

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 חוף השרון
 2007 ח.ו.ט.
החוק

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 6 - 11. 2007
נתקבל
 תיק מס':

האוסף שחלים
 ע"י עופר
 ונארם י-ס
 אגף התכנון י-ס.

**מחוז המרכז
 נפת השרון**

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

שם התוכנית: חש/ 4 / 9 / א' שינוי לתוכנית חש/ 4 / 1

מושב אודים

תכנית שינוי למתאר

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "חוף השרון"
 תכנית מתאר/מפורטת מס' 19/4/א
 בישיבה מס' 1/94 מיום 2/5/94
 חלטה הועדה: 10.10.07
 יושב ראש הועדה [Signature]
 מחנכס הועדה [Signature]

עדכון : 20.7.05

עדכון: 22.06.06

עדכון: 10.08.06

עדכון: 16.09.07

עדכון: 28.10.07

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 19/4/א
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 9/9/07 לאשר את התוכנית
 מינהל התכנון
 יו"ר הוועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

מחוז המרכז נפת השרון

1. שם התוכנית: תוכנית חש/ 9 / 4 (א) שינוי לתוכנית מתאר חש/ 1 / 4 .
מושב אודים.
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת:
תשריט ערוך בקנ"מ 1:500, 1:2500 ו- 1:10,000.
תוכנית תנועה וחניה.
תקנון הכולל נספחים:
נספח מס' 1 - רשימת שטחי בניה קיימים ומוצעים.
נספח מס' 2 - הוראות לבניית בריכות שחייה.
נספח מס' 3 - הוראות לשמירת איכות הסביבה.
נספח מס' 4 - הוראות משרד הבריאות.
נספח מס' 5 - טבלת שטחים.
3. גבולות התוכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התוכנית: 16.900 דונם.
5. תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט התוכנית.
6. גושים וחלקות: גוש 7950 חלקי חלקות: 3, 4
גוש 7705 חלקי חלקה 4
7. המקום: מושב אודים.
8. היוזם: אהרוני דוד, מושב אודים מיקוד 42905.
מושב אודים אגודה חקלאית, מיקוד 42905.
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל בניהול ממ"י.
10. מחבר התוכנית: פלנר אריה הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ
כפר נטר, ת.ד. 3765 מיקוד 40593 טל" 09-8997260

התוכנית מתארת את תוכנית
חוף השרון

11. מטרות התוכנית: א. לשנות קרקע מייעוד חקלאי ליעוד אזור לפעילות תיירותית ומסחרית וליעוד מסחרי.
לצורך הקמת בית-ספר לרכיבה ומסעדה.
הקמת בריכת שחיה פרטית.
- ב. שינוי קו בנין מ - 5.0 מ' ל- 3.5 מ' בחזית המגרש.
- ג. קביעת הוראות בניוי ואיכות סביבה.
- ד. קביעת תוואי לזכות מעבר
12. יחס לתוכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיע בתקנון תוכנית המתאר לאודים חש/ 4 / 1 ולתכנית המתאר המקומית - חש/ 10 / 2 על עדכונה, למעט השינויים המוצעים בתוכנית זו.
13. הוראות בניה: בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ובהתאם לבניוי המופיע בתשריט ולהוראות תוכנית זו חש/ 4 / 9 (א).
14. היטל השבחה: יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.
15. הריסת מבנים: לא יוצאו היתרי בניה, אלא לאחר הריסה ופינוי כל המבנים והגדרות המיועדים להריסה, ע"ח וע"י המבקש.
16. שלבי ביצוע: מיד עם אישור התוכניות.
17. היתרי בניה: יוצאו על פי תוכנית בניוי ופיתוח על רקע מפת מדידה מצבית שתאושר בועדה המקומית.
18. שימושי קרקע: האזור לפעילות תיירותית ומסחרית ישמש לביה"ס לרכיבה.
אזור מסחרי ישמש למסעדה. לא יתאפשר במקום קיום ארועים(שמחות).

התאחדות המועצה לשינוי תכנית
ז.ר. חש -

19. תוכנית בינוי ופתוח: טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית ומשרד הבריאות תוכנית בינוי ופתוח שטח .
 התוכנית תכלול: העמדת מבנים, גובה מפלסי כניסה קובעת, גובה מגרש, נגישות, חניות, פיתוח נופי, פיתוח גנני וחיבור לתשתיות .
20. היתרי בניה: א. יוצאו באישור משרד הבריאות (מסעדה) רק לאחר חיבור בפועל של מושב אודים למערכת ביוב אזורית. באישור הוטרניר האזורי (אורוות וכד') , באישור כיבוי אש .
- ב. היתר למבנים חקלאים: ניתן להוציא היתרים לפי תכנית חש / 4 / 1
- ג. היתר למבני מגורים: ניתן להוציא היתרים לפי חש / 10 / 10 , חש / 11 / 10 .
21. אספקת מים, ביוב וניקוז: באישור המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ורשות הניקוז .
22. הוראות בינוי: תותר הקמת גדר גבוהה מסביב לאזור הרכיבה על מנת למנוע יציאת סוסים מהשטח .
 גובה הגדר לא יקטן מ- 1.5 מ' ולא יעלה על 1.8 מ' ויהיה בתחום קווי הבניה .
 המקרקעין בחלקים הצפוניים והמזרחיים לא יגודרו בגידור קשיח מבטון .
 שטח החניה והמנאז' וממזרח להם, לא ירוצפו באבן .
 בשטח המיועד לאזור לפעילות תירותית ומסחרית לא תותר בניה או פעילות לא חקלאית במרחק הקטן מ- 10 מ' מקצה רצועת הדרך המקומית המקבילה לדרך המהירה מס' 2 .
23. זכות מעבר: זכות מעבר תרשם ע"ש בעלי מגרש 31 ו- 1 מ' ברוחב 6.0 מ' או כמסומן בתשריט, ותירשם זכות מעבר וזיקת הנאה משותפת לשני המגרשים .
 הוצאות סלילת הדרך ואחזקתה ע"ח בעל מגרש 31 .
- 24 כללי: אין בתוכנית זו אישור מכליל למתקנים ולבנינים הקיימים ללא היתר .

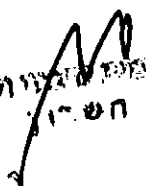
משרד התכנון והבנייה
 חז"ח - חש - 11

נספח 1 - טבלת שטחים. (מצב מוצע)

קווי בנין	גובה מבנה מקסימלי	תכליות מותרות	זכויות בניה		שטח	יינוד	
			שטח עיקרי	שטח שירות			
אחורי	קדמי	צדדי	לפי אישור ועדה מקומית	ללא שינוי - הכל לפי הוראות תכנית חש/1/4 ומשמ/1/49, בניה למגורים אטורה.	לא יותר מ 60% משטח המגרש או לפי אישור הועדה המקומית על פי תכנית בינוי ולצורך עיבוד חקלאי בלבד	1.240 דונם	חקלאי
לפי החלטת הועדה המקומית	10 מ'	6 מ'	בית ספר לרכיבה אזרחות סככות	אזרחות עד 396 מ"ר סככה עד 119 מ"ר	13.260 דונם	אזור לפעילות תיירותית ומסחרית	
לפי החלטת הועדה המקומית	6 מ'	מסעדה, מוסון, מחסן קירור, שירותים.	מסעדה 231 מ"ר מחסן 102 מ"ר שרותים 54 מ"ר. מקד 16 מ"ר.	0.550 דונם	אזור מסחרי		
כמסומן בתשריט	ללא שינוי הכל לפי הוראות תכנית חש/1/4 על תיקוניה		ללא שינוי הכל לפי הוראות תכניות חש/1/4 על תיקוניה	1.850 דונם	מגורים		

טבלת שטחים (מצב קיים)

יינוד	מצב קיים לפי חש/1/4 שטח מ"ר	מצב קיים אחוזים
חקלאי	15,050	89.05
חקלאי מיוחד		
מגורים	1,850	10.95


 חתום: חש"ר

נספח מס' 2 ל- חש/ 4 / 9 (א)

הוראות והגבלות בניה לבריכות שחיה פרטיות

בריכת שחיה תוקם רק באזור המיועד למגורים בתוך הנחלה, בחזית החלקה.
לא תותר הקמת בריכה באזור חקלאי.

א. שטח המגרש: 750 מ"ר לפחות.

ב. קווי בנין: שפת הבריכה תהיה מרוחקת מגבול המגרש כפי שמצויין בתשריט.

ג. המרחק המינימלי: מבית המגורים יהיה 2.30 מ'.

ד. גודל הבריכה: נפחה 135 מ"ק וגודלה כמצויין בתשריט.

ה. שטח למבנה עזר: מבנה העזר יכול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה + שרותים מינימליים ולא יעלה על 5.0 מ"ר.
ככל הניתן יוצמד מבנה העזר למבנה העיקרי.
קווי הבנין למבנה העזר יהיו עפ"י קווי הבנין החוקיים.

ו. עומק: מקסימלי של הבריכה יהיה 1.90 מטרים.

ז. מקפצות: לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.

ח. אישור משרד הבריאות: יידרש על כל בקשה להיתר בניה, ודרישותיו יהיו תנאי בהיתר.

ט. הוראות כלליות של משרד הבריאות:

1. בניית הבריכה הפרטית תהיה עפ"י פרק ג': "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה, סעיפים: 12 - 1.

2. המים יכולרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.

3. בבריכה יותקן ציוד למיחזור מים (רהצירקולציה) פירוט טכני עפ"י פרק ז' ס' 21 לתקנות המוזכרות בסעיף (1).

4. בין מערכת צינורות הספקת המים לבין מערכת צינורות המים של הבריכה יהיה מרווח אויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות ההספקה.

הוראות אלו יחולו על כלל בתי המגורים
בזוהר חש/ 4 / 9 (א)

5. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריקה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריקה.
6. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריקה, באופן המונע מערבולות ומוגן באופן בטיחותי.
7. פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד-פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות, חובה לכלול בתוכנית הבקשה להיתר, לשביעות רצון משרד הבריאות על דרכי סילוקם. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.
8. יידרש אישור נציבות המים.
- י. הבקשה להיתר תכלול תכנית אופקית, חתכים לאורך ולרוחב של הבריקה בציון חמרי בניה, סימון הריצוף מסביב לבריקה למניעת החלקה, כל תוכניות המבנים הנלווים, כל הגידור, כמצוין בסעיף ט' עם פרטי חתך הגדר בק"מ 1:20 לפחות, ופרטים אחרים אשר יידרשו ע"י הועדה המקומית.
- יא. לצורך מתן היתר בניה לבריקה, יש להמציא תשריט מדידה שיראה את כל המבנים מכל צד עד למרחק 50 מ' מקצותיה. מבקש ההיתר יחוייב בהקמת גדר אטומה מחומרים עמידים ובעיצוב נאות. בגבול החלקה תוקם גדר שתגן על הבריקה מפני ריסוס של גידולים חקלאיים סמוכים ותהווה בידוד אקוסטי. אורך הגדר האטומה יהיה כאורך צלע הבריקה הסמוכה לגבול עם החלקה הגובלת ועוד 3.0 מ' לכל כיוון. גובה הגדר הבנויה יהיה 2.0 מ'. כמו כן תינטע גדר חיה סמיכה בגובה 1.8 מ' שאורכה לפחות 5 מ' יותר מקצוות הבריקה.

יש להמציא תשריט מדידה
לצורך מתן היתר בניה
ת.ד. חש"ד

נספח 3 - הוראות בינוי

א. מרווחים ממבני משק כגון: לול, חממה, רפת, אורווה, דיר ואווזיה יהיו בהתאם לטבלת משרד החקלאות הרצ"ב, המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו. כפי שנקבע המרחק של מבני משק מבתי מגורים. הוראות אלו יהיו הדדיות הן לגבי בניית מבנים חקלאיים והן לגבי הקמת בריכות שחייה.

מרווחים - מרווחים בין מבני משק לבין בריכות שחיה ומבני מגורים ייקבעו לפי הטבלה המצ"ב.
מרווחים בין מבני משק מאותו סוג או השונים ובין מבני משק ומבני עזר, ייקבעו עפ"י אישור משרד החקלאות.

מרחק מבית המגורים	סוג המבנה	מס' סידורי
15	לולים למטילות	1
30	לולים לעופות על רפד	2
40	לולים לפרגיות והודנים	3
40	לולי הודים לפיטום	4
50	לולי רבייה וטיפוח	5
40	לולי הסגר	6
40	מדגריות	7
40	לולים לאווזים	8
20	בתי אמון לעופות	9
15	מבניה או סככה לרפת	10
30	מבנים לצאן	11
20	אורווה	12

משרד החקלאות והמזון
חוקר חקלאות

15	מכון רדייה	13
15	בתי צמיחה לפרחים וירקות	14
50	בתי צמיחה מחוממים	15
20	בתי רשת צל	16
20	בתי גידול פטריות	17

ב. המקרקעין בחלקים הצפוניים והמזרחיים לא יגודרו בגידור קשיח מבטון, שטח החניה, המנאז' לסוסים וממזרח להם לא ירוצפו באבן קשיחה.

השירות המרכזי לשיכון ולבנייה
חוף השכונות

נספח מס' 4

הוראות לשמירת איכות הסביבה למסעדה ובית-ספר לרכיבת סוסים

רעש

1. אסור להשמיע קולות מוסיקה, שירה או דיבור באמצעות רמקולים או מערכות הגברה או כל אמצעים חשמליים ו/ או אלקטרוניים אחרים, כמו כן לא תנגן תזמורת או כלים מוסיקליים שהם תחת כיפת השמיים או במקומות פתוחים. כל הנ"ל מותרים במקומות סגורים מותאמים במיוחד באופן שקולות לא יישמעו מחוץ לאולם האמור, ההתאמה תעשה בהנחייה של יועץ אקוסטיקה מוסמך.
יש לצרף לבקשת רשיון עסק חוות דעת של מהנדס אקוסטיקה.
2. מפלסי הרעש, בבתים הסמוכים ביותר, לא יעלו על מפלסי הרעש המותרים כמפורט בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 כאמור למבנה ב' מגורים. בנוסף, כל הפעילויות במתחם הנדון תעשנה בכפוף למפורט בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.

ריחות וזיהום אויר

יש להתקין מנדף מעל כל מתקני הבישול, עם מערכות אוורור מתאימות להוצאת אדי הבישול. במידת הצורך, לפי דרישת היחידה לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות יידרש העסק להתקין מתקן לטיפול באדי שמן וריחות.

שפכי מזון

4. יש להתקין מפריד שומנים לפי שנדרש בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבתי אוכל) תשמ"ג 1983 סעיף 5 / 36. גודל וסוג מפריד השומן יתאים למסעדה וייקבע ע"י מהנדס מומחה ויאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה.
בעל העסק מתחייב לתחזוקה שוטפת של המתקן וניקיונו.

התנאים למסעדה לזיהום ולרעש
חוק השינוי

פסולת מוצקה

5. על בעל העסק לדאוג שיעמוד לרשותו מתקן אשפה מאושר לפי הנחיית מחלקת התברואה, ולהעביר למחלקת תברואה העתק חוזה התקשרות עם החברה המפנה את הפסולת לאתר פסולת מורשה.

משרד הבריאות
מחלקת תברואה
מנהל חשבוני

נספח מס' 5

הוראות משרד הבריאות לאספקת מים וסילוק שפכים

כל ההוראות של רישוי עסקים יחולו על תוכנית זו ובפרט:

אספקת מים

המים יהיו באיכות מי שתייה, צינורות האספקה לא יהיו עשויים מחומר המכיל עופרת או מחומר רעיל אחר.
מכלי אספקת המים יהיו מוגנים מפני חדירת מזיקים וזוהמה, וימלאו אחר דרישת להל"ת.

סילוק שפכים

הצנרת לסילוק השפכים תהיה שלמה ותקינה וללא נזילות, לפי תקן ישראלי באישור מכון התקנים.
תימנע חדירת מי שפכים לצינורות מי שתייה.
הצנרת תהיה מאווררת.
יותקן מפריד שומן בהתאם להוראות.
במזנון יוצבו כלי קיבול לאיסוף פסולת מוצקה המבטיחים תמיד ניקיון.
בחצר יוצבו מיכלים להחסנת הפסולת שיהיו בעלי קבול מתאים.
פסולת מוצקה שאינה מורחקת ע"י הרשות, תסולק ע"י בעל העסק.

המשרד הבריאות
חוף השני

חתימות ואישורים



יוזם התוכנית: אהרוני דוד

פלנר אריה
מוחמד אורחא-24800
מוודד נאסמך 5 6 1
ת.ד. 3765 כפר נטור 40593
טל: 09-8997260 פקס: 09-8997264

עורך התוכנית: פלנר אריה

ועדה מקומית: ועדה לתכנון ובניה חוף השרון

ועדה מחוזית: מחוז המרכז

העדה המחוזית לתכנון ולבניה
ת.ד. 517

