

4-16168

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

5.2.06

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

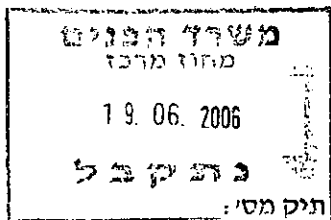
9.7.06

תאריך

פניקס עפרה

ואמתכנן המתח

מרחב תכנון מקומי "דרום השרון"



תכנית מפורטת מספר ש.ד.163/

שנוי לתכנית מתאר שד/1000

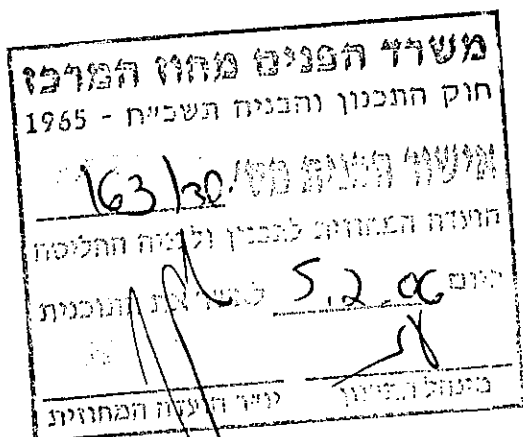
1. מחוז: המרכז

נפה: פתח-תקוה

מקום: פרדס גן חיים גוש 7677 חלקה 108.

גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצ"ב.



2. מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית 5 דפים.
ב. תשריט בקנ"מ 1:500.

3. שטח התכנית: 15.307 דונם.

4. המתכנן: ב. ולדמן מהנדסים בע"מ.
מושב ירקונה מיקוד 45915

5. היוזם: אילן רפאל
דרך השרון 8 הוד-השרון

6. בעל הקרקע: אילן רפאל.

7. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור חקלאי עם מבנים חקלאיים.

ב. קביעת הוראות בניה למבנים הדרושים להפעלת לול רבייה מאושר באזור שיעודו חקלאי, בחלקה שאינה כלולה בתכנית המפורטת של הישוב.

8. הגדרות: למונחים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

א. "אזור חקלאי" - מסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון.

כמשמעותו בתכנית בנין עיר החלה על השטח, או כמשמעותו ע"פ ההכרזה על קרקע חקלאית בהתאם לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

ב. "מבנה לול" - מבנה לאכסון עופות יכול שיהיה בדגמים הבאים:

1. סככות סוללות: מיועד לגידול ואחזקת מטילות ופטימים.

2. מבנים מכוקרים: מיועד לכל השלוחות, כולל חדרי חושך.

3. מבנה גידול על רפד: מיועד לאימון וגידול פרגיות, פטימים וגידול הודיים לפיטום ולרבייה.

ג. "אחוזי בניה" - האחוז משטח המגרש והמנוצל ע"י שטח הבנין.

ד. "תכנית בינוי" - תשריט המתאר את הפרטים הבאים:

מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה, כולל פרטים בדבר עיצוב החזיתות על רקע מפה מצבית וטופוגרפיה ובציון יעוד של כל מבנה, וחדרי הבניה המותרים, דרכי הגישה והחניה, צורת ניצולם של שטחים פנויים, מידות ומרווחים בין מבנים וכן תעלות ניקוזי ביוב, גידור, הנחת קווי מים, חשמל וטלפון ושלבי ביצוע התכנית.

"רשות ניקוז" : כמשמעותו בחוק הניקוז וההגנה בפני שטפונות תשי"ח - 1957.

"משרד סביבתי" : מצב או פעולה הגורמים אחד מאלה: זיהום אויר, מים או קרקע, רעש, מפגעי תחבורה, מטרד אסטטי או אחר וכפי שיוגדר ע"י הרשות המוסמכת: משרד הבריאות, הרשות לשמירת איכות הסביבה, משרד התחבורה או כל רשות אחרת שהוסמכה לכך.

9. הגבלות והוראות לרישוי מבנים חקלאיים לסוגיהם:

- א. מבני לול - א. 1) בכל מבני הלול יותרו כלי מים אוטומטיים בלבד.
2) למבני לול ששטחם המקורה עולה על 500 מ"ר יש להראות פתרון לניקוז מי הנגר העילי.
3) בקשה להיתר ללול תפרט את סוג העופות ודגם המבנה, כל שינוי בסוג העופות ובדגם המבנה מותנים בהגשת בקשה חדשה להיתר.
4) היתר למבנה בית אימון יותנה במילוי דרישות כיבוי אש.

ב. שטחם של מבני הלול לא יעלה על 60% משטח המגרש ובתנאי שישמרו ברווחים וקווי בנין, כדלקמן: קו בנין קדמי 15 מ' או כמסומן בתשריט, מה שיותר. קווי בנין צדדי ואחורי 3 מ'.
מרווחים: למבני לול מכל הדגמים ולכל מבנה אחר, הדרוש לשמוש חקלאי וכן מבית מגורים - ע"פ טבלת המרחקים של משרד החקלאות.

ב. מבני שרות: בשטח כללי שלא יעלה על 100 מ"ר.

משרדים, מטבח, חדר אוכל, שרותים, מקלחות וחדרי הלבשה.

ג. 1) אולם אידוי ביצים, אולם מיון ביצים, חדר קרוור ביצים.

2) אולם לאיחסון ביצים + אריזות ריקות.

3) מחסן לכלי עבודה, קש ולנסורת, חומרי אריזה בשטח מכסימלי של 500 מ"ר.

ד. חניה מקורה (סככה) ל-4 מכוניות בשטח של 50 מ"ר.

הכל באשור משרד החקלאות.

10. תנאי להיתר בניה -

א. אישור משרד החקלאות.

ב. אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה - רעננה, והתייחסותם לענין פתרונות לסילוק פגרים, נקוז וכיוב.
רעננה.

11. גדרות - 1. היתר להקמת גדר יותנה במיקומה ע"פ סימון מודד מוסמך בשטח.
 2. גובה מכסימלי לגדר 1.80 מ'.
 3. לא יורשו גדרות תיל דוקרני אלא ע"י אישור מיוחד.
 12. הגבלות כלליות -
 1. מתן היתר בניה לכל סוגי מבני משק חקלאי יותנה בציון גישה ברוחב מינימלי של 8.00 מ'.
 2. כאשר נדרש חיבור מבנה משק חקלאי לרשת החשמל יסומנו קווי הרשת בתדשים הסביבה מערכות החשמל יותקנו על פי תקן חברת החשמל.
 3. כל מיכל דלק יסומן בתשריט וסביבו תותקן בריכת בטחון בהתאם לתקן הבטיחות של משרד העבודה ורשות הכבאות.
 4. איחסון חמרי הדברה וחומרים דעילים אחרים יעשה ע"פ הנחיות האגף להגנת הצומח ומשרד הבריאות.
 13. איסורים: א. לא יורשו מבנים למטרות מסחריות (כולל מכירת תוצרת חקלאית) או כל שימוש אחר שאינו ע"פ השמושים המותרים ע"פ התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
 - ב. אסורה בניה או שימוש במבנה חדש ו/או קיים לצרכי מגורים.
 - ג. המבנה מיועד ללול בלבד, כל שימוש אחר במבנה יהווה סטייה ניכרת.
14. מועד משוער לביצוע התכנית - 10 שנים.

חתימת בעלי הקרקע

חתימת היוזמים

תאריך 14.6.06

חתימת מחברי התכנית

ב. ורדמן מנהל טיהור בע"מ
מושב ירקונה 45915
טל: 7405567-09; 7405567-74

טבלת זכויות והוראות בנייה - הוראות לתכנית שד/163

אזור	גודל קוץ מקסימלי במ"ר	שטח בניה מכסימלי במ"ר		גובה במ'	קווי בניה		
		מחסן	שטח עיקרי		אחורי	קדמי	
חקלאי	9.000	**500	*100	4.5 מ'	3	3	15 או כמסומן בתשריט

* משרדים, מטבח, חדר אוכל, שירותים, מקלחות וחדרי הלבושה.

** (1) אולם אירודי ביציט, אולם מירון ביציט, חדר קרור ביציט.

(2) אולם לאיחסון ביציט + אריזות ריקות.

(3) מחסן לכלי עבודה, קש ונסורת, חומרי אריזה.