

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חש/מק/37/4

שם תוכנית: שינוי לתכניות משמ/1/49, חש/1/4, חש/5/4, חש/10/10,
חש/11/10, חש/15/10 – שינוי בהוראות בניוי בנחלה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מזרף השרון
26-06-2011
התקבל

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: אודים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה	ועדה מקומית לתכנון ולבניה
	<p>אישור תכנון: חש/מק/37/4</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרף השרון בניית מס' 14/11 ביום 12/6/2011</p> <p>ק"מ הועדה</p> <p><i>[Handwritten signature]</i></p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינוי בגודלי יח"ד המותרת בנחלה ללא תוספת שטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

אדרי ירון צמון
מהנדס תכנון המקומית
ת"פ השרון

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 2 מתוך 12

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שינוי בהוראות לתכנית בינוי בנחלה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חש/מק/37/4	מספר התוכנית		
9 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
21.06.2011	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
	לפי סעיף בחוק		
• 62 א(א) סעיף קטן 5	היתרים או הרשאות		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• כן	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

אדרי ירון ערמון
מהנדס תכנון המקומית
מוקד ישרון

21/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 12

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X 185/810
קואורדינטה Y 135/900

1.5.2 תיאור מקום מושב אודים

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חוף השרון

התייחסות לתחום הרשות

נפה חלק מתחום הרשות השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב מושב אודים

שכונה ת.ד. 158
רחוב ההדרים
מספר בית 7

ימורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7950	מוסדר	חלק מהגוש	-	7,5

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חש/1/4	56

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חש/1/4	שינוי		3289	05.01.1986
משמ/1/49	כפיפות		4538	29.06.1997
חש/10/10	כפיפות		3613	16.01.1989
חש/11/10	שינוי		3932	17.10.1991
חש/5/4	שינוי		4047	08.10.1992
חש/15/10	שינוי		5215	14.08.2003

אדרי' ירון ערמון
מהנדס אדריכלות המוקומית
חוף השרון

21/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 4 מתוך 12

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
06.02.2011	אריק שניידר אדריכל	ועדה מקומית חוף השרון	06.02.2011	-	12	-	• מחייב	חוראות התוכנית
06.02.2011	אריק שניידר אדריכל	ועדה מקומית חוף השרון	06.02.2011	1	-	1:500, 1:2500	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקולאו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבנים לבין המנהחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

21/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת לילי 2009

עמוד 5 מתוך 12

מרמס ועדה מקומית
אדריכל ערמו
ולשה לוח

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(נ)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ס תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר
חלקה(נ) 7,5	guyhadad5@gmail.com	8358110	09-3974620	09-8358110	מושב אודים ת.ד. 158		רשות מקומית		025226192	חוד גיא	
חלקה(נ) 7,5		8358110	09-3974620	09-8358110	מושב אודים ת.ד. 158				034186486	חוד קרן	

1.8.2 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ס תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר
guyhadad5@gmail.com	09-8358110	054-3974620	09-8358110	מושב אודים ת.ד. 158		שם רשות מקומית		025226192	חוד גיא	
	09-8358110	054-3974620	09-8358110	מושב אודים ת.ד. 158				034186486	חוד קרן	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ס תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר	בעלים
			03-5638383	דרך מנחם בגין 126, תל-אביב		רשות מקומית				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מ"ס תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשמחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Schneider@arc-arch.com	09-8627625	052-8845660	09-8822770	הרצל 53, נתניה, 42390		שם רשות מקומית	18679	050117852	אריק שניידר	אדריכל ומתכנן ערים	
freund-w@smile.net.il	03-54004388	054-4687416	03-5497829	חורב קויק 41, רמת השרון			641	052058369	יהודת פריינד	מודד	

21/06/2011

דוברת הרואות מעודכנת לילי 2009

עמוד 6 מתוך 12

אשרה שוט
אשרה לראי, ילא
שמעון שמש

1.9 הגדרות בתוכנית

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

העברת זכויות בשטח עיקרי ממבנה אחד בנחלה למבנה שני – הכל ללא שינוי סך כל זכויות הבניה המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בגודלי יח"ד המותרת בנחלה ללא תוספת שטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 9.0 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	450		0	450	מ"ר	מגורים
	2		1-	3	מס' יח"ד	בישוב כפרי
עפ"י התכניות התקפות					מ"ר	מבני עזר
עפ"י התכניות התקפות					מ"ר	מבני משק חקלאי

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

אדר' ירון ערמון
מהנדס הועדה המקומית
21/06/2011 ה"ף השרון

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	מ"ר		
		1A	מגורים בישוב כפרי
		1B	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
22.17	מגורים בישוב כפרי	22.17	אזור מגורים

21/06/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 8 מתוך 12

מחלקת תכנון
 מינהל המרחב
 יו"ר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי
4.1.1	שימושים
.א.	מגורים
4.1.2	הוראות
.א.	מרתפים – גובה המרתף לא יפחת מ-2.40 מ'

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
.א.	חקלאות
4.2.2	הוראות
.א.	

אדריכל ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון 21/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"י	אחוזי בניה (יח"י/לדונם נטו)	תכנית משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' שטח	יעד
					מספר קומות	מספר יח"י	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה				שטחי בניה	שטחי בניה			
510											510	..		2323	1A	מגורים ביישוב כפר פלמ"ח
														6677	1B	קרקע קבלאת

ללא שינוי מהוראות התכנית התקפות
 ללא שינוי מהוראות התכנית התקפות
 ללא שינוי מהוראות התכנית התקפות
 ללא שינוי מהוראות התכנית התקפות

* גודל יחידת הדיוור הגדולה לא יעלה על 280 מ"ר
 ** לפי היקף קומת קרקע הכול לפי הוראות תכנית חש/10/10.

21/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 10 מתוך 12

מחוז סג'רה
 אדר, ירון, רומן
 מנהל מחוז סג'רה
 חש"מ

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

חניה עפ"י החוק התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2 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. ניתן להגביה גדר צידית ואחורית בהסכמת השכן הגובל על גבי ההגשה. גובה הגדר לחזית לא יעלה על 1.20 מ'. העיצוב האדריכלי וחומריהגמר של הגדרות בחזית, ייקבעו על ידי מהנדס הועדה המקומית. לא תותר הקמת גדר תיל דוקרני.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה וישולם עפ"י חוק.

6.4 כתב שיפוי

יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף השרון בגין כל דרישה ו/או תביעה לתשלום פיצויים על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 שתוגש כנגד הועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.

אדר' ירון ערמון
מהנדס הועדה המקומית
חוף השרון

21/06/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 12

8. חתימות

שם: גיא חדד	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
		23.6.11	
שם: קרן חדד	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
		23.6.11	
שם: אריק שניידר	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
	אריק שניידר-אודיכל חוצל 53 נחניה מ. 42390 טל: 09-821078 פקס: 09-627526	22.6.11	
שם: גיא חדד	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
		23.6.11	
שם: קרן חדד	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
		23.6.11	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: אגודה שיתופית אודים	אודים כפר שיתופי בע"מ	מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: ועד מוציפלי אודים		מספר תאגיד:	

אדריכל ערמון
מהנדס העברה המקומית
חוף השרון

21/06/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009

עמוד 12 מתוך 12

טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר עפ"י חש/1/4

קווי בנין (מטר)	קווי בנין ציד- ציד-שמאלי	קווי בנין ציד- ימני	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%)	תא משטח השטח	אחוזי בנייה כוללים (%)	מספר יחיד	אחוזי בנייה סת"י	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מבנה/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יער
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	שירות	שירות	עיקרי			
4.00	4.00	4.00	5.00	-	1	8.5	5	0.1	1	-	450	-	-	-	-	9000	1A	מגורים
....	-	-	-	...	-	-	-	-	-	1B	קרקע חקלאית

* שטחי יחיד: 200 מ"ר בית 1

195 מ"ר בית 2

55 מ"ר יחידת מורים צמודה ל-1 או ל-2

450 מ"ר

** גובה בנין המגורים 8.5 מ' בשיא הגג המשופע עד מפלס הכניסה הקובעת (+0.00).
 *** בנין מבנים משקים חקלאיים: עפ"י התכניות התקפות ובאישור הועדה המקומית (ולא יותר מ-60% משטח המגורים).
 **** לפי אישור הועדה המקומית

אדריכל
 מרדכי הועדה המקומית
 לשרון