

תקציר מנהלים



בדיקה זו הינה בדיקת התכנות לסבירות הפשרת קרקע חקלאית לבנייה מהבחינה התכנונית.

החלקה הנבדקת הינה חלקה _ בגוש _____ להלן החלקה.

החלקה ממוקמת בגוש הארץ באזור השרון, בתחום מ.א לב השרון בסמוך למושב עזריאל כ-400 מ בקו ייחסי מהתחום הבנוי של המושב.

אזור זה מאופיין ביישובים פרטניים וכפרים רבים וממוקם בקרבת ביקוש למתחם המדינת ישראל.

קיימת תחזית כי בהמשך תיבנות קיימות, אולם האזור תכנן עצמה תוך כ-20 עד 30 שנה.

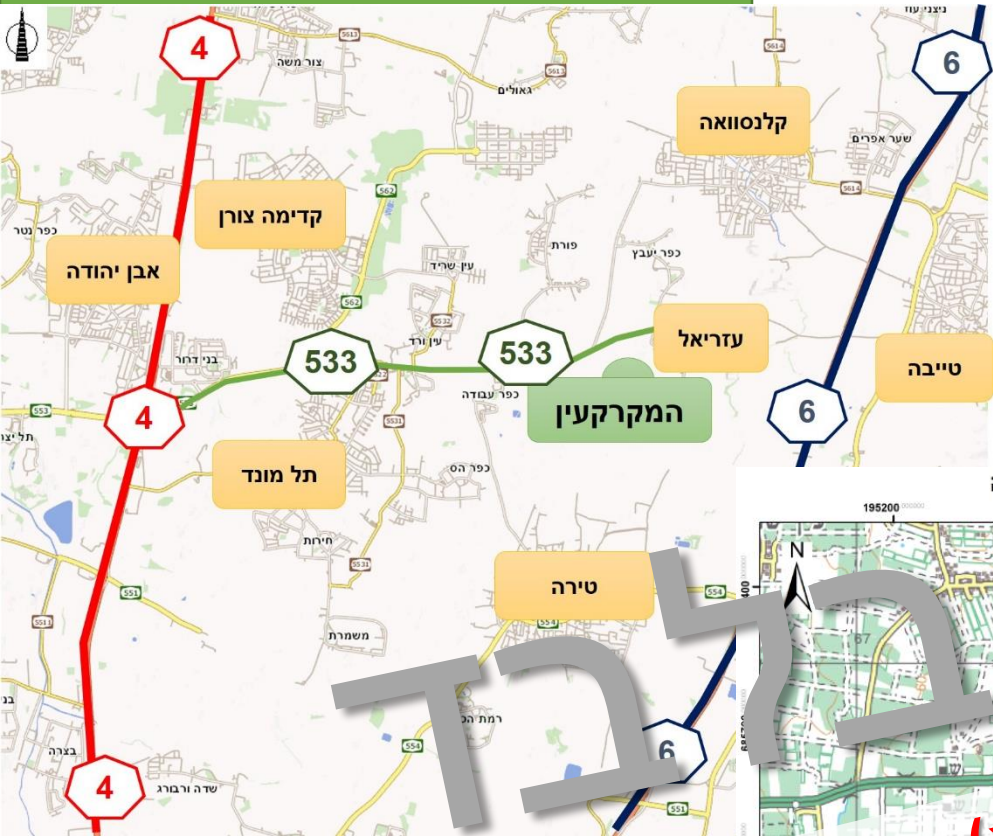
למרות זאת, מבחינה תכנונית, החלקה ביעוד חקלאי עלולת לתאר מחוזית ותכנית מקומית, החלקה מחוץ לכתם הפיתוח של המושב בתכנית המחוזית.

סבירות נמוכה להפשרת הקרקע לבנייה למגורים.

מותרים שימושים חקלאיים בחלקה כולל בניית מבנים חקלאיים.

תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס וסביבתו

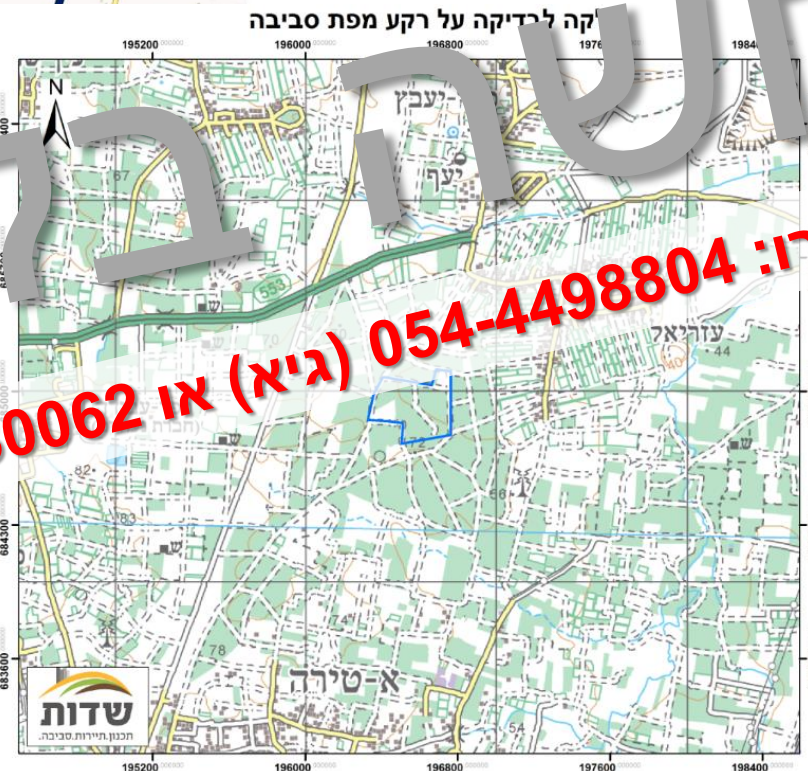


המקרקעין ממוקם בגוש ___ חלקה ___, במרכז הארץ, באזור השרון תחום מועצה אזורית ללב השרון במרחק של כ-400 מ' (מדידה גרפית) ממושב עתלית.

המקרקעין שוכן בלב אזור המאופק בפרדסי פרדסי וכפרי ומכיל יישובים רבים.

למקרקעין תחסיית לכביש 6 ולכביש 4, אין חיבור לכביש 533.

המקרקעין נטוע מטעים.



לקבלת הצעה מיידית התקשרו: 054-4498804 (גיא) או 0528880062 (נדב)



תיאור הנכס והסביבה

ניתוח בעלויות

גוש	_____
חלקה	_____
שטח במ"ר	7,000
בעלות	רטיית חלוקת מושעא*
מס' בעלים פרטיים	4

להבחנה בלבד

לקבלת הצעה מיידית התקשרו: 054-4498804 (גיא) או 0528880062 (נדב)

לחלקה 4 בעלים פרטיים: _____ כל אחד מהם מזיק רגע מהחלוקה.

רשומה הערת אזהרה על שם חברת _____ מהתאריך 14.4.2014, ההערה רשומה על כל הבעלים.

בחלקה זכות מעבר לציבור לחלקות _____ בגוש _____, לחלקה _____ גם זכות מציגים להשקיה.

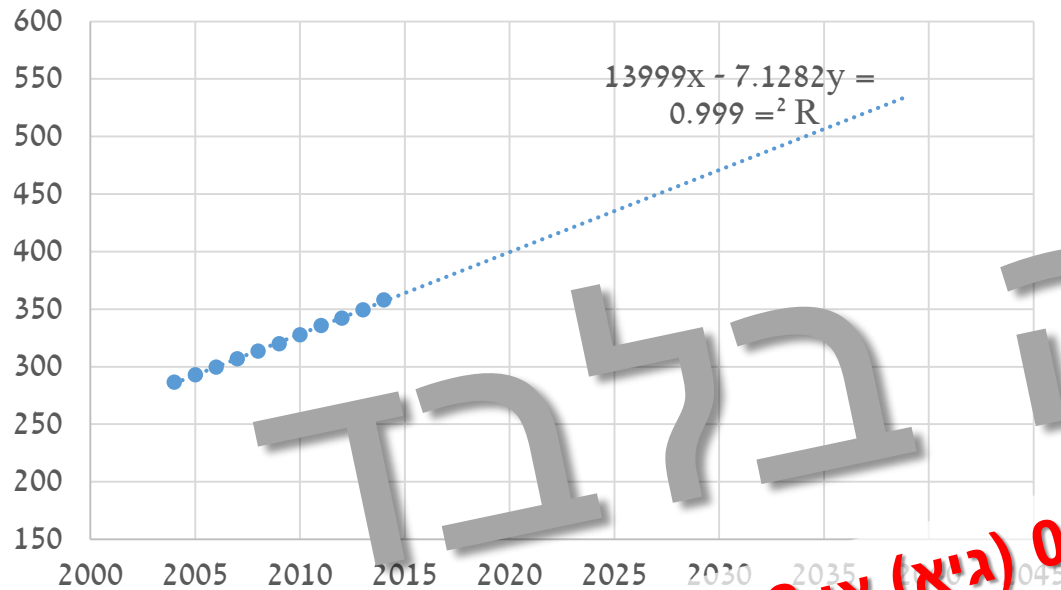
ראה נסח טאבו בנספח 1

* חלקת מושעא (או מושאע) זה מונח שנותר מהתקופה העות'מאנית ומשמעותו היא, שלאיש מן השותפים אין בעלות נפרדת בחלק כלשהו של הנכס, אלא השותפות מתפשטת בכל חלקיק וחלקיק של הנכס.

ניתוח מגמת פיתוח אזורי

אוכ' באלפים

תחזית גידול אוכ' מרחב הביקוש



אזור השרון מאופיין בשנים האחרונות במגמת פיתוח של שכונות מגורים והרחבת יישובים יישובים רבים באזור נמצאים כיום בתהליך של תכנון תכנית מתאם חדשות המדילות קיבולות אוכל. אוכל האזור כולל העיר נתניה מונה כיום 3 אלף נפש והיא תידל ב-20 שנה הקרובות לכ-520 אלף נפש.

לצד הריבוי הטבעי, פיתוח עימות מגורים חדשות לצד סגירת פונד תשתיות תחבורה יגדיל את הגירת האוכל לאזור.

ראה נספח 2

לקבלת הצעה מיידית התקשרו: 054-4498804 (גיא) או 0528880062 (נדב)



תכנית בנין עיר

תוכנית בנין עיר (תב"ע) הינה מסמך בעל תוקף חוקי שנועד להסדיר את השימוש בקרקע בשטח נתון כלשהו. חוק התכנון והבנייה קובע היררכיה/מדרג של תכניות כאשר בראשה נמצאת תכנית מתאר ארצית ובתחתיתה תכנית מפורטת שמתוקפה ניתן להוציא היתרי בנייה. על התכנית בדרג הנמוך להיבנות למדיניות וייעודי הקרקע שנקבעו בתכנית מעליהן.

מדרג תכנית בנין עיר לקבלת הצעה מיידית התקשרו:

תכנית מתאר ארצית – תוכנית המתאר הארצית מפרטים תכנוניים ברמה עירונית וכללת מטרות של הרמה המחוזית והמקומית הינן מילוי הדרישות הכתובות בתוכנית המתאר הארצית. מטרות אלו נשענות על כללי תכנון ספציפי, מפורט ומדויק יותר.

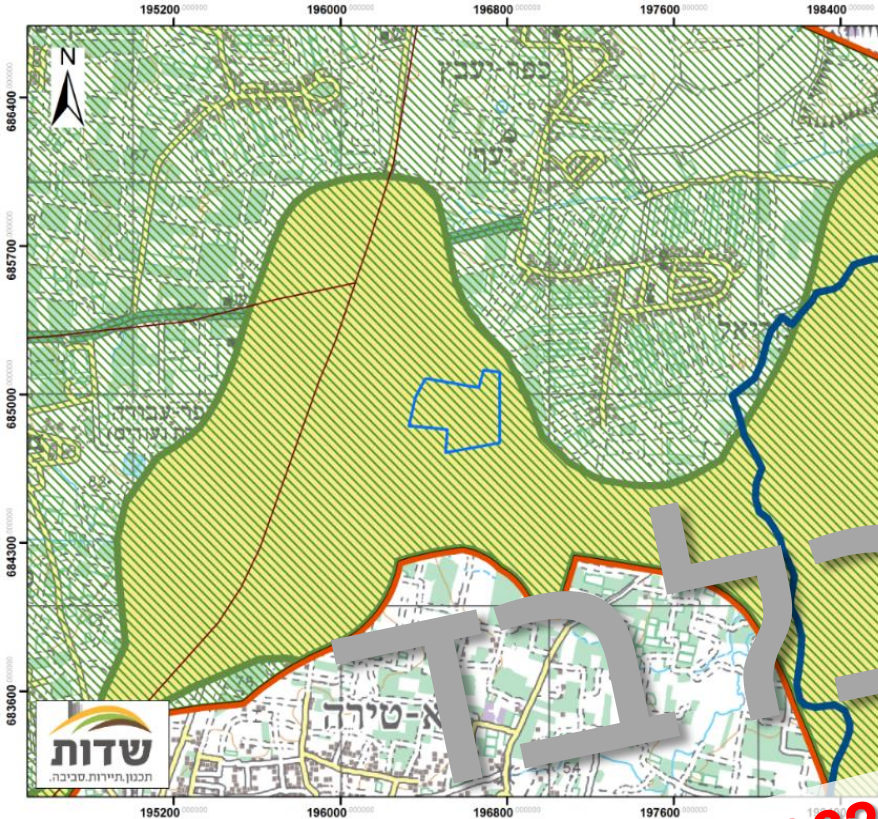
תכנית מתאר מחוזית - נמוכות בהיררכיה מהתוכניות הארציות, והן עוסקות בתחומים של אחד מששת המחוזות (צפון, חיפה, מרכז, תל אביב, ירושלים ודרום), בסמכות הועדה המחוזית המתאימה.

תכנית מתאר מקומית – הינן תכניות בהיררכיה הנמוכה ביותר, מטרתן לקבוע הוראות בדבר תאי שטח ברמה המקומית.

תכנית מפורטת – תכנית זו הינה הנמוכה ביותר במדרג התוכניות, והיא לא יכולה לסתור תוכניות מתאר שמדרגן נמוך מזה. פורטו בתכנית המתאר המקומית ומתוקפה ניתן להוציא היתרי בנייה. בעמודים הבאים יוצגו התכניות החלות ומשפיעות על המקרקעין.

ניתוח תכנוני

חלקה לבדיקה על רקע תמ"א 1/35



- מקרא**
- חלקה 2 (גוש 7808)
 - רצף מרקמים**
 - מרקם עירוני
 - מרקם כפרי
 - מרקם חופי
 - מרקם שמור משולב
 - מרקם שמור ארצי
 - רצועת נחל
 - דרכים**
 - דרך אזורית
 - דרכי מהירה
 - דרך פרברית מהירה
 - ראשית
 - לולי נוף

תכנית מתאר ארצית מס' 35

- תמ"א 35 תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור – מאושרת (נובמבר 2005)
- החלקה הנדונה ייעוד מרקם שמור מ"לב" בתחום מכלול נופי.
- על תכנית בתחום מכלול נופי להישב ערו טבע רצפות שטחים פתוחים תוך ציוד פופולרי זהיר.
- השימושים המותרים בתכנית סוגיית התקשרו: לקבלת הצעה מיידית התקשרו: 054-4498804 (גיא) או 0528880062 (נדב)
- שירותי תיירות המשרתים אתר סמוך וקווי תחבורה ציבורית.
- למרות זאת ניתן לבצע תכנון לפיתוח מגורים בתחום מכלול נופי.
- רק כאשר השתכנע מוסד התכנון כי אין אופציה אחרת להרחבת היישוב.
- על כל תוספת בינוי בתחום מכלול נופי הגבוהה מ-500 מ"ר יש לקבל את אישור המועצה הארצית.

חשוב לציין כי תמ"א 35, קובעת מדיניות פיתוח ברמה הארצית. תכנית זו איננה קובעת ייעודי קרקע (אלא מרקמי פיתוח) ולא ניתן להוציא מתוקפה היתרי בנייה.

תכנית מתאר מחוזית מס' 3 שינוי 21

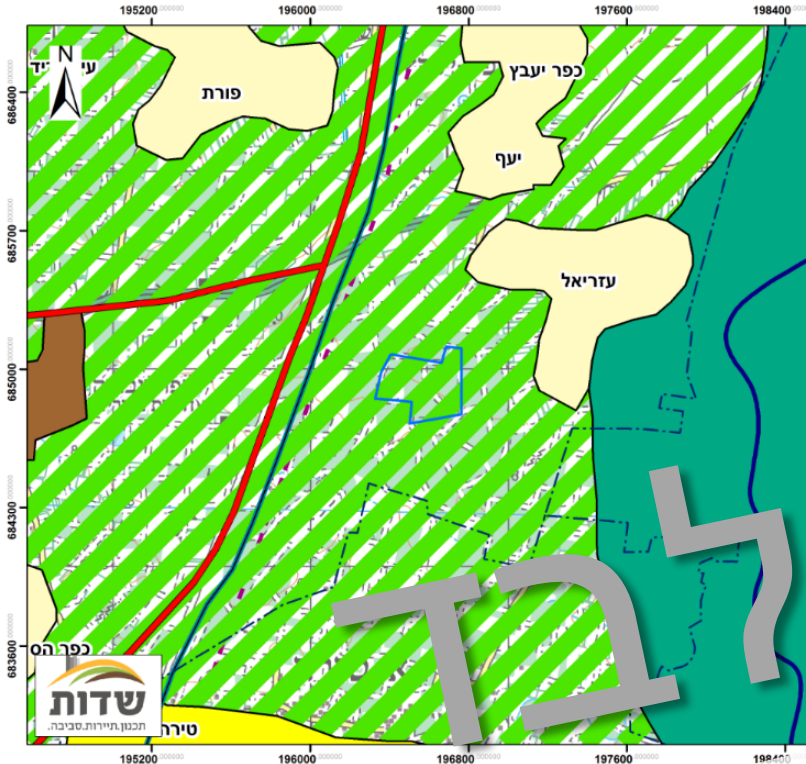
החלקה הנדונה בייעוד "אזור חקלאי נוף כפרי פתוח" החלקה מחוץ לכתם הפיתוח של נושב עזריאל ותחום הפיתוח של היישוב טירה.

בייעוד זה מותרים השימושים הנ"ל. החקלאות כהתאם לתוספת הראשונה לחוק, מתקן ספורט ופנאי, שטחים פתוחים, נוף, קופש ותיירות (למעט חסון תיירותי שיווקי) במזרח השטח. קיימים תכנון (קמפינג), דרכים ותשתיות מסודרות ומזנונים, מתקני תשתית ותחנות תדלוק.

על כל תכנית מפורטת שתוגש בייעוד זה להיות ברצף קווי מים להימנע מפריצת דרכים חדשות, להיות בנגישות לתשתיות קיימות כגון: מים, ביוב וחשמל ולא לפגוע באופיו של הנוף הכפרי.

על בסיס עקרונות תכנית המתאר המחוזית יוגשו תכניות בנין עיר מתאריות ומפורטות מתוקפן ניתן יהיה לקבל היתרי בניה.

חלקה לבדיקה על רקע תמ"מ 21/3 - ייעודי קרקע ותשתיות



- מקרא
- חלקה 2 (גוש 7808)
- אזור פיתוח עירוני
- אזור פיתוח כפרי
- מוסד
- אזור חקלאי / נוף כפרי פתוח
- אזור נחל וסביבותיו
- קווי מים
- קו מים ארצי
- קו מים ראשי
- קווי קולחין
- קו קולחין אופציונלי
- קו קולחין ראשי
- דרך מהירה
- דרך פרברית מה
- דרך ראשית
- דרך אזורית
- דרך עורקית עירונית

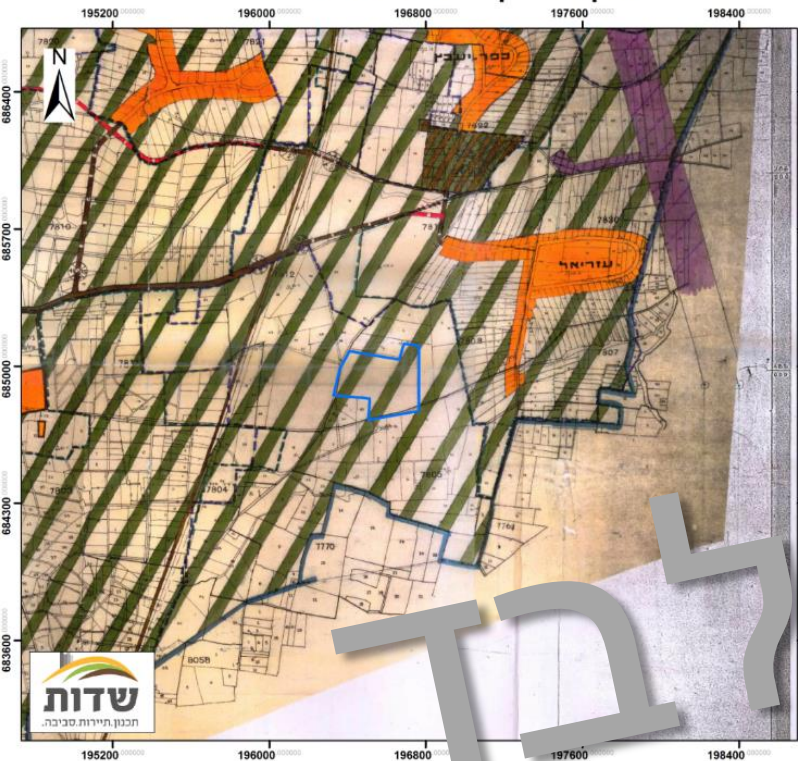
0528880062 (גיא) או 054-4498804

ניתוח תכנוני

תכנית מתאר מקומית מס' צש/0/2/0

- תכנית למתחם תכנוני מקומי "לב השרון" שמטרתה שמירה על אופיו הכפרי חקלאי של האזור
- החלקה הנדונה ייעוד גזר חקלאי.
- מותרים כל השימושים בקרקע חקלאית נ"כ התוספת וראשית
- לקבלת הצעה מיידית התקשרו: 054-4498804 (גיא) או 0528880062 (נדב)
- כלומר מותרים כל השימושים הדרושים באזור לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי של האדמה או לגידול בעלי חיים.
- כיסוי הקרקע בבנייני משק חקלאי ומבני עזר לא יעלה על 60% או על פי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- מבנה חקלאי: כל מבנה המשמש למטרות חקלאיות כגון: לול, רפת, דיר, מכון חליבה, אחסנת ומיין לתוצרת חקלאית, סככה לכלים חקלאיים, חממה וכו'.

חלקה לבדיקה על תב"ע צש 0/2/0



מקרא
חלקה 2 (גוש 7808)



לבד

מודלים עירוניים



תכנית מתאר מקומית מס' צש/0/2/0

- ראה סעיף 3 מרווחים מותרים בין מבני משק חקלאי לבין בתי מגורים.
- שטח מגרש מילי בוזור חקלאי לא פחות מ-10 דונם או כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
- מתן היתר בניה למבני משק חקלאי יוננה בפתח בוזור יקוי בוזור נושה נאותה, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחמיץ, בורות רקב ורקב הצעה מיידית התקשרו: 054-4498804 לקבלת הצעה מיידית התקשרו: 054-4498804
- מבני משק מיוחדים המיועדים לתעשייה וחקלאות יאושרו רק לאחר הגשת תכנית מפורטת.
- דירי צאן – מבנה לאחסון צאן המכיל שטח מקורה, חצרות, נספחים וציוד חקלאי: נכון חליבה וכל מבנה נוסף הורחב ישירות לצאן. קיבולת הדיר ראש אחד לכל 2 מ"ר מבנה ו-3 מ"ר חצר. שטח דיר הצאן לא יעלה על 2% משטח המגרש.
- ראה נספח 4



סיכום

- החלקה בתחום מרקח "שמור משולב" ובתחום מכלול נופי בתמ"א 35, לפיכך קיימים קשיים תכנוניים לכלול אותה בייעוד מגורים בתכנון מתאר מקומיות בדרג נמוך יותר.
- כאשר מביטים לתכנית המתאר המוצעת (רמה מתחת לתכנית המתאר הארצית), ממוקמת החלקה בתחום נוף כפרי פתוח מחוץ לכתם הפנוח לגורים של היישוב הקהילתי. יזימת תכנית המתאר הינה לפתח שימושים צמודי דופן לשטח בנוי (החלקה ממוקמת כ-400 מ' משטח בנוי ומזרוע שינוי שאינם פיתוח למגורים).
- מדיניות ועדת התכנון הייתה המקבלת ביטוי בתכנית המתאר החוזית הינה של פיתוח יזימת מגורים בתחום חלקה זו.
- ברמת התכנון המקומי, הכפוף לתכנון המוצע לחלקה בייעוד חקלאי ומותר לפתח שימושים חקלאיים הדרושים באופן ישיר לייצור חקלאי. זכויות הבניה המותרות לשימושים חקלאיים מוגבלים ל-60% (מבני משק חקלאי ובריבוע עזר). יש להוציא היתר בניה למבנים אלה.
- הסבירות לפיתוח מגורים בחלקה נמוכה.

לקבלת הצעה מיידית התקשרו: 054-4498804 (גיא) או 0528880062 (נדב)