

24 F 104 + 14 (1) (1) (1) (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' שד/90/23

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
12-01-2018
נתקבל

בית קפה חנדלי'ה - גבעת חן

נבדק וניתן לתפקיד לאשר
החלטת הוועדה המחוזית/מס' 21.5.15
מינהל התכנון - מחוז מרכז
תאריך 12/1/18
אדריכלית מוסק
מתכנתת מחוז מרכז

מחוז מרכז

ועדה מקומית דרום השרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת לשינוי יעוד שמכוחה ניתן להוציא היתרים

סוג התכנית

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ישור תכנית מס' 23/90/שד
ביום 15.5.18 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוגשת בחלקה הממוקמת בדרום-מערב מושב גבעת חן, מטרתה לאפשר שימוש במבנה חקלאי קיים למטרת בית קפה בשטח של כ- 280 מ"ר עיקרי + 60 מ"ר שרות, בתחום "שטח לפיתוח כפרי" ע"פ תמ"מ 21/3.

בית הקפה ממוקם בחלק ממבנה ששימש עד לאחרונה לול פטמים. לאחר הרפורמה שעבר ענף הלול ואשר הביאה לריכוזיות בענף, נוצרה אי כדאיות כלכלית בהפעלת לול פטמים בודד בקנה מידה קטן וגודל החלקה לא איפשר הגדלת מבנה הלול.

החלקה כולה בבעלות פרטית של מגיש התכנית, מוקפת מכל עבר במבנים חקלאיים ומדרום בשני מבני מגורים הנמצאים בשלבי גמר בניה בהתאם לתכנית מאושרת הר/290 / 10/ ד'. בית הקפה אינו נצפה מדרך מס' 4.

הנגישות למתחם הינה מדרך סטטוטורית, שנקבעה בתכנית שד/90/3 המובילה מתחום השטח הבנוי של מושב גבעת ח"ן אל בית העלמין של המושב.

בית הקפה ששטחו העיקרי כאמור קטן מ- 300 מ"ר עונה על הקריטריונים של הפעילות המותרת ב"שטח לפיתוח כפרי" ע"פ תמ"מ 21/3 ואף לפעילות המותרת ב"שטח נוף כפרי פתוח".

בית הקפה מעוצב בסגנון כפרי ומשתלב בסביבתו. פעילותו תהיה מינורית ולא תהווה מיטרד לסביבה, אלא תוסיף לאפשרויות הבילוי והנופש בה.

שטח החניה לבאי בית הקפה עולה על תקן החניה הנדרש לפעילות זו, ויהיה מגונן באופן שיתאם את הסביבה הכפרית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תכנית מס' שד/90/23

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	בית קפה חנדליה בגבעת חן
1.2	שטח התכנית	5237 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב 4
		מתן תוקף
		1
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	29.11.2015
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.

כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	אופי התכנית

1.5	מקום התכנית	מושב גבעת חן
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		ועדה מקומית דרום השרון
		קואורדינטה מערב מזרח – 188234
		קואורדינטה דרום צפון – 674664
1.5.2	תאור מקום	דרום מערב של מושב גבעת חן
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	מ.א. דרום השרון

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

מושב גבעת חן

לא רלבנטי
לא רלבנטי
לא רלבנטי

ישוב

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6589	מוסדר	חלק מהגוש		11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לא רלבנטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שד / 90 / 3	שינוי	שינוי יעוד שטח חקלאי	4240	18/8/94

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קמ"מ	תחלה	סוג המסמך
		תמר דה לה זרדה - אדריכלית ומתכננת ערים	29.11.2015	1		1:500	מחייב	תשריט
		תמר דה לה זרדה - אדריכלית ומתכננת ערים	29.11.2015	-	17	-	מחייב	חוראות תכנית
		עאדל בשארה BTE תכנון תנועה ותחבורה	6.1.2007	1	-	1:500	מנחה	נספח תנועה
		ברזיק מהנדסים	8.2006 עדכון: 3.2008	3	6	גל 1:2500 גל II 1:500 נספח סניטרי ללא קני"מ	מנחה	נספח ביוב

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	מלכו	עו"ד	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / מושב גבעת חן	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
nirma@bezeqint.net	30559124					מושב גבעת חן		09-7442056	4265828-054		

1.8.1.1 יזם בפועל

לא רלבנטי

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / מושב גבעת חן	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
		054-7737907		מושב גבעת חן			5501652	מיזלין יובל		
nirma@bezeqint.net		054-4265828	09-7442056	מושב גבעת חן			30559124	מלכוב עוזיהו		
			04-6592959	מושב מנחמיה			3392990	צפירי פנינה		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה (כד')

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
tzerda@gmail.com	04-8251307	052-2821800	04-8341212	אידר 45' חפזה, 34752	ל"ר	41689	054619994	תמר דה לה זרדה	אדריכלית ומתכנתת ערים	
bte_eng@bezeqint.net			09-7937186	טירה, ת.ד. 1416, מיקוד 44915		106670	029804226	עאדל בשארה	מהנדס תנועה	מהנדס
	03-5626696		03-5622254	עמית 23 ת"א 67898		102599	57698438	ברזייק מהנדסים	מהנדס ביוב	מהנדס
			09-7990140	טייבה משולש 40400		894		חוסאם מסארווה	מודד מוסמד	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למסחרי – בית קפה וחניה פתוחה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מחקלאי למסחר - בית קפה
קביעת שימושים מותרים
קביעת הוראות בנייה
קביעת תנאים להוצאת היתר
הרחבת דרך והסדרת חניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			5.237	שטח התכנית – דונם
	0	278	278	מסחר – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
	לי"ר	001	דרך מאושרת
	לי"ר	002	דרך מוצעת
	לי"ר	003	קרקע חקלאית
	לי"ר	100	מסחר
	לי"ר	201, 202	שטח פרטי פתוח

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר

4.1.1 שימושים

- א. בית קפה
- ב. מחסן לבית קפה

4.2 שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים בשטח פרטי פתוח

- א. חנית כלי רכב ורכב שרות
- ב. גינון, ריצוף ופיתוח גנני
- ג. מערכות תשתית (מים, ביוב וכדו').

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קדמי	מתחת לקומות						מעל לבנייה	הקובעת			
0	0	0	0	0	4	-	0	100	100	338	60	338	100	מסחר

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעה

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

תנאי להוצאת היתר בניה קבלת אישור היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

הוראות תכנון

6.2.1 מבנים ללא היתר יהיו מיועדים להריסה תוך 18 חודשים מיום מתן תוקף לתכנית אלא אם יוצא היתר בניה עד תום תקופה זו.

6.2.2 תנאי לקבלת היתר בניה – חסימת הנגישות מדרך הסולטאן לתחום התכנית.

6.2.3 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב מפורטת כולל הקמת תחנת שאיבת שפכים חדשה. תכנית להקמת תחנת שאיבת שפכים תהיה בהתאם לדרישות ההנחיות לתכנון של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

6.2.4 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.3 הנחיות המשרד לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים

שפכים

- חיבור המסעדה למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- על השפכים המוזרמים מהמסעדה למערכת הביוב של הישוב לעמוד בדרישות חוק איכות הסביבה, הזרמת שפכים תעשייתיים למערכת הביוב העירונית, התשנ"א 1991.
- שפכים שאינם עומדים באיכות הנדרשת יעברו טיפול קדם בתחום התכנית טרם הזרמתם למערכת הביוב של הישוב.

ניקוז ובניית משמרת מים

- מערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים, מרזבים יופנו לשטחים הפתוחים לחלחול לקרקע, וכל זה על פי תכנית באישור מהנדס המועצה ורשות הניקוז האזורית.
- מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרש תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: מרזבים יופנו לשטחים הפתוחים לצורך חלחול לקרקע, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.
- 15% מתחום המגרש יוותרו פנויים לצורך חלחול מי נגר עילי.
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

איכות אוויר

- במטבח יותקנו אמצעים למניעת מטרדי ריח מפעילויות של טיגון וצלייה.

פסולת

- מיכל איסוף פסולת יוצב בחדר אשפה סגור ומאוורר שרצפתו מכוסה בטון ומנוקזת אל מערכת איסוף השפכים.
- פסולת למיחזור תופרד למיכלים ייעודיים (שמן משומש, מיכלי משקה, קרטון וכו')

רעש

- תותר השמעת מוסיקת רקע בלבד.
- פעילות הכוללת הפעלת מערכות אלקטרו מכאניות והשמעת מוסיקה גם יחד יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) – התש"ן 1990 והתשנ"ג 1992.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.11.2015	חצי מלכוב		30559124	עוזי מלכוב	מגיש התכנית
29.11.2015	חצי מלכוב פנינה צפרייר		5501652 30559124 3392990	מיזלין יובל מלכוב עוזיהו צפרייר פנינה	בעלי עניין בקרקע
29.11.2015	תמר דה לה זרדה אדרכלית ס.ר. 41687 סל. 04-8541212 תמר		54619994	אדריכלית תמר דה לה זרדה	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

11. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה למיר צדקה (יזמים), מספר זהות 054619994

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 23/90/90 ששמה סינוי על ארבעות קנים באיזום אצטון (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אקזימיטית לחומרים מספר רשיון 41689.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/בסיוע יועץ

א. אילן קראוס מתמטיקה ותמורה תכנון תוצאה אחת

ב. בנימין אהרנסון אבטח ביוב

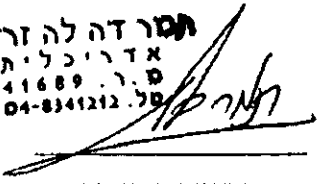
ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

למיר צדקה
אדריכלות
41689
04-8341212


חתימת המצהיר

הנחיות לעריכת הוראות התוכנית

מבא"ת 2006

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

מספר זהות 029804226

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי 23/90/98 ששמה בנושאים שצ"ח (לחלק - ה"יתוכנית").
2. אני מומחה לתחום קניס תעודה וש כחדי תעודה מטעם המנהל / כשר התעסוקה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 106630 או לחילופין (מחש את חמיוותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכת את הנושאים נכס המל"ג בתוכנית.
4. אני בעל מומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והטאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכת והשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עאזל בשארה
 מחנך / אזרחי
 מס' 106670

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

מספר זהות 57692456

נוצהיר כזאת בכתב כולקמן:

1. אני חשונתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 23/90/31 ששמה לש"מ - תוכנית - איגרת ב"ב (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום ל"ב - איגרת ויש בידי תעודה מטעם ל"ב - איגרת ב"ב (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 102599 או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא הלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים כ"ב - איגרת בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא נושקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אזראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, חחתינוה דלכוסה היא חתימתני, וכי תוכן תצהירי זה אמונ.

ברז"ק (הנדסין) בע"מ
רו"ח עמינור 23 ס"א 67898
טל: 5622254 נקס: 5626696

~~חתימת המוצהיר~~