

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0737353

שינוי חלוקת שטחים בנחלה גוש 9145 חלקה 32 באודים



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

הנחלה ממוקמת בישוב אודים בגוש 9145 חלקה 32 בתחום תכנית תקפה משמ/1/49/חש (נחלה 35). תכנית זו מציעה לשנות את פריסת יעודי הקרקע בנחלה ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד לטובת הסדרת הבניה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי חלוקת שטחים בנחלה גוש 9145 חלקה 32 באודים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 401-0737353

1.2 שטח התכנית 10.211 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) (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	186075
קואורדינאטה Y	686165

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף השרון - חלק מתחום הרשות: אודים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אודים	הדקל	35	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9145	מוסדר	חלק	32	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל מסורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל מסורי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 00 15/09/2020	טל מסורי	15/09/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		08: 47 10/05/2021	טל מסורי	09/05/2021	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 58 14/03/2019	טל מסורי	13/03/2019	1	1: 500	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	זהבה רחל כהן			אודים	הדקל	35	052-4289003		davidudim2@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זהבה רחל כהן			אודים	הדקל	35	052-4289003		davidudim2@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632863	02-6549048	sherut@land.gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 7246.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טל מסורי	21533498	טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	(1)		09-8947907	09-8947907	tanone@zahav.net.il

(1) כתובת : כפר מונש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חלקה א' בנחלה	תאי שטח 1A ו-1B הינם יחידת רישום אחת המהווה את חלקה א' של נחלה בחלקה 32 גוש 9145. (נחלה 35 במשמ/1/49)
מגורים בישוב כפרי	"מגורים בישוב כפרי" מהווה את המונח המקביל למונח "אזור מגורים בישוב חקלאי" במצב קיים ע"פ תכנית משמ/1/49 ואינו מהווה שינוי ייעוד אלא רק התאמה לנוהל מבא"ת. תא שטח 1A מהווה מגורים בחלקה א' בנחלה 35.
קרקע חקלאית	"קרקע חקלאית" מהווה את המונח המקביל למונח "איזור חקלאי בתחום חלקה א'" במצב קיים ע"פ תכנית משמ/1/49 ואינו מהווה שינוי ייעוד אלא רק התאמה לנוהל מבא"ת. תא שטח 1B מהווה קרקע חקלאית בחלקה א' בנחלה 35.

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**

שינוי בחלוקה בין השטח המיועד למגורים בנחלה (חלקה א') לבין השטח החקלאי (חלקה א') ללא שינוי בזכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד השטח וחלוקתו מחדש תוך הצרחת שטח המיועד למגורים עם שטח חקלאי.
- סימון מבנים להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1A
קרקע חקלאית	1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים בישוב כפרי	1A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

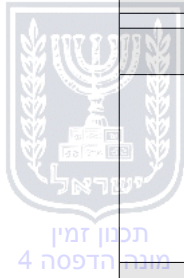
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	6,970	68.33
אזור מגורים בנחלות	3,230	31.67
סה"כ	10,200	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,235.43	31.69
קרקע חקלאית	6,975.27	68.31
סה"כ	10,210.7	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	- מיועד למבני מגורים צמודי קרקע, מחסן ביתי וחניה מקורה לצרכי מגורים. - מבני משק חקלאיים. - כל השימושים בהתאם להוראות תכנית תקפה חש/1/4 על שינוייה. - שימושי פל"ח לפי תכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי התאם להוראות תכנית תקפה חש/1/4 על שינוייה, ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית תקפה חש/1/4 על שינוייה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
						עיקרי	שרות						שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	5) 8.5	3) 4	(3)	(2) 60	(1) 450	3230	1A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
5	0 (7)	4 (6)	4 (6)	1	2				(8)				1B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
7	(8)	(8)	(8)		(8)	(8)					6970				

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מבנה אחד של עד 200 מ"ר+55 מ"ר יחידת סמך ועוד מבנה של 195 מ"ר.
- (2) 30 מ"ר לכל מבנה בהתאם להוראות תכנית חש/10/10.
- (3) בהתאם להוראות תכנית חש/10/10.
- (4) 2 יח"ד עיקריות + יח' סמך בשני מבנים.
- (5) עד 8.5 מ' לגג משופע.
- (6) או י' למבנה שירות בהסכמת שכן בהתאם להוראות תכנית חש/10/10.
- (7) עד גבול השטח החקלאי.
- (8) בהתאם להוראות תכנית חש/1/4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.</p> <p>ב. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בניין של בית המגורים לחילופין ניתן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנה חניה בקו בניין קדמי: 1.5 מ' ובקו בניין צדדי 0 (בהסכמת השכן) לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים. - מבנה חניה בקו בניין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0 בהסכמת השכנים, מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה לפחות 3 מ'.
6.2	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
6.3	ניקוז
	<p>הנחיות לבניה משמרת מים:</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות בנערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים, מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח, היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, פתרון הניקוז במגרש הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש, מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.</p>



6.5	שמירה על עצים בוגרים
	בעת בקשה להיתר או ביצוע עבודות פטורות מהיתר הכוללת פגיעה באחד או יותר מהעצים המסומנים נדרש אישור פקיד היערות.
6.6	היטל השבחה
	היטל השבחה ישולם לועדה המקומית חוף השרון כחוק.
6.7	הריסות ופינויים
	המבנים המסומנים להריסה בתכנית ייהרסו כתאי להיתר בניה ע"י היזם ועל חשבונו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

