

4022949

תכנית מס' 401-0100578 - שם התכנית: בית יהושע - משק 105

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
02-07-2015
נתקבל
תיק מס'

הוראות התכנית

הגדרת אמצעי הפיקוח והבקרה
חוק השרון
09-06-2015
התקבל

תכנית מס' 401-0100578

בית יהושע - משק 105



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חוף השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

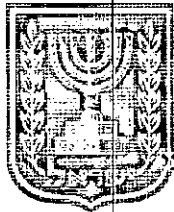
מקומית חוף השרון
אישור תוכנית מס' 401-0100578
החזרה והמקומית חוליסה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 205005 יום 10/5/2015
מ"ד העיר



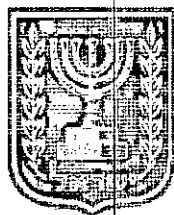
תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דברי הסבר לתכנית

משק 105 במושב בית יהושע הינו נחלה מפוצלת, הכוללת חלקה א' למגורים וחקלאות בשטח של כ-2 דונם בחלק המערבי של הישוב, וכן חלקה א'1 למגורים בשטח של כ-2.5 דונם וחלקה ב' (בייעוד חקלאי) בשטח של כ-24 דונם בחלק המזרחי של הישוב. היות שפיצול חלקת המגורים מקשה על ניצול השטח ויוצר ניתוק בין בני משפחה המבקשים להתגורר בשכנות, מעוניין מגיש התכנית באיחוד חלקת המגורים המפוצלת, וחלוקה מחודשת של השטחים החקלאיים, בהתאם לסיכום שקיבל את אישור האסיפה הכללית של האגודה. איחוד חלקות המגורים המבוקש אינו משנה את היקף השטחים בייעוד מגורים ואת זכויות הבניה שהוקנו בתכניות מפורטות שבתוקף. לפי דרישת הועדה המקומית חוף שרון, גבול התכנית הינו רציף וכולל את הדרך המאושרת המחברת בין שתי החלקות המפוצלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

בית יהושע - משק 105

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

401-0100578

מספר התכנית

32.536 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף השרון

188000 קואורדינאטה X

685500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית יהושע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית יהושע	יהלום		
בית יהושע	שני		
בית יהושע	תכלת		

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8022	מוסדר	חלק		24
8957	מוסדר	חלק	4, 57	31
8969	מוסדר	חלק	2	3, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/1991	217	3932		כפיפות	חש/ 11 /10 ✓
14/08/2003	3796	5215		כפיפות	חש/ 15 /10 ✓
16/01/1989	1209	3613	שינוי בהוראות לגבי גובה קומת מרתף	שינוי	חש/ 10 /10 ✓
09/04/1970	1719	1616		כפיפות	חש/ 3 /5 ✓
24/12/1987	504	3510	איחוד וחלוקה	שינוי	משמ/ 48 /חש ✓



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.7 מסמכי התכנית



סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אורי הראל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אורי הראל			תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מבנים חקלאיים	מחייב		1	08/09/2014	אורי הראל		17/09/2014	נספח א': טבלת מרווחים ממבני משק	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250		08/09/2014	אורי הראל		17/09/2014	גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מזכרת המדינה
15 תדפסה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אביתר לוי			בית יהושע	תכלת (1)	105	03-6089800	03-5212232	yudi.levy@goldfarb.co

הערה למגיש התכנית:

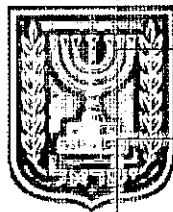
(1) כתובת: ת.ד. 3299.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	אביתר לוי			בית יהושע	תכלת (1)	105	03-6089800	03-5212232	yudi.levy@goldfarb.com

(1) כתובת: ת.ד. 3299.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



מזכרת המדינה
15 תדפסה

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז	תל אביב- יפו	(1)		03-7632222	03-7632132	
חוכר			בית יהושע מושב עובדים*	בית יהושע	(2)		09-8997267	09-8997401	beit_y@netvision.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: * השם המלא של האגודה השיתופית: בית יהושע מושב עובדים של העובד הציוני להתישבות שיתופית בע"מ

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

ת"א 67012.

(2) כתובת: ת.ד. 3189.

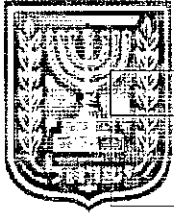


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דני בר קמה	21527	א.ב מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233751	03-6233700	dany_b@abt.
אדריכל	עורך ראשי	אורי הראל	104758	א.ב מתכננים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	116	03-6233754	03-6233700	uri_h@abt.co
מודד מוסמך	מודד	ברנרד גטניו	570	קבוצת דטהמפ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap:com



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון
נחלה	קרקע חקלאית המיועדת למתיישב לצורך מגוריו ופרנסתו, המהווה יחידה משקית חקלאית אחת.

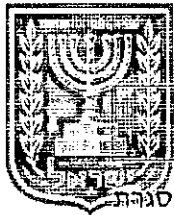
תכנון זמין
מונח הדפסה 15

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

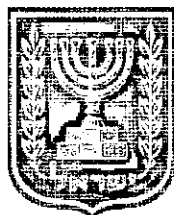
הסדרת חלקת מגורים מפוצלת וחלקות חקלאיות צמודות במושב ע"י איחוד וחלוקה מחדש ושינוי בהוראות בינוי, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע וללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה.



תכנון זמין
מונח הדפסה 15

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מ"אזור חקלאי" ל"מגורים בישוב כפרי" ו"ממגורים בישוב חקלאי" ל"קרקע חקלאית", במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
2. קביעת הוראות, לרבות בדבר הנחיות בינוי ללא שינוי בשטח הכולל המותר לבניה.
3. קביעת הוראות בינוי, תברואה, איכות סביבה להקמה ותפעול בריכת שחיה פרטית בנחלה.



תכנון זמין
מונח הדפסה 15

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

32.536

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3			3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	455			455	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1102 - 1100	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1102 - 1100
מגורים בישוב כפרי	105A	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	105A
קרקע חקלאית	105B, 107, 1000	בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	105B, 1000
		להריסה	קרקע חקלאית	1000

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	9,548.82	29.35
דרך מאושרת	19,581.72	60.18
מגורים בישוב חקלאי	3,405.72	10.47
סה"כ	32,536.26	100

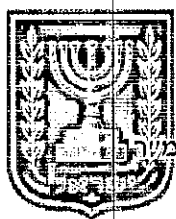
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	19,581.72	60.18
מגורים בישוב כפרי	3,405.72	10.47
קרקע חקלאית	9,548.82	29.35
סה"כ	32,536.25	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

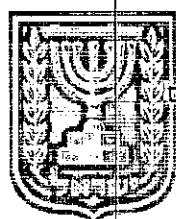
4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

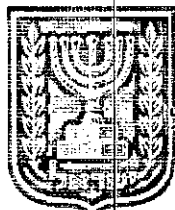


תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

<p>4.1 מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>כל השימושים והתכליות יחולו על-פי תכניות מאושרות החלות במקום.</p>	
<p>4.1.2 הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>א הוראות בניו כל ההוראות יחולו על-פי תכניות מאושרות החלות במקום, למעט הוראות ששוננו ע"י תכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>ב מרתפים גובה חלל קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' נטו.</p>	<p>ב</p>
<p>ג הוראות פיתוח הוראות והגבלות בניה לבריכת שחיה פרטית: 1. בריכת השחיה תוקם באזור המיועד למגורים בנחלה. 2. בקשה להיתר בניה להקמת בריכה תלווה במפה מצבית אשר תציין: כל בנין הנמצא במרחק של 50 מ' משפת הבריכה וייעודו. 3. הבריכה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים. 4. שולי הבריכה ירוצפו בחומר המונע החלקה, ברוחב 1.0 מ' לפחות. 5. המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 2.0 מ' לפחות. 6. שטח מבנה העזר לבריכה ואשר יכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה יהיה עד 7.0 מ². וגובהו לא יעלה על 1.70 מ' מעל פני הקרקע. 7. עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2.0 מ'. 8. לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא. 9. נפח הבריכה לא יעלה על 150 מ"ק ושטחה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים). 10. רעש: רמת רעש מקסימלית מן הבריכה ומתקניה תעמוד בתקני רעש הקבועים בתקנות תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות. 11. מרווחים ממבני משק כגון: לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיו בהתאם לטבלת משרד החקלאות הרצופה בזה ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, כפי שנקבע המרחק של מבני המשק מבתי המגורים. הוראות אלו יהיו הדדיות הן לגבי מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחיה. מרווחים בין מבני המשק לבין בריכות שחיה ומבני מגורים ייקבעו עפ"י הטבלה המצורפת בזה. 12. בקשה להיתר תעמוד בדרישות משרד הבריאות. דרישותיו יהיו בתנאי ההיתר. 13. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג' "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 1-12. 14. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר. 15. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-צירקולציה). פירוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות תכנון זמין מונה הדפסה 15. 16. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה. 17. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה. 18. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מערבולות ומוגן</p>	<p>ג</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.1</p>
<p>באופן בטיחותי. 19. פתרון לסילוק המים, במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות. 20. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף. 21. הבקשה להיתר לבריכת השחיה הפרטית תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריכה, בציון חומרי הבניין וחומרי הריצוף מסביב לבריכה וכל תכניות המבנים הנלווים. 22. היתר לבריכת שחיה מותנה בהתאמת הבריכה וסביבתה להוראות משרד הבריאות.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות כל השימושים המותרים עבור קרקע חקלאית, לרבות עיבוד חקלאי, יותרו עד להוצאת היתרי בניה.</p>	<p>ד</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>כל השימושים והתכליות יחולו על-פי תכניות מאושרות החלות במקום.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הריסות ופינויים במגרש מס' 1000: מבנה מגורים קיים המסומן בתשריט להריסה, יעמוד על תלו עד לקבלת תעודת גמר למבנה מגורים חדש שייבנה במגרש 105A, או עד חלוף 4 שנים מיום אישור תכנית זו, לפי המוקדם מביניהם. בחלוף מועד זה, ייהרס המבנה.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>כל השימושים והתכליות יחולו על-פי תכניות מאושרות החלות במקום.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>כל ההוראות יחולו על-פי תכניות מאושרות החלות במקום.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי				
											1500	105A	מגורים בישוב כפרי	
												105B, 107, 1000	קרקע חקלאית	



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- (1) זכויות והוראות בניה לפי תכניות תקפות (למעט הערות לטבלה זו).
- (2) גובה חלל קומת המרתף ביעוד מגורים בישוב כפרי לא יעלה על 2.40 מ' נטו.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי
 כל ההוראות בתחום תכנית זו יהיו לפי תכניות מאושרות אלא אם שוננו ע"י תכנית זו.

6.2 שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.



6.3 היטל השבחה
 היטל השבחה ייגבה וישולם על פי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 4 שנים מיום אישורה.



8. חתימות



תכנון זמין
מוגה הדפסה 15

מגיש התכנית	שם: אביתר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 21/05/15 חתימה:
--------------------	---	-------------	--

זים	שם: אביתר לוי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 29/05/15 חתימה:
------------	---	-------------	--

בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז 500101761	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
------------------------	--	----------------------	--------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: בית יהושע מושב עובדים * 570002741 שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך זית יהושע חתימה: משרד עו"דים של העובר הציוני מלכת שבת שיתופית בע"מ
------------------------	---	---------------------	---



תכנון זמין
מוגה הדפסה 15

עורך התכנית	שם: אורי הראל שם ומספר תאגיד: א.ב מתכננים בע"מ 511536575	סוג: עורך ראשי	תאריך: 15.5 חתימה:
--------------------	---	--------------------------	--

עורך התכנית	שם: דני בר קמה שם ומספר תאגיד: א.ב מתכננים בע"מ 511536575	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
--------------------	--	--------------------------	--------------------------------



תכנון זמין
מוגה הדפסה 15



תכנית מס' 401-0100578 – בית יהושע משק 105

נספח א': טבלת מרווחים ממבני משק (לפי הנחיות משרד החקלאות)

מספר סידורי	סוג המבנה	מרווח מבתי מגורים במטרים
1	לולים למטילות	20
2	לולים לעופות על רפד (באור טבעי או מבוקר)	40
3	לולים פרגיות והודונים	40
4	לולי הודים לפיטום	40
5	לולי רבייה וטיפוח (קל כבד והודים)	40
6	לולי הסגר	40
7	מדגרות	40
8	לולים לאוזים	40
9	בתי אימון לעופות	20
10	מבנה או סככת רפת	20
11	מבנים לצאן	30
12	ארוה	20
13	מכון רדיה (*)	15
14	בתי צמיחה, פרחים וירקות	20
15	בתי צמיחה מחוממים באוויר (*)	50
16	בתי רשת צל	20
17	בתי גידול לפטריות	20

