



חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז המרכז

משרד הפנים
מחוז מרכז
03 08. 2010
נתקבל
תיק מס':

נדק וניתן להאקיד / לאשר
14/7/08
החלטת הועדה המחוזית / מס' 22.8.10
מאת
מתכנן המחוג

מרחב תכנון מקומי - חוף השרון

נפה - השרון

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון
29-07-2010
התקבל

תכנית מתאר מס' חש/7/44/א

אזור תעסוקה בית יהושע

המהווה שנוי לתכנית מתאר חש/2/10 ולתכניות מפורטות

מס' חש/2/44, חש/2/44/א על תיקוניהן

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 14/7/08
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.7.08 לאשר את התכנית.
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

הוראות התכנית

- 15.7.2001 החלטת ו. מקומית להפקדה
- 31.10.2001 החלטת המחוזית להפקיד תכנית
- 10.3.2004 עדכון אילן מרכוס/קצ"א
- 18.8.2004 עדכון עפ"י מכתב ממשרד התחבורה (שאקר) 28.6.2004
- 13.10.2004 עדכון מחוזית לתחבורה
- 20.3.2005 עדכון החלטת הועדה:
- 7.5.2007 עדכון לאחר התנגדויות
- 31.7.07 עדכון
- 8.8.07 עדכון
- 1.11.2007 עדכון
- 1.5.2008 עדכון ולנת"ע מס' 354
- 23.5.2010 לתוקף

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה "חוף השרון"
תכנית מתאר מס' חש/7/44/א
בישיבה מס' 18/01
החלטת הועדה:
יושב ראש הועדה
מהנדס הועדה
8/2010

הוראות כלליות:

1. מחוז:
המרכז.
2. נפה:
השרון.
3. מרחב תכנון מקומי:
חוף השרון.
4. שם התכנית:
תוכנית מתאר מספר חש/7/44 א' המהווה שינוי לתכנית מתאר חש/2/10 ולתכניות מפורטות מספר חש/2/44 חש/2/44 א' - על תיקוניהן.
5. מיקום:
צומת חיבור לא.ת. בית יהושע.
בתחום מועצה אזורית חוף השרון.
6. בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל.
בחכירת בית יהושע.
7. יוזם ומגיש התכנית:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון, שפיים ד. שפיים 60990
מושב בית יהושע, מיקוד: 40591 טל': 8997267-09.
8. עורך התכנית:
אדריכל דני בר-קמה, א.ב. מתכננים.
דרך מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל-אביב מיקוד 61251
טל': 6233751-03
ת.ד. 25256 מיקוד: 61251
9. שטח התכנית:
45 דונם
10. גושים וחלקות:

מס' גוש חלק	מס' חלקה בשלמות	מס' חלקי חלקה ישן	מס' חלקי חלקה חדש
7957		21, 24, 32, 33, 46	21, 64, 66, 68, 71, 72, 73, 74

אדר' ירון עו.
מהנדס הועדה המקומית.
חוף השרון

11. מסמכי התכנית

- 11.1 הוראות התכנית (11 דפים).
- 11.2 תשריט מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ומצב מוצע בקנ"מ 1:2,500.
- 11.3 נספח א' תכנית בינוי מנחה 1:500.
- 11.4 נספח תחבורה, תנועה וחניה מנחה: בקנ"מ 1:500 - מפלס 000.

12. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט, הוא גבול התכנית.

13. מטרות התכנית:

- א. שינויי ייעוד מאזור תעשייה מוצע לאזור תעסוקה ושפ"פ.
- ב. קביעת תכליות ושימושים.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.

14. תכליות ושימושים:

14.1 אזור תעסוקה:

האזור מיועד לתעשייה עתירת ידע, משרדים, מסחר, שרותים ומסעדות, סניפי בנק ודואר וסוגי שרותים המשרתים הן את האזור גופו והן את תחנת הרכבת. באזור זה יותרו גם הקמת מתקנים הנדסיים, מקלטים, משטחי חנייה, גינון ושילוט. וכמו כן יותרו שימושים אשר אינם נזכרים בפרוט זה אך נראים תואמים את התכליות העיקריות על פי החלטת ועדה מקומית. לא יותרו שימושים מזהמים. כמו כן אין לאחסן או להשתמש בחומרים מסוכנים, בשטח התכנית. בתחום קו בנין מדרך 553 לא יותר כל בינוי או שימוש.

תכליות השימושים המסחריים המותרים ייעודו ברובם לשרת את אזור התעסוקה והמשרדים, קרי המועסקים והחברות המעסיקות. מדובר על מסחר נלווה לאזור התעסוקה ולמען הסר ספק לא יותרו בו עסקים כגון "פוור סנטר", "סופר מרקט" וכו'. תכליות מותרות לדוגמא: מסעדות, חברת שליחויות, שירותי הדפסות וכו'. מיקום השימוש למסחר יתאפשר רק בקומת הקרקע.

14.2 אזור פרטי פתוח

השטח מיועד לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ומותרים בו השימושים הבאים:
חניות, מתקני תשתית של חשמל וביוב, נטיעות, גינון, ניקוז, הקמת מתקני ספורט,
מתקני משחק ונופש, התווית דרכים ושבילים להולכי רגל.
בתחום קו הבנין מדרג 553 לא יותרו כל בינוי או שימוש.

14.2.1 אזור ציבורי פתוח

על פי מח/186 ובכל מקרה לא תותר חניה באזור זה.

14.3 מניעת סנוור

בתחום השפ.פ והש.צ.פ אשר נמצאים ממערב למתחם, תישתל צמחיה אשר תמנע סנוור
אל דרך 553. ביצוע השתילה באחריות היזם ועל חשבונו.

14.4 קווי דלק

- אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק שבבעלות חברת מוצרי דלק בע"מ, שכתובתה: רח' הסדנאות 3 הרצליה 46120, ללא הסכמתה.
- אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן יותר מ- 5 מ' נטו מהצינור הקיצוני ברצועה.
- רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע בן 17 מ' בו במונחים 3 קווי דלק (במקום קו נוסף "16 של קצא"א).
- מיקומם המדויק של הצינורות יימסר באחריות החברה בלבד.

14.5 מיגון אקוסטי במידה וידרש, יהיה באחריות ועל חשבון היזם. *100%*

15. יחס לתכניות אחרות:

התכנית תואמת מח/186.

על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות המאושרות, חש/10/2, חש/2/44, חש/2/44/א' על תיקונין.

במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכניות הנ"ל, תקבענה הוראות תכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין מסמכי תכנית זו, יגברו ההוראות על התשריט ויגבר התשריט על הנספחים.

תמ"א 3 – התכנית קבלה הקלה (ולנת"ע מס. 354) והוחלט לאשר קו בנין של 40 מטר מציר דרך אזורית מס. 553 עבור אזור תעסוקה, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח.

16. הפקעה:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

*אדר' ירון ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון*

17. היטל השבחה:

יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

18. טבלת זכויות בניה – מצב קיים :

קוי בנין	גובה מעל מפלס כניסה	סה"כ אחוזי בניה עיקרי ושרות	סה"כ אחוזי בניה לשטח שירות	סה"כ אחוזי בניה לשטח עיקרי	שטח בניה מרבי מתחת מפלס כניסה שרות/חניה	שטחי בניה מירבי מעל מפלס כניסה		שטח בניה מירבי לק. קרקע באחוזים (תכסית)	האזור בדונם
						שרות	עיקרי סה"כ		
5,3	3 קומות (ק"ק+3) 20 מ'	175%	55%	120%	40%	15%	120%	45%	29.6 דונם תעסוקה ומסחר
							מסחר 10%		

ר' ירון ערמון
ד"ר הועדה המקומית
חוף תל אביב

19. טבלת זכויות בניה:

קוי בנין	גובה מעל מפלס כניסה	סה"כ אחוזי בניה עיקרי ושרות	סה"כ אחוזי בניה לשטח שירות	סה"כ אחוזי בניה לשטח עיקרי	שטח בניה מרבי מתחת מפלס כניסה שרות/חניה	שטחי בניה מירבי מעל מפלס כניסה		שטח בניה מירבי לקרקע באחוזים (תכסית)	האזור בדונם
						עיקרי סה"כ 100%	שרות		
מערב, צפון ומזרח לפי רוזטות דרום 3 מ'.	4 קומות (ק"ק+3) 20 מ'	280%	180%	100%	155%	25%	משרדים ועתיר ידע 90%	40%	משרדים ועתיר ידע
							מסחר 10%		מסחר

(71.1%)

- קומה רביעית תהיה בנסיגה 3 מ' מקונטור קומת קרקע.
- גודל מגרש מינימלי יהיה 5 דונם.
- קוי בנין צדדיים יכולים להיות 0 בהסכמת חוכרי המגרשים.
- קווי בנין למרתפים יהיו גבול מגרש למעט באזור השצ"פ והשפ"פ.
- כל שינוי בגובה המבנים, בתכסית הבינוי, בזכויות הבניה ותוספת מסחר, יחשב כסטיה נכרת מהוראות תכנית זו.

20. מתן היתרי בניה ותנאי לאכלוס:

- (א) אישור הועדה המקומית למפה לצרכי רישום.
- (ב) אישור ע"י הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם אשר תכלול: העמדת מבנים, קביעת מפלסי גובה וכניסה, פתרונות נגישות וחניה, פתרונות גינון ופיתוח נופי, פתרון ניקוז, ביוב ותשתיות.
- (ג) אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי התנועה של צומת הגישה מדרך מס' 553.
- (ד) תכנית פיתוח נופית שתקבע את אופן שימור ופיתוח שד' העצים הקיימת בתחום התכנית.
- (ה) תנאי לאיכלוס - ביצוע בפועל של צומת הגישה מדרך מס' 553 לפי תכנית הסדרי התנועה שאושרה ע"י משרד התחבורה.
- (ו) חיבור בפועל למערכת הביוב.
- (ז) לעת תכנון דרך הכניסה למתחם, יילקחו בחשבון כניסות ויציאות לשטח החקלאי.

21. חניה:

החניה תהיה בשטח התכנית ובהתאם לתקנות התכנון והבניה - ובהתאם לתקן שיהיה תקן בעת הוצאת התרי הבניה ובהתאם לדרישות הועדה המקומית. מספר מקומות החנייה לא יעלה על המוצע בנספח חנייה כאשר 30% מהחניות תהנה פתוחות לציבור וללא הצמדה.

אדרי ירון ערמון
מהנדס תעודה המקומית
חוף השרון

22. ניקוז :

יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
שטחים ציבוריים ינוקזו באמצעות תעלות ניקוז או החדרת מים למי התהום.
מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח. היתר בניה ינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

ר' ירדן ערמון
ג'ס הועדה המקומית
אור שרון

23. הוראות עיצוביות לאזור התעשייה:

- א. כללי:
תכנון המבנים יעשה עפ"י עקרונות נספח בינוי המהווה חלק ממסכי התכנית המפורטת.
- ב. חמרי גמר:
החומרים שיתרו לשימוש כחמרי גמר יהיו ברי קיימא, יותר להשתמש כחיפוי חיצוני באבן, זכוכית ומתכת. הגגות יהיו גגות סמויים משופעים ומקומרים.
- ג. צמחיה:
1. השימוש בצמחיה יהיה ככל האפשר שימושי בצמחית אזור חוף השרון.
הכוונה לצמחים כמו אלה, אלת המסטיק, אלון, חרוב, אורן, תאנה.
2. יש לנטוע קבוצות עצים גבוהים אשר באזור השצ"פ הצפוני.
הוראה זו הינה תנאי לאכלוס המבנה.
- ד. גובה המבנים יהיה עד 20 מ', כולל מתקנים טכניים למעט אנטנות או ארובות שיוכלו לעבור גובה זה.
- ה. קירות תומכים בשטח התכנית לא יעלו על גובה אנכי של 2 מטר.

24. שינויים בקווים של: מים, גז, חשמל, ביוב, דלק ותקשורת יבוצעו באישור עם הרשויות המוסכמות המופקדות על קווי התשתית והועדה המקומית חוף השרון.
אינו חל על מסדרון קו הדלק.

לפני ביצוע כל עבודה בשטח יתואמו התכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז חוף השרון, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
כל תשתיות החשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות.

25. עתיקות

1. כל עבודה בשטח המוגדר כתחום עתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח של נציג מוסמך מטעם רשות העתיקות, תוך הודעה על תחילת עבודה זמן סביר מראש.
2. במידה ובמהלך ביצוע עבודות כאמור יחשפו שרידים קדומים הראויים לחפירה, תבוצע חפירה בדיקה/הצלה כמתחייב מחוק העתיקות, התשל"ח - 1978 ובהתאם לנוהלי רשות העתיקות.
3. במידה ובמהלך ביצוע העבודות בכל שטחי התכנית ייחשפו שרידים קדומים במקומות שלא מוגדרים כעתיקות יחולו על השטח נוהלי רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

26. שלבי ביצוע

- כ-5 שנים מיום אישור התכנית.
מועד סיום משוער של כל הפרויקט כ-10 שנים מאישור תכנית.
במידה והפרויקט יבוצע בשלבים תחילת ביצועו כ-5 שנים מיום אישור התכנית.

אדר' ירון ערמון
ע"פ הועדה המקומית
חוף השרון

הוראות בנושא איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

1.2 מפגע סביבתי

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

2. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

היזם יהיה חייב להכין תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעת מוסד תכנון ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

3. שפכים

3.1 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב המרכזית של מועצה אזורית חוף שרון. הכל באישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

3.2 איכות השפכים המותרים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

3.3 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.

3.4 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע אשר יבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

4. חומרים מסוכנים

4.1 האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה. הכל על פי חוק - "חומרים מסוכנים".

4.2 באזורים בהם שמושים מעורבים לא תותר אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.

אדר' ירון ערמון
נציג מועצה המקומית
חוף שרון

5. רעש

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחוייבו בתכנון אקוסטי.

6. פסולת

6.1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואיים וחזותיים.

6.2. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

6.3. פינוי פסולת בנין על פי תקנות התכנון והבניה.

6.4. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

7. ריח

לא יגרמו מטרדי ריח וזהום אויר מהפעילויות והמתקנים השונים. עסקים המאופיינים בפעילויות של טיגון, בישול צליה ואפיה יחוייבו בהצגת פתרונות למניעת זיהום אויר.

ר"ד ערמון
הועדה המקומית
חוף השרון

חתימות

מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. בתנאי שזו תהיה חתימתו הינה לצרכי הכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין להניח כי באה במקום הסכמת כל בעל זכות לגבי כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק, בזה כותב אני אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בין הו"ב והו"ל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודעה בכוונת הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטל בתנאי הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות בלשית בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. אין חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית וזו היא הקב"ל-30 חוקרים מתאריך החתימה.

הועדה המחוזית: לתכנון ובניה מחוז מרכז

מנהל מקרקעי ישראל
 40 המרחב
 אדריכל

20-07-2018

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון ומושב בית יהושע

"בית יהושע"

מושב שבדים של השכד הציוני לחתימות שיתופית בע"מ אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

בית יהושע

מושב שבדים של השכד הציוני לחתימות שיתופית בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל בחכירת בית יהושע



מתכננים בע"מ
ת.ת. 25256 תל אביב 61281

עורך התכנית: אדריכל דניאל בר-קמה
א.ב. מתכננים

מנהל מקרקעי ישראל
 חוף השרון
 הועדה המקומית