

הוראות התכנית

תכנית מס' 401-0595207

אודים-מגרש 44



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

שינוי יעוד חלק ממגרש 44 : מאזור חקלאי לאזור מגורים בישוב כפרי, וממגורים בישוב כפרי לאזור חקלאי, ללא שינוי בסה"כ השטחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אודים-מגרש 44

שם התכנית

401-0595207

מספר התכנית

14.349 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (1)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חוף השרון

158475

קואורדינאטה X

685975

קואורדינאטה Y

דרום מערב מושב אודים

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9147	מוסדר	חלק	44	

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 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
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
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
17/10/1991		217	3932	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 /11. הוראות תכנית חש/ 10 /11 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חש/ 10 /11
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
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רון רוזן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רון רוזן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 03 06/07/2020	רון רוזן	06/07/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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
מר	פרטי	בני טאוב (1)			אודים			09-8655210		bytaub@gmail.com
	פרטי	הגר טאוב (1)			אודים		2	09-8655210		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: החרוב 2 אודים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בני טאוב			אודים	(1)		09-8655210		bytaub@gmail.com
פרטי	הגר טאוב			אודים	(1)		09-8655210		

(1) כתובת: החרוב 2 אודים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רון רוזן	80617	רוזן ליננברג אדריכלים	אודים	אודים (1)		09-8351026	09-7467037	ofir@r-l-arch.co.il
מודד	מודד	נועם אשל	820	ג.נ מדידות והנדסה	כפר מונש	(2)		09-8947907	09-8947907	tanone@zaha v.net.il

(1) כתובת: ת.ד 416 אודים 4290500.

(2) כתובת: כפר מונש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 חלוקה בין השטח למגורים בנחלה (חלקה א') לבין השטח החקלאי (חלקה א') ללא שינוי גודל כל תא שטח וללא שינוי זכויות הבניה.

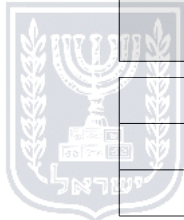
2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי חלק מייעוד מגורים בנחלות לקרקע חקלאית.
שינוי חלק מייעוד אזור חקלאי למגורים בישוב כפרי.
ללא שינוי בסה"כ השטחים לייעודים אלה.
ללא שינוי בזכויות הבניה.
ללא שינוי בקווי הבניין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	10,094.51	70.35
מגורים בנחלות (חלקה א)	4,255.3	29.65
סה"כ	14,349.81	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	4,255.01	29.65
קרקע חקלאית	10,094.8	70.35
סה"כ	14,349.81	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	1. למגורים (שלוש דורות) בהתאם להוראות תכנית חש/1/4 ו-חש/10/10. 2. שימושי פלייח לפי הוראות תכנית חש/15/10.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	לעיבוד חקלאי של הקרקע ולמבנים חקלאיים בהתאם להוראות תכנית חש/1/4.
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	8.5	3	(3)		60 (2)	455 (1)	4255	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי		
					1						500 (5)				מגורים בישוב כפרי		
											6 (6)	10094	2		קרקע חקלאית		

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:

ללא שינוי מהוראות התכניות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל-3 יח"ד, בית 1 - 195 יח"ד בית 2 - 200 מ"ר + 55 מ"ר.

(2) לכל יח"ד - 30 מ"ר, הכוללים 15-18 מ"ר לחניה, 10-15 מ"ר למחסן.

(3) בהתאם לקונטור הבית, וצריך לכלול את שטחי השירות המותרים למעט החניה.

(4) לפי המסומן בתשריט.

(5) 100 מ"ר מתוכם יותרו להיות צמודים למבני המגורים.

(6) בהתאם לתכניות מאושרות..

6. הוראות נוספות

6.1

היטל השבחה יוטל, יגבה ויושלם לפי חוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12