

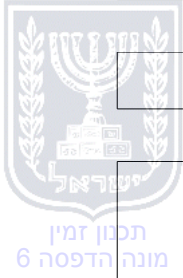
הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0476572

רחוב ההדרים אודים - שינוי גבול בין מגורים לחקלאי

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את קו הגבול בין מגורים בישוב כפרי לאזור חקלאי בנחלה במושב אודים, בהתאמה למצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב ההדרים אודים - שינוי גבול בין מגורים לחקלאי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 401-0476572

1.2 שטח התכנית 8.902 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (17), 62א (א) (4)

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף השרון
קואורדינאטה X	185950
קואורדינאטה Y	685800

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: אודים

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	7	ההדרים	אודים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9146	מוסדר	חלק	71	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
משמ/ 49 / 1	56

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/08/2003	3796	5215	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /15. הוראות תכנית חש/ 10 /15 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /15
29/06/1997	4085	4538	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 1 /49 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/ 1 /49
17/10/1991	217	3932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 /11 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 10 /11
16/01/1989	1209	3613	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /10. הוראות תכנית חש/ 10 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /10
05/01/1986		3289	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 1 /4 ממשיכות לחול.	שינוי	חש/ 1 /4
09/07/1970	2453	1642	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /2. הוראות תכנית חש/ 10 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /2
18/08/2011	6111	6283	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ מק/ 37 /4. הוראות תכנית חש/ מק/ 37 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ מק/ 37 /4

הערה לטבלה:

תכנית חש/ מק/ 37 /4 - שינוי

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 40 15/10/2020	עינב קוה-יאיר	15/10/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		17: 18 21/07/2020	עינב קוה-יאיר	21/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גיא חדד			אודים	ההדרים	7	09-8358110		guyhadad5@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיא חדד			אודים	ההדרים	7	09-8358110		guyhadad5@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il
חוכר		גיא חדד			אודים	ההדרים	7	09-8358110		guyhadad5@gmail.com
חוכר		קרן חדד			אודים	ההדרים	7	09-8358110		kerengygs@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מנהל הדפסה 6



מנהל הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.c o.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	natan@dnts.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

- א. איחוד וחלוקה
- ב. הגדלת שטחי בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה - הזזת גבול בין מגורים לחקלאי בנחלת משק 56 ללא שינוי בסך השטחים לכל יעוד ויעוד על פי סעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. תוספת 50 מ"ר לשטח עיקרי המותר לבניה, כך שבמקום 450 מ"ר ניתן יהיה לבנות 500 מ"ר, על פי סעיף 62א(א)(17) לחוק התכנון והבניה.
- ג. קביעת קווי בניין לבריכת שחייה - 2 מ' בקו בנין צידי ו-2 מ' בקו בנין אחורי, על פי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	71A
קרקע חקלאית	71B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	71A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	71B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,325	26.12
קרקע חקלאית	6,577	73.88
סה"כ	8,902	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,324.5	26.04
קרקע חקלאית	6,601.63	73.96
סה"כ	8,926.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



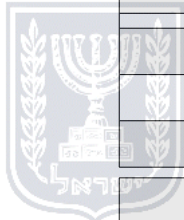
תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	לפי תכניות תקפות
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	לפי תכניות תקפות
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1 הוצאות הכנת תוכנית

יזמי התכנית יפצו ו/או ישפו את הוועדה 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 הוועדה המקומית עקב אישורה של התכנית, לרבות הוצאות הוועדה המקומית בגין כל דרישה ו/או תביעה כאמור.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

5. על פי חש/10/2, חש/10/15, חש/מק/4/37

יעוד	שטח מגרש במ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת - במ"ר		מתחת למפלס כניסה הקובעת - במ"ר שירות	מס' יחידות במגרש	מספר קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת	מס' מבנים במגרש	קו בנין (מטר)		
		עיקרי	שירות					חזית	צדדי	אחורי
מגורים בישוב כפרי	2323	450	60	לפי היקף קומת הקרקע, הכל לפי הוראות תכנית חש/10/10	(1) למחזיקים במשק חקלאי (2) לבן ממשך (3) להורים	2	2-3	5	3 או 0	5
פל"ח		500	-	-	-	1	ניתן להצמיד מבני פל"ח בשטח עד 100 מ"ר, המשמשים כמשרד לבעלי מקצוע חופשי, משפחות או פעוטון לבית המגורים, בתנאי ששטח המבנה כולל בית המגורים לא יעלה על 355 מ"ר שטחים עיקריים.	גובה מקסימלי: 5.2 בגג משופע 2.8 לגג שטוח	(1)	
מבנים לשימושים חקלאיים ומבני שירות למשק חקלאי	6677					לפי הצרכים החקלאיים ובאישור ועדה מקומית				



(1)

- א. מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר לא יפחת מ-25 מ'.
- ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש למגורים לא יפחת מ-8 מ'.
- ג. מרחק המבנה לתעסוקה לא חקלאית ממבנים אחרים בתחום אותה נחלה יהיה 0 מ', בתנאי שיתקיימו הוראות הערות א' ובי' לעיל ביחס למבנים שאינם בתחום הנחלה.
- ד. הועדה המקומית רשאית לקבוע הוראות מחמירות לגבי מרחקים של קווי בניין לכל שימוש בהתאם לאופי וסוג הפעילות ותוך התייעצות עם הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

