן בחשרים	30%	90%	3 קומות כולל קומת קרקע או על קומת עמודים מפורשת.	1	3	3	3 או 4	1. קו בנין לסככת חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בחשרים.
				35%	105%		2	6	5	2. הקמת גדרות תחתן אך ורק כבבולות החלקות. עיצוב הגדרות ותמרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.2 מ', או לפי סיקול דעת הועדה. גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או מאחור 1.8 מ'; למעלה מזה - בהסכמת השכ"ן הגובל גובה גדרות בנויות בצמחים לאורך של 30 מ'. בצירי הכבישים יהיה 0.6 מ'.	
מגורים ב' *	צהוב חחום בקו סגול	400 עד 599	16 מ' או כמסומן בחשרים	25% בקומת קרקע 30% בשאר הקומות	115%	3 קומות על קומת מסחר	1	3	3	3 או 4	2. תותר עליה לבג מהדר המדרגות; וגובה מעקה הגג יהיה 1.1 מ' מקסימום מעל פני הריצוף ומינימום 1.0 מ'. 4. במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תותר בניה שני בנינים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 5 מ'. 5. קו בנין לבנינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו. 6. במגרשים שרוחב החזית פחות מ 15 מ' תותר בניה בקו בנין צדדי 0 ללא פתחים ובהסכמת השכ"ן. 7. תותר בניה מרתף בתנאים: א. שפוע הקרקע בקונסור הבניה המוצעת מעל ל-15%. ב. גובה המרתף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. פני גג המרתף לא יהיה יותר מ-80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית בקונסור הבניה המוצעת בצד אחד לפחות. המרתף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו למבני עזר בלבד. 8. תותר בניה שטחי שרות בשטח 30 מ"ר לבנין בקומת קרקע מפורשת או בקו בנין חוקיים. 9. תותר בניה סככה לרכב במידות 5 מ' / 2.5 מ' בקו בנין צדדי אפס (סככה אחת לכל יח' דיור) בהתאם לתכנית בנוי במגרש. 10. תותר בניה חדר כביסה מעל הגג בשטח 12 מ"ר. 11. גבולות המגרשים המוצעים ניהונים לשינוי במסגרת חשרים חלוקה בהסכמה ובחנאי שמירה של שטח מגרש מינימאלי ורוחב חזית 16 מ'. 12. תותר בניה שטחי שירות 5% משטח המגרש: אש"ן ישמשו ל-חדרי מדרגות; סככות לחניה; חדרי כביסה ומחסנים ביחידים.
				35%	105%		2	6	5	3. קומות על קומת מסחר	
מגורים ב' *	צהוב חחום בקו סגול	600 ומעלה	16 מ' או כמסומן בחשרים	30% בקומת קרקע 35% בשאר הקומות	135%	3 קומות על קומת מסחר	2	6	6	5	5. קו בנין לבנינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו. 6. במגרשים שרוחב החזית פחות מ 15 מ' תותר בניה בקו בנין צדדי 0 ללא פתחים ובהסכמת השכ"ן. 7. תותר בניה מרתף בתנאים: א. שפוע הקרקע בקונסור הבניה המוצעת מעל ל-15%. ב. גובה המרתף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. פני גג המרתף לא יהיה יותר מ-80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית בקונסור הבניה המוצעת בצד אחד לפחות. המרתף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו למבני עזר בלבד. 8. תותר בניה שטחי שרות בשטח 30 מ"ר לבנין בקומת קרקע מפורשת או בקו בנין חוקיים. 9. תותר בניה סככה לרכב במידות 5 מ' / 2.5 מ' בקו בנין צדדי אפס (סככה אחת לכל יח' דיור) בהתאם לתכנית בנוי במגרש. 10. תותר בניה חדר כביסה מעל הגג בשטח 12 מ"ר. 11. גבולות המגרשים המוצעים ניהונים לשינוי במסגרת חשרים חלוקה בהסכמה ובחנאי שמירה של שטח מגרש מינימאלי ורוחב חזית 16 מ'. 12. תותר בניה שטחי שירות 5% משטח המגרש: אש"ן ישמשו ל-חדרי מדרגות; סככות לחניה; חדרי כביסה ומחסנים ביחידים.
				35%	105%		2	6	5	3. קומות על קומת מסחר	
מגורים ב' *	צהוב חחום בקו סגול	1000 עד 1999	16 מ' או כמסומן בחשרים	25% בקומת קרקע 30% בשאר הקומות	115%	3 קומות על קומת מסחר	1	3	3	3 או 4	5. קו בנין לבנינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו. 6. במגרשים שרוחב החזית פחות מ 15 מ' תותר בניה בקו בנין צדדי 0 ללא פתחים ובהסכמת השכ"ן. 7. תותר בניה מרתף בתנאים: א. שפוע הקרקע בקונסור הבניה המוצעת מעל ל-15%. ב. גובה המרתף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. פני גג המרתף לא יהיה יותר מ-80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית בקונסור הבניה המוצעת בצד אחד לפחות. המרתף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו למבני עזר בלבד. 8. תותר בניה שטחי שרות בשטח 30 מ"ר לבנין בקומת קרקע מפורשת או בקו בנין חוקיים. 9. תותר בניה סככה לרכב במידות 5 מ' / 2.5 מ' בקו בנין צדדי אפס (סככה אחת לכל יח' דיור) בהתאם לתכנית בנוי במגרש. 10. תותר בניה חדר כביסה מעל הגג בשטח 12 מ"ר. 11. גבולות המגרשים המוצעים ניהונים לשינוי במסגרת חשרים חלוקה בהסכמה ובחנאי שמירה של שטח מגרש מינימאלי ורוחב חזית 16 מ'. 12. תותר בניה שטחי שירות 5% משטח המגרש: אש"ן ישמשו ל-חדרי מדרגות; סככות לחניה; חדרי כביסה ומחסנים ביחידים.
				35%	105%		2	6	5	3. קומות על קומת מסחר	
מגורים ב' *	צהוב חחום בקו סגול	2000 ומעלה	16 מ' או כמסומן בחשרים	30% בקומת קרקע 35% בשאר הקומות	135%	3 קומות על קומת מסחר	2	6	6	5	5. קו בנין לבנינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים וכל תוספת בניה תהיה לפי הוראות תכנית זו. 6. במגרשים שרוחב החזית פחות מ 15 מ' תותר בניה בקו בנין צדדי 0 ללא פתחים ובהסכמת השכ"ן. 7. תותר בניה מרתף בתנאים: א. שפוע הקרקע בקונסור הבניה המוצעת מעל ל-15%. ב. גובה המרתף לא יותר מ-2.5 מ'. ג. פני גג המרתף לא יהיה יותר מ-80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית בקונסור הבניה המוצעת בצד אחד לפחות. המרתף לא ישמש למגורים; ישמש לאחסנה ואו למבני עזר בלבד. 8. תותר בניה שטחי שרות בשטח 30 מ"ר לבנין בקומת קרקע מפורשת או בקו בנין חוקיים. 9. תותר בניה סככה לרכב במידות 5 מ' / 2.5 מ' בקו בנין צדדי אפס (סככה אחת לכל יח' דיור) בהתאם לתכנית בנוי במגרש. 10. תותר בניה חדר כביסה מעל הגג בשטח 12 מ"ר. 11. גבולות המגרשים המוצעים ניהונים לשינוי במסגרת חשרים חלוקה בהסכמה ובחנאי שמירה של שטח מגרש מינימאלי ורוחב חזית 16 מ'. 12. תותר בניה שטחי שירות 5% משטח המגרש: אש"ן ישמשו ל-חדרי מדרגות; סככות לחניה; חדרי כביסה ומחסנים ביחידים.
				35%	105%		2	6	5	3. קומות על קומת מסחר	

(*) בקשת ההיתר למסחר חלול תכנית פתוח לכל שטח המגרש; כולל הסדרי חניה בתחום המגרש; והמבקש יחייב בבצוע תכנית הפתוח.
 ג (*) תותר בו בניה לבלוי ומשחקים כמו: בריכת שחיה, אולמי ספורט, מגרשי ספורט וכו'.
 אאא (*) - היתר הכניה מותנה בהגשת תכנית פתוח אשר חלול בין היתר - גישות; חניות; החברות לביוב-ציבורי; פתרון לסילוק אשפה וגינין.
 2: לא ינתן סופס 4 לחיבור לחשמל ותעודת גמר אלא לאחר ביצוע הפתוח כפועל.