

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0942979

בית בן דוד - אודים

מרכז

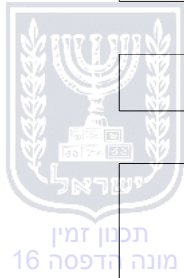
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוספת שטחים עיקריים לבית המגורים 7% משטח החלקה בהתאם לתיקון 101 סעיף 62א. (17) (ב).
הזזת שטחים אל מחוץ לקומה מעל. שינוי בקו בניין לפי סעיף 62א. (א) (4)
בסמכות וועדה מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 401-0942979

1.2 שטח התכנית 2,267 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חוף השרון

קואורדינאטה X

185782

קואורדינאטה Y

686213

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	צאלון	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9145	מוסדר	חלק		25

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

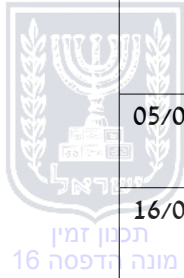
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חש/ 4 /1	שינוי	שינוי ביחס לסך שטח עיקרי מותר לבניה	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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משמ/ 49 /1. הוראות תכנית משמ/ 49 /1 תחולנה על תכנית זו.	4538	4085		29/06/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוטי כהן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/04/2020	מוטי כהן	11: 17 16/06/2021		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	עינת בן דוד			אודים	צאלון	1			einat_b_d@walla.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוטי כהן		מומא אדריכלות ובניין ערים בע"מ	תל אביב-יפו	הרב עמיאל		036025822		momaarch@bezeqint.net
מודד	מודד	נתן שלזינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הוספת שטחים עיקריים לבית מגורים ושינוי קו בניין למרתף.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עד 7% או 50 מ"ר הקטן מבינם, משטח מגרש מגורים, לפי סעיף 62א(17)ב שינוי קו בניין למרתף לפי סעיף 62א.א(4) לחוק התו"ב

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
משק עזר	100B	מגרש המחולק לתאי שטח
קרקע חקלאית	100A	מגרש המחולק לתאי שטח
		קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	
משק עזר	100B	
קרקע חקלאית	100A	
משק עזר	100B	

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	1,224.84	61.44
קרקע חקלאית	768.8	38.56
סה"כ	1,993.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

משק עזר

4.1.1

שימושים

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

חדר מכוונות ככל הנדרש ובלבד שגובהו לא יעלה על 1.80 מ'.

4.2

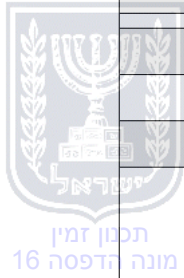
קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

4.2.2

הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
משק עזר	מגורים	100B	מגורים בישוב כפרי	1225	250 (1)	(2)	(3)	(4)		1 (2)	8.5 (5)		2 (2)	3 (6)	3 (6)	5	5

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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת שטח עיקרי למרתף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 200 מ"ר מתוכנית חש/11/10 ועוד 50 מ"ר עפ"י סעיף 17א..
- (2) ללא שינוי מתוכנית חש 10/10.
- (3) תותר העברת שטח עיקרי מסך השטחים המותרים למרתף.
- (4) שטח השרות במרתף לא יעלה על גודל קומת הקרקע ללא שינוי מתוכנית חש 10/10.
- (5) גובה שיא גג רעפים.
- (6) תותר חצר שקועה בחריגה של 1.5 מ' מקו בניין ובתנאי שגובה רצפתה יהיה לפחות 1.0 מ' מעל גובה רצפת המרתף..

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק

6.2 אדריכלות

תותר חצר שקועה בחריגה של עד 1.5 מ' מקו בניין.
גובה החצר השקועה לא יפחת מ 1.0 מ' מעל מפלס המרתף.

6.3 אדריכלות

תותר חצר שקועה במפלס ח. מכוונת, עבור גישה לח. מכוונת בחריגה של 1.5 מ' מקו בניין
וברוחב המותר עפ"י הוראות רשות הכבאות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

בתוך 10 שנים

