

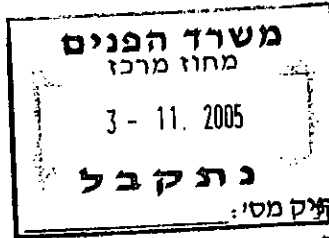
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אל-טירה

שינוי מתאר מס' / מק' 5081
תיקון לתכנית מס' / טר' 3003

- תקנון -



המרכז
השרון
עיר טירה
7773
33
בשלמות
בהתאם לתשריט מצורף
יורשי סאלח מנסור
יורשי סאלח מנסור



מחוז
נפה
מקום
גוש
חלקות
מגרש
שטח התוכנית
יוזמי התכנית
בעלי הקרקע

1.

אד' והנדסה אזרחית - טירה
גימיל ע. אלרחים

מהנדס רשוי 39406

טל: 055580900 050735321

כמסומן בתשריט המצורף לתכנית בקו כחול
על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי
שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית
מס' טר' 3003

מתכנן התכנית

גבולות התכנית

יחס לתכניות אחרות:

מטרת התוכנית:

1. קביעת קונטור בניה למגרשים המסומנים.
2. הקטנת קו בניה לחזית 3 מ' במקום 5 מ'.
3. קביעת קו בנין אחורי 4 מ' במקום 5 מ'.
4. קביעת הוראות בניה.
5. התוכנית ערוכה בהסכמת הבעלים.

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול
כהה בתשריט המצורף לתכנית.

4. חתולתם של מסמכי התכנית:

תרשומה על שם הרשות המקומית

5. רשום דרכים:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור, כמפורט
בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -
1965 יירשמו בפנקסי המקרקעין ע"ש הרשות
המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה,
תשכ"ה - 1965.

6. רשום שטחים צבורים:

מקומות חניה לכל מגרש ייקבעו בהתאם
להוראות תקנות התכנון והבניה, התקנת
מקומות חניה 1983. הכניסות לרכב פרטי
יוצמדו לכל שני מגרשים.

7. חניה

8. הוראות לנושא שפכים:

- א- יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב- יבוטח חיבור 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.

**טבלת זכויות והגבלות בנייה מצב מוצע לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב - 1992)**

יעוד האזור	סימון בצבע	שטח מינמלי של המגרש במ"ר	רוחב חזית מינימלי	שטח בניה מותר ברוטו ב-%		מספר הקומות	מס' יח' דיור		קוי בנין		
				לקומה	לכל הקומות		לקומה	סה"כ לקומה	חזית	צדדי	אחורי
מגורים ג'	צהוב	מ-250 עד 599	16 מ' או כמסומן בתשריט	30%	90%	3 קומות כולל קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת	1	3	כמסומן בתשריט	3 או כמסומן בתשריט	4 או כמסומן בתשריט
		מ-600 ומעלה	" " "	35%	105%	" " "	2	6	" "	" "	5
*		מ-1000 ועד - 1999	כמסומן בתשריט	35%	105%	6 קומות		יקבע ע"י הועדה המקומית	כמסומן בתשריט	5	6
*		מ-2000 ומעלה	כמסומן בתשריט	35%	105%	8 קומות ומעלה		יקבע ע"י הועדה המקומית	כמסומן בתשריט	5	6
מגורים ג' עם חזית	צהוב תחום בקו סגול	מ-400 עד 599	16 מ' או כמסומן בתשריט	25% בקומת קרקע 30% בשאר הקומות	115%	3 קומות על קומת מסחר	1	3	כמסומן בתשריט	3 או כמסומן בתשריט	4 או כמסומן בתשריט
!		מ-600 ומעלה	" " "	30% בקומת קרקע 35% בשאר הקומות	135%	3 קומת על קומת מסחר	2	6	" "	" "	5
בניי ציבור	חום מותחם בחום כהה	לפי המסומן בתשריט	לפי המסומן בתשריט	30%	90%			הכל לפי תוכנית בנין ובאשור הועדה המקומית			
ציבורי פתוח	ירוק	" " "	" " "					לא תותר בניה למלבד שירותים ציבוריים, מקלט ציבורי, שאר השטח ישמש לגנון, נסיעות, ומשחקי ילדים.			

הערות כלליות ותנאים מיוחדים

1. קו בניין למבנה חניה פרטית בחזית המגרש יהיה 2 מ' או כמסומן בתשריט.
2. הקמת גדרות תותר אך ורק בגבולות החלקות, עיצוב הגדרות וחומרי הבניה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית, גובהה מקסימלי לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולקירות תומכים יהיה 1.2 מ', או לפי שיקול דעת הועדה, גובה מותר לגדרות בנויות בצד המגרש או כאמור 1.5 מ', למעלה מזה – בהסכמת השכן הגובל. גובהה גדרות בנויות בצמתיים לאורך של 30 מ', בצדדי הכביש יהיה 0.5 מ'.
3. תותר עלייה לגג בחדר המדרגות : וגובהה מעקה הגג יהיה 1.1 מ' מקסימום מעל פני הריצוף ומינימום 1 מ'.
4. במגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תותר בניית שני בניינים נפרדים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 5 מ'.
5. קווי בנין לבניינים הקיימים יהיו בהתאם למצב הקיים ותוספת בניה תהיה לפי הוראות התוכנית.
6. במגרשים שרוחב התוכנית פחות מ-15 מ' תותר בניה בקו בניין צדדי 0 ללא פתחים ובהסכמת השכן.
7. תותר בניית מרתף בתנאים : א. ספוק הקרקע בקונטור הבניה המוצע מעל 15 % . ב. גובהה המרתף לא יותר מ-2.5 מ' . ג. פני גג המרתף לא יהיה יותר מ-80 ס"מ מפני הקרקע הטבעית בקונטור הבניה המבוצעת בצד אחד לפחות.
8. המרתף לא ישמש למגורים , הוא ישמש לאחסנה או למבנה עזר בלבד.
9. תותר בניה שטחי שירות בשטח של 30 מ"ר לבניין בקומת קרקע מפולשת או בקווי בניין חוקיים .
10. תותר בניה סככה לרכב במידות 5 מ' – 2.5 מ' בקווי בנין צדדי 0 (סככה אחת לכל יח' דיור) בהתאם לתוכנית בינוי במגרש.
11. תותר בנית חדר כביסה מעל הגג בשטח 12 מ"ר .
12. גבולות המגרשים המוצעים ניתנים לשינוי במסגרת תשריט חלוקה בהסכמה ובתנאי שמירה על שטח מגרש מינימלי ורוחב חזית 16 מ' .
13. תותר בנית שטחי שירות 5% משטח המגרש : ישמשו ל- חדרי מדרגות, סככה לחניה, חדרי כביסה ומחסנים ביתיים .
14. לא יוצא היתר בניה למבנה אלא אם קיימת אליו גישה קבועה כולל זכות שימוש.
15. תנאי להוצאת היתר בניה בכל חלקה – גידור השטח הירוק המופקע למניעת בניה בלתי חוקית.
16. תוגש תוכנית אב לאיסוף וטיפול בשפכים מותאמת לצורכי הישוב .
17. מתן היתרי בניה ינתן עד לגודל של 20,000 נפש, ומעבר רק לאחר קבלת אישור משרד הבריאות לפתרון ביוב נוסף.

(*) – היתר הבניה מותנה בהגשת תוכנית פתוח אשר תכלול בין היתר – גישות חניות, התחברות לביוב הציבורי, פתרון לסילוק אשפה וגינון.

ד- קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

ה- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל קרקע, על מערכת הניקוז ו/ או מי- זהום.

ו- היתרי בניה יותרו בהצגת תוכנית לפתרון כאמור לעיל.

ז- טופס 4 יינתן ו/ או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.

9. ניקוז: ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז לשביעות רצון משרד הבריאות ורשות הניקוז ואשורם.

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

11. איכות הסביבה: כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרוש ע"י הרישות המוסמכת לרבות לאיכות הסביבה ותקנו אמצעים למניעת נפגעים סביבת ים, תברואתיים, חוקיים או אחרים.

12. הריסות: א. במידה וסומן מבנה ו/ או גדר להריסה בתחום התכנית, לא לשחרר היתרי בניה אלא לאחר הריסת המסומן להריסה.
II. הריסת מבנים מכל סוג שהוא, שנבנו בהיתר בניה כדין, ישופו בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965 והעדכונים.

13. שלבי ביצוע: תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

14. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

15. מועד ביצוע: מיד עם קבלת ההיתר.

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

אד' והנדסה אזרחית-טירה
גימיל' אגרושים
מהנדס רשמי 39406
טל: 055-580900 059-735321
ת"ז

הבעלים חתמה

035358985

מכ"י ג'אב:

