

FEB 1985

29/8/86

904-114/20 ✓

4008501

✓ מרחב תכנון חוף השרון
תכנית בנין עיר מפורטת חש/4 - אודים

המחוז:	המרכז ✓
הנפה:	השרון ✓
המקום:	אודים ✓
גושלים: (חלקי גושלים)	7705, 7707, 7713, 7684, 7685, 7686, 7950, 7951, 7957, 7708, 7687, 7701, 7692

הערה: כל השטחים הם חלקי גושלים.

שטח התכנית: 1,912.70 דונם ✓
(כולל אדמות חקלאיות) - 2,572.7 דונם

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ✓

היוזם: מועצה אזורית חוף השרון ✓

המתכנן: המחלקה הטכנית שליד הועדה המקומית חוף השרון ✓

המבצע: מוטב אודים.

גאודע-ניחול ותייע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם חתימה _____

דו"ק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חוף השרון	
תעודת כפורסת מס:	חש/4/8
בדיקה מס:	6
החלטה:	ע"י 93/מ.ע
תוקף ראש:	

מאוקט - ינואר 1985

ועדה המקומית לתכנון ולבניה
חוף השרון

משרד הפנים
דו"ק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

רשמי (הארכיון)
תמונת התכנון מס' 2/...
מס' חש/4/8
מס' חש/15/85
מס' חש/16/6/85

נבדק וניתן להפקיד לאספה
2.12.85
מחליטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מס' 5.3.85
האריך
מתכנן המחוז

כמסומן וכמותחם בצבע כחול במשריט.

גבולות התכנית:

קביעת שימושי הקרקע וקביעת הוראות בניה באזורים השונים, ביטול דרכים, הרחבת דרכים קיימות; התווית דרכים חדשות ושבילים.

מטרת התכנית:

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כמפורט בחוק סי 188 ב' יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית: דרכים ושבילים ושמורות טבע על שם המועצה האזורית, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני צבור - עייש ועד המושב, דרכים מוכרזות תרשמה עייש המדינה. המגרשים המיועדים לבעלי מקצוע המשרתים את הישוב והבנינים עליהם, סיה 4 במספר, יהיו רשומים עייש ועד המושב.

הפקעה ורישום:

התעלות ושוליהן יירשמו עייש רשות הניקוז נחל פולג.

הספקת מים, סילוק אשפה ביוב וניקוז, בהתאם להוראות משרד הבריאות ושרות הניקוז.

שרותים:

5 שנים.

שלבי ביצוע:

התשריט המצורף יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

תשריט:

מצב קיימם: 68 משקים מלאים
22 משקי עזר.

תאור התכנית:

מצב מוצע: 83 משקים מלאים
18 משקי עזר.

מגרש למבני צבור (105 צ"י) המיועד ל-4 יח' דיור לעובדי צבור המשרתים את הישוב (ללא חלוקה).

מוצעים 15 משקים חדשים: מוצע להפוך 4 משקי-עזר קיימים (74, 79, 78, 77) למשקים מלאים.

11 משקים מלאים חדשים (83, 82, 81, 80, 76, 75, 73, 72, 71, 70, 69).

האדמות החקלאיות של המשקים הקטנים (חלקות ב') נמצאות מחוץ לגבול התכנית.

א': "אודים ב"י": כ-298 דונם מדרום למכון וינגייט גוש 7708, חלקות 1-15 ומיועד לחממות ל-15 המשקים החדשים.

ב': "אודים ג"י" כ-362 דונם על יד תל-יציחק, גושים 7687, 7692, 7693, 7701 (חלק), פרדס משותף.

חלקי

הוראות כלליות והגבלות:

1. שטח החלק של הנחלה המיועד למגורים, המסומן בתשריט בצבע כחום, והנמצא בדרך כלל בחלק הקדמי של הנחלה, לא יעלה על 3 דונם ולא יקטן מ-2 דונם, יהווה חלק בלתי נפרד מהמטק החקלאי ובלתי ניתן לחלוקה.
2. הקמת מבנה מגורים שני, במסגרת 350 מ"ר, עבור בן ממשיך, בהמלצת ועד המושב בגוף הבגשה להיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית. שטח יחידת מגורים אחת לא יעלה על 200 מ"ר.
3. מרחק בין בית מגורים אחד לשני יהיה 5 מטר לפחות. הבניה תותר אך ורק בחלק הקדמי של החלקה, המסומן בתשריט בצבע כחום.
3. מרווחים: מרווחים בין מבנה מגורים ומבני משק, ובין מבני המשק מאותו סוג או שונים ובין מבני משק ומבני עזר, ייקבעו, במידת האפשר, עפ"י הטבלה המצורפת, לפי הוראות משרד החקלאות. במקרים חריגים ייקבעו המרווחים ע"י הועדה המקומית, אך בכל מקרה לא פחות מ-3 מטר. בניית מבני משק או מבני עזר על הגבול תותר לפי שיקול דעת הועדה המקומית ובהסכמה בכתב מאת השכן הגובל ובתנאי פתרון הניקוז על חלקתו של המבקש.
4. הקמת סככות חניה פרטיות בחזית המגרש - לפי שיקול דעת הועדה המקומית. מינימום קו בנין לחזית 2.0 מ'. קו בנין צד 2.0 מ' מינימום או בקו בנין 0, צדדי או אחורי, בהסכמת השכן ובתנאי שפוע גג נגדי לכיוון המגרש השכן.
4. גדרות: היתר להקמת גדר יותנה בסימון מיקומה בשטח על ידי מודד מוסמך, גובה הגדר לפי שיקול דעת הועדה המקומית ולא יעלה על 1.80 מ' מפני הקרקע הנמוכים ביותר. העיצוב האדריכלי וחמרי הגמר של הגדרות בחזית, ייקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית. גובה גדר בנויה או גדר חיה בחזית מגרש פינתי, לא יעלה על 0.60 מ'. הקמת גדרות תיל דוקרני לא תותר בחזית החלקות המיועדות למגורים, בין חלקות חקלאיות שכנות - לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
5. במשקים הקטנים לא תותר בניית מבני משק; תותר בניית מבני עזר (בתנאי שאינם משמשים כבתי מלאכה) עד 60 מ"ר (כגון בית אריזה, בית קרור, מחסן וסככות חניה) מרווח מינימלי ממגורים - 3.0 מ'. תותר בניית חממות ובתנאי כסוי שטח מירבי של 60%. מרווחים מינימום יהיו 5 מטר או 0 בהסכמת השכן הגובל ובתנאי פתרון בעית הניקוז על חלקת המבקש.
6. השימוש בכל מבנה, משקי, עזר או אחר, יעשה על פי התאור בהיתר הבניה. כל שינוי בשימוש יותנה בקבלת היתר חדש מהועדה המקומית.
- יאסר כל שימוש במבנה שלא על פי היתר.
7. לא תותר הקמת מבנים למלאכה על המגרשים.
8. באם לדעת הועדה המקומית השימוש המבוקש במבנה מהווה מטרד סביבתי, לציבור, לבעלי חיים או לצומח, היא תוכל להתנות את ההיתר במיקום המבנה, בממדיו, בחמרי הבניה והמתקנים וכן בפתרון מתאים של אוורור, ביוב או ניקוז וסילוק פסולת. מטמכות הועדה המקומית יהיה לדרוש מהמבקש תצהיר השלכות סביבתיות שיפרט את המבוקש והתחייבות לבצוע בהתאם.
9. משקי העזר וכמו כן המגרש המיועד למגורים לעובדי צבור, אינם ניתנים לחלוקה.
10. כל בקשה להיתר בניה תלווה אישור מועד המושב בגוף הבקשה.

11. בניני מגורים קיימים הנמצאים עקב רוחב הדרכים המוצעות בתכנית זו בקו בנין חריג - יאושר להם קו בנין בחזית לפי קיים. ✓

חוספת בניה למגורים אלו - ייבנו בקו בנין חוקי. ✓

12. בניני עזר ומשק קיימים, הנמצאים עקב תכנית זו בקו בנין חריג - יסומנו בצבע צהוב להריסה; למבנים שנבנו בהיתר - תדרש הריסה תוך 10 שנים, או בהתאם למצבו של המבנה, (יציב או רעוע) וזאת בתנאי והמבנה לא יפריע לתנועה סדירה של כלי רכב ולהנחתם והקמתם של מתקנים הנדסיים - מים בירוב חשמל וכד'. ✓

13. המיקום המדויק של מבנים קיימים ייקבע לפי תכניות מדידה מצביות מעודכנות.

נספח להוראות בניה

חט/1/4 - א ו ד י ס

הוראות והגבלות בניה לבריכות שחיה פרטיות:

באיזור המגורים (צבע כתום) תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות בתנאים הבאים:

(א) גודל מגרש - מינימלי 2.00 דונם.
(ב) קווי בניה - שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש בהתאם לקווי הבניה החוקיים ולוד 10% לריצוף.

המתקנים הדרושים להפעלתה ואחזקתה של הבריכה יחיו בקווי הבניה החוקיים או 0 בהסכמת השכן הגובל.

הסוקיים

(ג) המרחק המינימלי מבית המגורים יהיה 4.00 מטר.

(ד) גודל הבריכה - הנפח לא עולה על 150 מ"ק.

(ה) גודל מבני העזר, כולל שרותים לא יעלה על 12 מ"ר.

(ו) עומק - מקסימלי של הבריכה, 2.20 מטר.

(ז) אינן להתקין מקפצות.

(ח) יש להקים את הבריכה בהתאם להוראות משרד הבריאות ואישורו.

הנחיות משרד הבריאות (א) בניית הבריכה הפרטית עפ"י ג"י: "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים 1 - 12.

(ב) המים יכולו או יהיה בהם כל חומר חטוי מאושר אחר.

(ג) בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רצירקולציה), כאשר מירוש טכני עפ"י פרק ז', סעיף 21 לתקנות המוזכרות בסעיף

(ד) בין מערכת צנורות הספקת המים לבין מערכת צנורות המים של הבריכה יהיה מירווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צנורות האספקה.

(ה) לא יהיו חיבורים מצולבים בין צנורות הספקת המים לבין צנורות הבריכה, ציוד הטהור והחיסוי של מי הבריכה.

(ו) פתחי הרקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה ובאופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.

(ז) סילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי הפילטרים ועודפים מהתעלות יהיו חייבות להגיש תכנית לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם.

(ח) אישור נציבות המים.

יולי 1980

התנודות הצפויות למחקר הנצפה שבסיסיהן בעופי החלקי (תנודות במדידות)

נסחה לחובות הננויות להגון מבני משק 1979

בתנודות הנצפה למחקר הנצפה ברכישת הביטוח על שאר חוק

מחקר ותנודות	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק	מבני משק
10	12	12	300	500	300	12	6	5	20	לולמם למסילות								1
20	30	12	300	500	300	12	6	5	40	לולמם למסילות על דבר								2
30	40	12	300	500	300	12	6	5	40	(המדידות עכשוויות או מוקדמות)								3
30	40	12	300	500	300	12	6	6	40	לולמם למסילות ולמדידות								4
30	40	12	300	500	300	12	6	6	40	לולמם למסילות ולמדידות (קלף כלל ככר)								5
30	40	12	300	500	300	12	6	6	50	לולמם למסילות								6
30	40	12	300	500	300	12	6	6	40	לולמם למסילות								7
10	10		300	500	300	12	6	6	40	לולמם למסילות								8
10	12	12	300	500	300	12	8	6	40	לולמם למסילות								9
10	12	12	300	500	300	12	6	6	20	לולמם למסילות								10
3	12	4	300	500	300	4.5	3	6	20	לולמם למסילות								11
3	12	4	300	500	300	4	3	5	30	לולמם למסילות								12
3	12	4	100	200	100	4	3	6	20	לולמם למסילות								13
3	12	12	40	40	40	8-12	3	6	15	לולמם למסילות								14
5-8	8-12	8-12	40	40	40	8-12	4-8	6	20	לולמם למסילות								15
5-8	8-12	8-12	40	40	40	8-12	4-6	5	60	לולמם למסילות								16
5-8	4-6	4-6	40	40	40	4	2	6	20	לולמם למסילות								17
3	10	10					5	6	20	לולמם למסילות								

פרט לטופס 3 ו-5
 בנות המכרז מחייבת תנודות מוקדמות: טופס למסילות למסילות למסילות דליפת דבולמם
 בתנודת לול בקרבה בקופסה ולפיט שון המרחק המינימלי יהיה 15 מ' במרחק המינימלי יהיה 15 מ'
 התנודות 50 מ' המבנות 20 מ'



משרד החקלאות
 ק"מ לפרט והתכנון
 תל אביב

הערות	שטח מבני עזר	קנין בנין (במטרים)	זיכרון	גובה מקסימלי מ' ית.	שטח בנין מקסימלי	גודל חלקה מינימלי בדונם	סימון במשרד	האזור
1. במידת האורך תורש חגבת דעת ממשרד החקלאות. 2. הימתי בנייה יומנו בממרון ניקוד בנינו וכינו	65 מ"ר	לחממות ולמבני משק - לפי אישור הועדה המקומית	בנייה למגורים	לפי אישור הועדה המקומית למגורים אסורה.	לא יותר מ-60% משטח המגורים או לפי אישור הועדה המקומית לע"י וכו' בנין ולצורך ענין ויצור חקלאי בלבד	10.0 ד' או כמסומן במשרד	מקורו בירוק פסים אלכסוניים	חקלאי
1. במגוש פינתי ייקבעו קווי הבנין לחזית ע"י הו' המקומית. 2. קו בנין לחזית של מבני עזר לפי השימוש ולפי שיקול דעת הועדה המקומית 3. במגוש מגורים 46 יומר הקמת בית לבן ממשיך בשטח 160 מ' בנוסף לבית הקיים	60 מ"ר	למסומן	2 יחידות זיכרון ב-2 מבנים	קומה אחת או קומה י"א או 5 קומות גובה מקסימלי מפני הקרקע הטבעית ועד שיא גג העפסי, מה שפתוח.	350 מ' ב-2 מבנים, קומה אחת או 200 מ' מקסימום למבנה אחד. 50 מ' מרחק מינימום בין מבני מגורים.	2.0 ד' או כמסומן במשרד	כחום	מגורים
ללא חלוקה	-	לפי בנין	4 יחידות זיכרון	כנייל.	160 מ"ר	כמסומן במשרד.	כחום מוחתם חום	מגוש מגורים לעובדי עזר
נחלקות העולות בשטח על 1.5 ד' תותר הקמת מבני משק באישור הועדה המקומית	60 מ"ר	כנייל	יחידת זיכרון אחת בלבד	כנייל	200 מ' מ"ר שה"ח 200 מ"ר במבנה אחד.	1.0 ד' או כמסומן במשרד	כחום מוחתם לרוק	משקי עזר
הבניה מותרת לפי חקליה האזור.	-	לפי חכניה	יחידת זיכרון אחת	כנייל.	200 מ"ר שה"ח במבנה אחד.	כמסומן במשרד	כחום מוחתם	מגוש מגורים לעובדי עזר
תותר בניית מחקני ספורט	-	לפי חכניה	-	גובה המבנים ייקבע תכנית הבנייה.	כל בניה א"ר ה פלט למחלקת צנוריים ווחקני נופש והכל באישור הועדה המקומית ולפי חכניה בנין.	כמסומן במשרד	כחום מוחתם לרוק	שטח עבורי פתוח

ופק והכנת והכנת, הסכיה - 1965
 תחנת כפרות ע"ה 1/4/68
 בשיבת ע"ה 26.10.80
 תחנת: *אחיה אריסון*
 סוכני: *אחיה אריסון*

22.7.85
אחיה אריסון

121