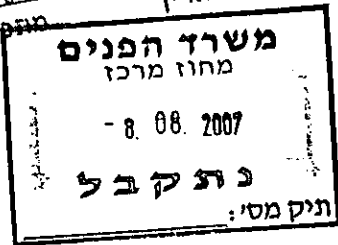


156-2 חסן אבו דיה
נבדק וניתן להפקיד/לאשר
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
המחוזית / משנה מיום 15.1.06
 תאריך: 5.9.07
 משרד הפנים
 מחוז מרכז

תכנית מפורטת מס': שד/156/2
 שינוי לתוכנית מתאר שד/1000



1. מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 גוש : 7633
 חלוקה : 50 (חלק)

2. גבולות התוכנית : מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.

3. בעל הקרקע : חסן אבו-דיה : כתובת : טירה 44915
 טלפון : 09-7938336

4. יוזם התוכנית : חסן אבו-דיה , טירה 44915 טלפון : 09-7938336

5. מחבר התכנית : ג'. מנסור- משרד להנדסה אזרחית- טירה טל : 09-7936637
 פקס : 09-7939455

6. שטח התוכנית : 12.827 דונם.

7. מסמכי התוכנית : 1. הוראות התוכנית סה"כ 3 דפים.

2. תשריט בקני"מ 1:500.

3. נספח בינוי בק"מ 1:100.

8. מטרת התכנית : 1. קביעת זכויות בנייה לחממה, משתלה ומחסן חקלאי על קרקע חקלאית.

2. הקלה בקו בנין מכביש 444 מ' - 80 ל- 40 מ'

3. הקלה בקו בנין מכביש 6 מ' - 150 ל- 75 מ'

4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.

משנה הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 1365
אישור תכנית מס' 2/156/30
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15.1.06 לאשר את התוכנית

9. רישום דרכים : כל הדרכים שבשטח יועדו להפקעה ותרשמו לשר החשבונות
 המקומית ו/ או מדינת ישראל.

10. שלבי ביצוע : 5 שנים.

11. טבלת זכויות :

(מצב קיים) :

| יעוד השטח | גודל המגרש | בניה מותרת | קו בנין | שטח עיקרי | שטח שירות | בניה ב- % | במ"ר |
|-----------|------------|---|---------|-----------|-----------|-----------|------|
| חקלאי | 9,586 | מבני חקלאיים ייבנו בהתאם לתוכנית מפורטת | - | - | - | - | - |

(מצב מוצע) :

| יעוד השטח | גודל המגרש | בניה מותרת | קו בנין | שטח עיקרי | שטח שירות | זכויות בניה ב- % | סה"כ במ"ר |
|-----------|------------|-------------|-------------------------------------|-----------|-----------|------------------|-----------|
| חקלאי | 9,586 | מחסן | 3 מ' צדי 5 מ' קדמי 4 מ' אחורי | 95 מ"ר | - | 1% | 95 מ"ר |
| | | חממה ומשתלה | 3 מ' | 8627 מ"ר | - | 90% | 8627 מ"ר |

12. תכליות ושימושים :

12.1 שימוש מבנים שאינו למטרות חקלאיות יהווה סטייה ניכרת לפי חוק התכנון והבנייה.

12.2 שטחים עיקריים

12.2.1 מחסן : מבנה המיועד לאחסנת כלים חקלאיים ושירותים.

12.2.2 חממות : בניין בעל שלד עץ, פלסטיק או אלומיניום והמכוסה יריעות פלסטיות או זכוכית, מיועד לגידול צמחים, מעביר אור, שאנשים נכנסים לתוכו.

12.2.3 מנהרות פלסטיק :

שימוש מנהרות פלסטיק למשתלה, בעלת כיסוי פלסטיק על שלד עשוי ברזל, עץ או מתכת או פלסטיק או אלומיניום.

13. הוראות בינוי

13.1.1 מחסן : קירות מבלוקים, גג מבטון, גובה עד 5.0 מ'.

13.1.2 חממה : גובה מינימלי 2.5 מ', רוחבם ואורכם בהתאם לקווי בנין המותרים. בנוי עם מרזבי ניקוז למי הגגות ומפתחים מחוברים, מכוסה כיסוי מעביר אור שמתאים לגידול צמחים ועומד בתקן ישראל ודרישות משרד החקלאות.

13.1.3 מנהרות פלסטיק : אופן הבינוי לגבי מנהרות יסודות בטון ומפתח אחד גובהו המינימלי 1.5 מ' ורוחב 4-8.5 מ' עומד בתקן ישראלי . ודרישות משרד החקלאות.

13.1.4 גדרות : תותר הקמת גדרות בחזית המגרש עד 1.5 מ' בשאר החזיתות עד 2 מ'.

13.2 תנאים להוצאת היתרי בנייה :

13.2.1 הוועדה תהיה רשאית לדון בבקשות להיתר ושימוש ולהוציא היתרי בניה ושימוש בכפוף לתוכניות פיתוח מאושרת על ידיה עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות (משרד החקלאות והיחידה האזורית לאיכות הסביבה) ומהנדסי הרשות ו/או והוועדה.

- לא יינתן היתר לבקשה לבניית חממה ומנהרות פלסטיק, אשר לא תכיל פתרון מקומי לבעיית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע יהיה תנאי בהיתר לאחר אישורו ע"י המחלקה לשמור קרקע ועפ"י שיקול דעת מומחים יידרש פתרון סביבתי לבעיית הניקוז.

13.2.2 הכנת תוכניות בינוי ופיתוח הכוללת תשריט המתאר את הפרטים הבאים : מיקום וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה, כולל פרטי בניה ועיצוב החזיתות על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון יעוד של כל מבנה וחומרי הבניה המותרים, דרכי הגישה והחניה, צורת פיצולם של שטחים פנויים, תעלת ניקוז וביוב, גידור, אשפה, הנחת קווי מים, חשמל וטלפון.

13.2.3 הוועדה תהיה רשאית :

- לדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות הצפויות מההיתרים ו/או השימוש המבוקשים.
- להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם למניעת מפגעים סביבתיים.
- לדרוש שבקשה להיתר בניה תתאים לבניה ולשימושים שיאכלסו את המבנים ו/או את המתקנים.

- להתנות הוצאת היתרי בניה למבנים ולמתקנים לאחר ביצוע עבודות תשתיות מינימליות המבטיחות שמירה וקיום הוראות בריאות הציבור ואיכות הסביבה.

13.3 "הגבלות כלליות"

1. מתן היתר בניה לכל סוגי מבני משק חקלאי יותנה בציון גישה ברוחב מינימלי של 10 מ' בתכנית מפורטת או בתכנית בינוי.
2. כאשר נדרש חיבור מבנה משק חקלאי לרשת החשמל יסומנו קווי הרשת בתרשים הסביבה.
3. מערכות החשמל יותקנו עפ"י תקן חברת החשמל.
4. כל מיכל דלק יסומן בתשריט וסביבו תותקן בריכת ביטחון ובהתאם לתקן הבטיחות של משרד העבודה ורשות הכבאות.
5. אחסון חומרי הדברה וחומרים רעילים אחרים יעשה עפ"י הנחיות האגף להגנת הצומח ומשרד איכות הסביבה איכות הסביבה.
6. היתרי בניה יינתנו אך ורק באישור משרד החקלאות - והמשרדים המוסמכים על פי צורך ועניין.
7. היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה למניעת מפגע סביבתי.
7. על הקו המסומן בתוכנית לתוואי גז טבעי יחולו הוראות תמ"א 37 על שינויה.

13.4 הוראות לגבי מפגעים סביבתיים

שימוש בחומרים הגורמים או עלולים לגרום שינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי- יעשה בתיאום עם היחידה האזורית של המשרד לאיכות הסביבה ומשרד החקלאות.

14. הפקעות לצורכי ציבור : על פי חוק.

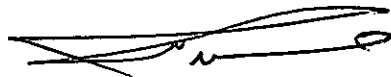
15. היטל השבחה : ישולם על פי החוק.

16. חתימות :

מהנדס ג. מנסור

י"רח - 44915

עורך התכנית :



יוזם התכנית :



בעל הקרקע :

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 | |
| הועדה המקומית לתכנון ובניה | |
| "דרום השרון" | |
| | |
| תוכנית מס' שד/2156..... | חומלצה |
| | |
| להפקדה בשיבה מס' 20015..... | |
| מיום 17.12.2015..... | |
| | |
| יושב ראש הועדה | מזמ"ס הועדה |