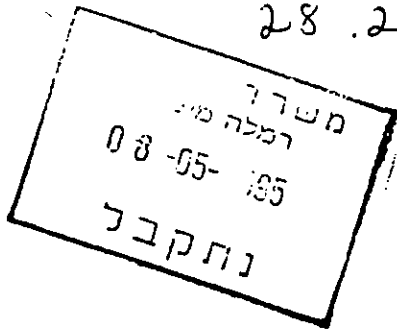


28.2.95

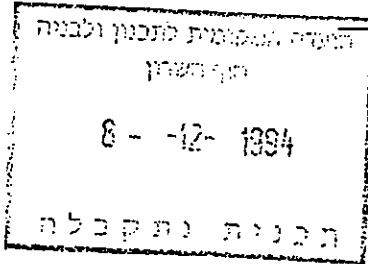
מס/4/17-404

4008324



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - חוף השרון

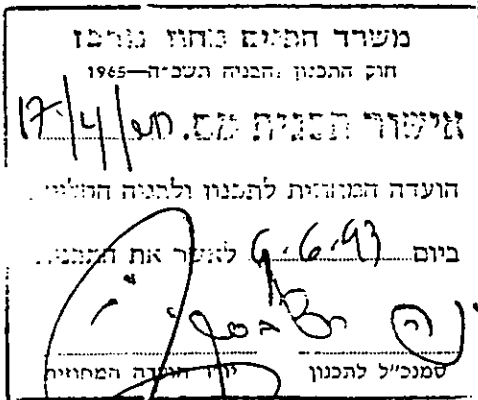


תכנית מפורטת מס. חש/4/17

"מושב אודיס"

מהווה שנוי לתכ. מפורטות חש/4/1 וחש/4/1א

ושינוי למתאר חש/10/2



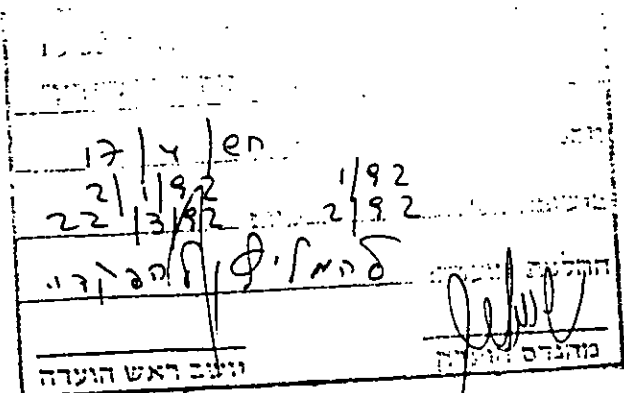
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

היוזם : ועדה מקומית חוף השרון+מושב אודיס

המתכנן : א.וילנברג גלעדי - אדריכלים. רח. יעל 5 ת-א טל. 03-5227369, 5270975, 5272526

מבצע התכנית : מושב אודיס.

דצמבר 1991	תקון לאישור ועדה מקומית (מרץ 1992)
27.3.92	תקון
26.4.92	תקון
16.6.92	תקון לולק"ח
1.12.94	תקון למתן תוקף



מסמך 12/2/95

1. שם ותחולה :

תכנית זו תקרא בשם תכנית מפורטת מס. חש/17/4 מושב אודים. שינוי לתכנית מפורטת חש/1/4 ו-חש/1/4א' ולתכנית מתאר חש/2/10 התכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות יהיו הוראות תכנית זו תקפות - בתחום התכנית.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת תשריט בקנ"מ 1:2500, תקנון, שני נספחים בקנ"מ 1:1250 ונספח בקנ"מ 1:500. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלומתה.

3. המקום :

מקום : אודים.
מחוז : המרכז.
נפה : השרון.

4. הקרקע הכלולה בתכנית :

גוש : (חלק מ-):	7951 ✓
3,7,8,5,6	7684 ✓
6	7950 ✓
5,7,8,9,4,10	7685 ✓
1	7705 ✓
,4,7, ,8,9	

5. שטח התכנית :

שטח התכנית 213.48 (מדוד גרפית ע"ג התכנית)

6. גבולות התכנית :

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

7. מגיש התכנית :

ועדה מקומית חוף השרון + מושב אודים

8. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל


הועדה המקומית להכנת ולבניה
חוף השרון

9. מטרות התכנית :

1. קביעת 79 מגרשי מגורים חדשים :

- א. שינוי ייעוד של- שטח למבני ציבור, שטח צבורי פתוח וקרקע חקלאית לאזור מגורים א' ויצירת 72 מגרשים.
- ב. חלוקה של 7 מגרשים מיועדים למשקי עזר קיימים ל- משק עזר + אזור מגורים א'.
2. בטול דרכים קיימות והתווית דרכים חדשות - בהתאם לתשריט.
3. קביעת הוראות תכנון, זכויות בניה במגרשים, והנחיות למתן היתרי בניה.

10. יחס לתכניות אחרות:

א. על תכנית זו תחולנה ההוראות וההגבלות כפי שמופיעות בתכנית המתאר המקומית מס. חש/2/10 והתכניות המפורטות חש/1/4 ו-חש/1/4א' על עדכוניהן במידה ולא שונו בתכנית זו.

11. באור סימני התשריט :

- קו כחול עבה	גבול התכנית
- קו כחול מקוקו	גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
- שטח צבוע כתום תחום ירוק.	אזור מגורים (משקי עזר)
- שטח צבוע כתום תחום חום.	אזור לבעלי מקצוע
- שטח צבוע צהוב תחום חום.	אזור קייט ונופש
- שטח צבוע חום תחום חום.	שטח לבניני ציבור
- שטח צבוע ירוק.	שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע ירוק עם קווים אלכסוניים ורודים.	רחוב משולב
- שטח בצבע התשריט עם קווים אלכסוניים ירוקים.	שטח חקלאי
- שטח צבוע חום.	דרך קיימת ומאושרת
- שטח צבוע ורוד.	דרך מוצעת והרחבת דרך
- קוקו באדום.	דרך לביטול
- ירוק תחום אדום.	דרך שדות
- שטח צבוע ירוק תחום ירוק.	שטח פרטי פתוח

13. שימוש בקרקע ובנינים :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא תשמש כל קרקע או בנין בתחומי התכנית הזו לכל תכלית מלבד תכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזורים בו נמצאים הקרקע או הבנין.

14. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

15. הוראות והגבלות בניה:

אזור מגורים א' -

1. רוחב חזית מגרש לרחוב לא יפחת מ-18 מ'.
2. תותר בנית קומת מסד חלקית במגרשים משופעים בתנאי שגובה הבנין לא יעלה על הגובה המותר הסופי.
3. שטחי השרות יכללו מבנה לחניית כלי רכב בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר ומחסן ביתי בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. גובה החלל הפנימי במבנים אלו לא יעלה של 2.2 מ'.
4. מרתפים - תותר בנית מרתפים כפי שהוגדרו בתכנית מפורטת חש/10/10.

אזור מגורים - משקי עזר -

1. הנחיות בניה כמפורט בתכנית חש/4/1.

אזור למבני ציבור -

1. הנחיות בניה כמפורט בתכנית חש/4/1.

שטח ציבורי פתוח -

1. הנחיות ראה בתכנית חש/4/1.
ברצועות שצ"פ לאורך כביש מס' 7 ו-8 יותר מעבר כלי רכב וכניסה למגרשי הבניה הצמודים לו דרך השטח הציבורי הפתוח.

שטח פרטי פתוח - ישמש מעבר לצורך גישה למגרשי הבניה לרכב ולמערכות תשתית.

16. חניה:

החניות תהיינה לפי תקו חניה ארצי 1983, ותמוקמנה במגרשי הבניה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תוף השרון

17. חלוקה ורישום:

לאחר אישור התכנית יוכן ע"י מודד מוסמך תשריט חלוקה למגרשים עפ"י תכנית זו. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית החלוקה. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים בתכנית זו בטלים. הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 סעיף 188 וירשמו ע"פ סעיף 26א' של החוק.

18. איכות הסביבה:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה. ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים חזותיים או אחרים.

ניקוז ותיעול - תשתיות יבוצעו ע"י יוזמי התכנית, תוך השתלבות במערכת הניקוז המתוכנן תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ביוב -

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול אזורי, באם יידרש.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
5. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי-תהום.
6. היתרי הבניה, יותנו בהצגת תכנית לפתרון כאמור לעיל.
7. טופס 4 יינתן ו/או שימוש יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם לנ"ל.
8. ביצוע מערכת ביוב מרכזית, מותנה בביצוע 25% מיחידות הדיור. פסולת - פחי אשפה לכל יח"ד, עפ"י פרט מתוכנן, בתוך גדר בנויה. חשמל ותקשורת - רשת חשמל מתח גבוה ושנאים תהיה עילית, חיבורים למגרשים יהיו תת-קרקעיים. מרווחים וקוי בנין לפי תקנות חברת החשמל.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תוף השו"ן

זכות מעבר - הועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתית בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקוי בנין וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

מים - יסופקו ממערכת המים המרכזית של מושב אודים.

11. עיצוב אדריכלי :

היתרי בניה לבניני המגורים ינתנו על פי תכנית פיתוח מפורטת לכל המגרשים יחד על רקע מפת מדידה שתוגש לאישור הועדה המקומית, בתכנית יפורטו פתרונות תשתיות לניקוז.

במגרשים גובלים בהם ייבנו מבני עזר צמודים בקו 0 יותאמו מפלסי הכניסות, שפועי גגות וחמרי הגמר בין מבני העזר הנ"ל.

יש לתת פתרון ארכיטקטוני להסתרת דוד השמש. בגג משופע יוצמדו הקולטים לשיפוע גג הרעפים והדוד יוסתר בחלל גג הרעפים.

לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות ובחלונות. יתוחם איזור מוסתר בתחום המגרש לתליית כביסה.

גדרות - גדר בנויה תהיה בגובה מירבי של 1.20 מעל מפלס המדרכה, כולל גדר בקירות תומכים לפי פרט שיוגש לאישור הועדה המקומית. במגרשים פינתיים גובה גדר בנויה עד 0.60 מ. מפני המדרכה, למרחק 30 מ'. מצירי הכבישים הגובלים ע"מ לשמור על שדה ראיה לכלי רכב. אנטנה לבנינים תמוקם באישור הועדה המקומית.

מיכלי גז ודלק ביתי ישולבו בעיצוב הבית או הגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מהכביש.

כל התקנות חשמל ותקשורת לבנינים יהיו תת קרקעים.

תכניות להיתר בניה לבנינים בשיטת בית גדל יכללו את תכניות הבנינים במצבם הסופי. גמר חיצוני של תוספות בניה יותאם לבנינים הקיימים.

חמרי גמר וצבעי בנינים יוגשו לאישור הועדה המקומית.

20. שלבי בצוע :

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

א. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תשריטי חלוקה ותכנית פתוח.

ב. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך ותכלול דרכים ומדרכות והתשתיות השונות.

לא יינתן היתר בניה לבנין טרם אישור תכנית ביצוע דרך גישה אליו.

ג. לא תנתן תעודת גמר לבנין טרם ביצוע התשתית והפיתוח במגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

דוד אמגדי
ס. אדריכל המחוז

א. וילנברג גלעדי
א. ש. כ. ל. י. מ.
יעל 5 תל אביב 64372
03 527 0975 5227369

21. חתימות:
[Signature]
"אודים"
כפר שתופי כעס

[Signature]
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

12. לוח מאזורים

האזור	סימון בתשריט	שטח מגרש מ"ר	שטח בנייה מקסימלי במ"ר	גובה מקסימלי במ"ר	מס' יחיד במגרש	ק"ח תחזית	עד בניין	אחורי	שטח שירות כולל במ"ר	תחזית	עד	ק"ח תחזית	מס' יחיד במגרש	גובה מקסימלי במ"ר	שטח בנייה מקסימלי במ"ר	שטח מגרש מ"ר	סימון בתשריט	האזור
מגורים 'א'	כתום	500	200 מ"ר סה"כ במבנה אחד	2 קומות (קוטנו) או 8.5 מ' משי"א. הגג משופע ועד פני קרקע שבעי"ת או סופית עפ"י הנמולד ביניהם	1	5	3	3	30	5	3	5	1	2	200 מ"ר סה"כ במבנה אחד	500	כתום	מגורים 'א'
משק עזר	כתום חתום ירוק	1 ד' או כמסומן בתשריט	200 מ"ר סה"כ במבנה אחד	2 קומות (קוטנו) או 8.5 מ' משי"א. הגג משופע ועד פני קרקע שבעי"ת או סופית עפ"י הנמולד ביניהם	1	5	3	5	30	5	3	5	1	200 מ"ר סה"כ במבנה אחד	1 ד' או כמסומן בתשריט	כתום חתום חום כתום ירוק	משק עזר	
מגורים ציבורי	כתום חתום ירוק	1 ד' או כמסומן בתשריט	200 מ"ר סה"כ במבנה אחד	2 קומות (קוטנו) או 8.5 מ' משי"א. הגג משופע ועד פני קרקע שבעי"ת או סופית עפ"י הנמולד ביניהם	1	5	3	5	30	5	3	5	1	200 מ"ר סה"כ במבנה אחד	1 ד' או כמסומן בתשריט	כתום חתום חום כתום ירוק	מגורים ציבורי	

הערות :

1. במגרש פינתי ייקבעו קווי הגבול לתחזית ע"י הוועדה המקומית
- מבנה לתחניה מקורה גס 2.0 מ' קו בנין לתחזית ובתנאי 3.0 מ' מרווח ממבנה בית המגורים.

קו בנין למבני עזר
אחורי
עד
תחזית

שטח שירות כולל במ"ר

אחורי

עד בניין

ק"ח תחזית

מס' יחיד במגרש

0 א 3
בהסכמת השכר ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג למגרש המבוקש

0 א 3
בהסכמת השכר ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג למגרש המבוקש

5

30

5

3

5

1

גובה מקסימלי במ"ר

שטח בנייה מקסימלי במ"ר

שטח מגרש מ"ר

סימון בתשריט

האזור

2 קומות (קוטנו) או 8.5 מ' משי"א. הגג משופע ועד פני קרקע שבעי"ת או סופית עפ"י הנמולד ביניהם

200 מ"ר
סה"כ במבנה אחד

500

כתום

מגורים 'א'

2 קומות (קוטנו) או 8.5 מ' משי"א. הגג משופע ועד פני קרקע שבעי"ת או סופית עפ"י הנמולד ביניהם

200 מ"ר
סה"כ במבנה אחד

1 ד' או כמסומן בתשריט

כתום חתום חום כתום ירוק

משק עזר

2 קומות (קוטנו) או 8.5 מ' משי"א. הגג משופע ועד פני קרקע שבעי"ת או סופית עפ"י הנמולד ביניהם

200 מ"ר
סה"כ במבנה אחד

1 ד' או כמסומן בתשריט

כתום חתום חום כתום ירוק

מגורים ציבורי