

4016869

משרד הפנים
מחוז מרכז
10.12.2007
נתקבל
מדקדמת:

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 15.10.07  
 תאריך 25.12.07  
 5.5.2007 תאריך

אחים גלג'ולי  
 הגדסת בניין

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון"**

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים  
 תוכנית מפורטת: שד/3/156  
 שינוי לתוכנית מתאר שד/1000

משרד הפנים
מחוז מרכז
10.12.2007
משרד הפנים מחוז המרכז
נתקבל
תיק מס':
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 3/156
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.10.07 לאשר את התוכנית
יו"ר הועדה המחוזית

1. מחוז: המרכז
- נפה: השרון
- גוש: 7633
- חלקות: 26 בשלמות, 48 חלק

2. גבולות התוכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.
3. בעל הקרקע: חסן אבו דיה. טירה משולש 44915  
 טלפון: 050-5529125
4. יוזם התוכנית: חסן אבו דיה. טירה משולש 44915 ת.ד. 2092  
 טלפון: 050-5529125
5. מחבר התוכנית: ראיד גלג'ולי-הנדסה אזרחית ומדידות - טירד טל: 09-7930399  
 פקס: 09-7930853
6. שטח התוכנית: 32.292 ד.מ.
7. מסמכי התוכנית: 1. הוראות התוכנית (4 עמודים).  
 2. תשריט בקנ"מ 1:1250  
 3. נספח בינוי בקנ"מ 1:200
8. מטרת התוכנית: 1. קביעת זכויות בניה לחממות, סככות ומשמלות על קרקע חקלאית.  
 2. הקלה בקו בנין כביש 444 מ-80 ל-40 מ'.  
 3. הקלה בקו בנין כביש 6 מ-150 ל-75 מ'.  
 4. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.  
 5. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

9. רישום דרכים: כל הדרכים שבשטח יועדו להפקעה ותרשמנה ע"ש הרשות המקומית ו/או מדינת ישראל.

10. שלבי ביצוע: 5 שנים.

11. טבלת זכויות בניה:

חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"
תוכנית מס' שד/3/156
הומלצה להפקדה בישיבה מס' 2008
מיום 2.12.07
יושב ראש הועדה

## (מצב קיים)

יעוד השטח	גודל המגרש	בניה מותרת	שטח שרות	זכוית בניה %	סה"כ במ"ר
חקלאי	32.292	מבנים חקלאיים ייבנו בהתאם לתוכנית מפורטת	-	6.2	-
סה"כ	32.292			6.2	

## (מצב מוצע)

יעוד השטח	גודל המגרש	בניה מותרת	קו בנין	שטח עיקרי	שטח שרות	זכוית בניה %	סה"כ במ"ר
חקלאי	32.292	חממה ומשתלה ומכולה	75 מ' אחורי 40 מ' קדמי 3 מ' צדי	2002	-	6.2	2002
סה"כ	32.292			2002			2002

## 12. תכליות ושימושים:

12.1.1 : בתי צמיחה:

מבנה מכוסה מעביר אור המיועד לגידול צמחים.

12.1.2 : חממה:

מבנה בעל שלד עץ או פלסטיק או אלומיניום והמכוסה יריעות פלסטיות או זכוכית מתאים לגידול צמחים ועומד בתקן ישראל ודרישות משרד החקלאות.

12.1.3 : מנהרת פלסטיק:

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

13. הוראות בינוי:13.1 : בתי צמיחה:

מבנה מכוסה מפלסטיק על שלד עץ, מתכת, או ברזל גובה מינימלי 2.5 מ' עומד בתקן ישראלי ודרישות משרד החקלאות.

13.2 : חממה:

בניין בעל שלד עץ או פלסטיק או אלומיניום והמכוסה יריעות פלסטיות או זכוכית, גובה מינימלי 2.5 מ', רוחבם ואורכם בהתאם לקווי בניין המותרים. בנוי עם מרזבי ניקוז למי הגגות ומפתחים מחוברים, מכוסה כיסוי מעביר אור.

13.3 : מנהרת פלסטיק:

מנהרות, כיסוי פלסטיק על שלד עשוי ברזל, עץ או מתכת או פלסטיק או אלומיניום, בעל יסודות בטון ומפתח אחד גובהו המינימלי 1.5 מ' ורוחב 4-8.5 מ' עומד בתקן ישראלי ודרישות משרד החקלאות.

13.4 : גדרות:

עפ"י תקנות תו"ב תותר הקמת גדרות בחזית המגרש עד 1.5 מ' בשאר החזיתות עד 2 מ'.

14. תנאים להוצאת היתרי בניה:

14.1 היתר בניה למבנים לבתי צמיחה לחממות ומנהרות פלסטיק והשירותים הנלווים יינתנו על ידי הוועדה המקומית בהתאם להנחיות ותנאים על פי התכנית הזאת ובאישור הגורמים המוסמכים כגון:  
משרד החקלאות, היחידה האזורית לאיכות הסביבה, מהנדס הרשות ו/או הוועדה. לא יינתן היתר לבקשה לבניית הממה ומנהרות פלסטיק, אשר לא תכיל פתרון מקומי לבעיית הניקוז. ביצוע הפתרון המוצע יהיה תנאי בהיתר לאחר אישורו ע"י המחלקה לשמור קרקע ורשות הניקוז.

14.2. מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודש מיום מתן תוקף לתוכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

14.3- מתן היתר בניה לכל סוגי מבני משק חקלאי יותנה בציון גישה ברוחב מינימלי של 10 מ' בתכנית מפורטת או בתכנית בינוי.

14.4- כאשר נדרש חיבור מבנה משק חקלאי לרשת החשמל יסומנו קווי הרשת בתרשים הסביבה. מערכות החשמל יותקנו עפ"י תקן חברת החשמל.

14.5- כל מיכל דלק יסומן בתשריט וסביבו תותקן בריכת ביטחון ובהתאם לתקן הבטיחות של משרד העבודה ורשות הכבאות.

14.6- אחסון חומרי הדברה וחומרים רעילים אחרים יעשה עפ"י הנחיות האגף להגנת הצומח ומשרד איכות הסביבה.

14.7- שימוש במבנים שאינם למטרות חקלאיות, לרבות שימושים חורגים, יהווה סטייה נכרת לפי חוק התכנון והבנייה.

14.8- היתרי בנייה יינתנו אך ורק באישור משרד החקלאות, והמשרדים המוסמכים על פי צורך ועניין.

14.9- היתרי בניה לאחר קבלת אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה למניעת מפגע סביבתי.

14.10- בתחום 30 מ' מצינור הגז לא תותר כל בניה למעט למבנים חקלאיים.

"מפגע סביבתי" – הינו חומר או פעולה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי 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. כל זאת עפ"י הנחיית המשרד לאיכות הסביבה או הרשות הוטרינרית האזורית".

15. תנאים לפתוח השטח:

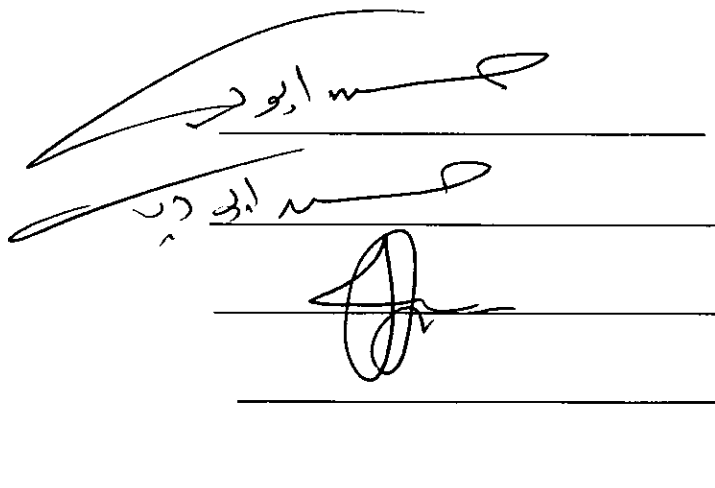
- 15.1 – הוועדה תהיה רשאית לדון בבקשות להיתר ושימוש בכפוף לתוכניות פיתוח מאושרת על ידיה עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות ( משרד החקלאות והיחידה האזורית לאיכות הסביבה) ומהנדס הרשות ו/או הוועדה.
- 15.2 - תוכן תוכנית בינוי ופיתוח הכוללת תשריט המתאר את הפרטים הבאים: מיקום מידות וצורה כללית של המבנים המוצעים לבניה כולל פרטי בניה ועיצוב החזיתות על רקע מפה מצבית וטופוגרפית ובציון פיצולם של שטחים פנויים, תעלת ניקוז וביוב. גידור הנחת קווי מים, חשמל וטלפון בשלבי ביצוע.
- 15.3 - הוועדה תהיה רשאית:
- לדרוש חוו"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 ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנים ו/או את המתקנים.
  - להתנות הוצאת היתרי בניה למבנים ולמתקנים לאחר ביצוע עבודות תשתית מינימליות המבטיחות שמירתן וקיומן של הוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

16. הפקעות לצורכי ציבור: על פי חוק.

17. איחוד וחלוקה-רישום חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה בהסכמת הבעלים.

18. היטל השבחה יגבה על פי חוק.

#### חתימות:



1. חתימות יוזם התוכנית

2. חתימת בעל התוכנית

3. חתימת המתכנן

4. חתימת הוועדה המקומית

5. חתימת ועדה מחוזית

בכבוד רב  
ראיד ג'לג'ולי מהנדס