

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 401-1102516

אודים, בר נתן, הפרדת מגרש מנחלה

מרכז

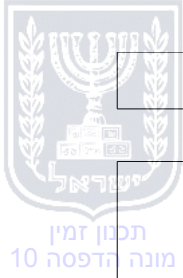
מחוז

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

תכנית זו באה להפריד מגרש מנחלה בגוש 9147 חלקה 62 באודים תוך הגדלת זכויות בניה לשטח עיקרי ב-50 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אודים, בר נתן, הפרדת מגרש מנחלה

שם התכנית

401-1102516

מספר התכנית

6.872 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (25)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	185550
קואורדינאטה Y	685400

**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
	3	הרקפת	אודים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9147	מוסדר	חלק	58, 62	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
א20	משמ/ 1 / 49

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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/ 10 / 11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חש/ 10 / 11 ממשיכות לחול.	3932	217		17/10/1991
חש/ 10 / 15	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 10 / 15. הוראות תכנית חש/ 10 / 15 תחולנה על תכנית זו.	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
חש/ 4 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חש/ 4 / 5. הוראות תכנית חש/ 4 / 5 תחולנה על תכנית זו.	4047	60		08/10/1992
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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 25 26/09/2023	טל מסורי	09/05/2022	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		09: 44 01/10/2023	טל מסורי	01/04/2022	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	מרטה בר נתן			אודים	הרקפת	6			yaelgayer@gmail.com
	פרטי	רחמים בר נתן			אודים	הרקפת	6			yaelgayer@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרטה בר נתן			אודים	הרקפת	6			yaelgayer@gmail.com
פרטי	רחמים בר נתן			אודים	הרקפת	6			yaelgayer@gmail.com

**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		טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@gmail.com
	מודד	ירון לזר	700		נתניה	תל חי	6	09-8828151		office@bylazar.co.il

**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
מגורים א'	שטח מגורים לבניה צמודת קרקע ע"פ הוראות תכנית זו.
מגורים בישוב כפרי	"מגורים בישוב כפרי" מהווה את המונח המקביל למונח "מגורים בנחלות" במצב קיים ע"פ תכנית משמ/1/49 ואינו מהווה שינוי ייעוד אלא רק התאמה לנוהל מבא"ת. תא שטח 1 מהווה מגורים בחלקה א' בנחלה 20.
קרקע חקלאית	שטח חקלאי למבנים חקלאיים ומבני משק ע"פ הוראות תכנית זו ותכניות תקפות.

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**

הפרדת מגרש מנחלה בגוש 9147 חלקה 62 תוך תוספת 50 מ"ר זכויות עיקריות וללא תוספת יח"ד, קביעת גבולות וקוי בנין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי ייעוד חלק מחלקה 62 מ"אזור מגורים בנחלות" למגרש מבונה ביעוד "מגורים א'" והפרדתו מהנחלה לפי תוכנית מס' 401-1102516 (א) (25) לחוק.
- הגדלת זכויות בניה שטח עיקרי ב- 50 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(17)(ב) לחוק.
- קביעת ושינוי קוי בנין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- שינוי בגובה שטחי שירות ל-2.40 מ' לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.





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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1A
קרקע חקלאית	1B

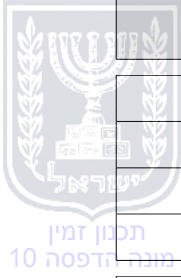
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1B

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	3,093	45.01
אזור מגורים בנחלות-חלקות א	3,779	54.99
סה"כ	6,872	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.1	7.26
מגורים בישוב כפרי	3,282.1	47.68
קרקע חקלאית	3,101.8	45.06
סה"כ	6,884.01	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים - מגורים. - בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות מרתפים
א	<p>תותר בניית מרתפים בקונטור קומת הקרקע כפי שהוגדרו בתכנית מפורטת חש/ 10/10 ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם, כולל המקלט.</li> <li>2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.</li> <li>3. יש להבטיח פתרון נאות לאיוורור ולניקוז קומת המרתף.</li> <li>4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע, וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.60 מ' מעל פני הקרקע, כאשר סה"כ גובה הבנין משיא הגג המשופע ועד פני הקרקע הטבעית או הסופית (מה שפחות) לא יעלה על 8.5 מ'.</li> <li>5. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.</li> <li>6. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהני"ל.</li> <li>7. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.</li> <li>8. השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בתקנון זה. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי. במידה ויבנה מרתף כני"ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכנית תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט מבנה לחניה פרטית.</li> </ol>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים - מגורים. - בריכת שחיה. - שרותי משרד שונים לבעלי מקצועות חופשיים. - שירותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה. - תעשייה חקלאית זעירה הקשורה באופיה והיקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל המשק. - פעוטון ומועדון יום לקשיש. - מבני קייט - עד ארבע יחידות בכל נחלה ובנפרד מבתי המגורים.
4.2.2	הוראות בינוי
א	<ol style="list-style-type: none"> <li>א. מרחק בין שני מבני מגורים במגרש אחד - 5.0 מ' לפחות, או 0 בבנין אחד או חיבור באמצעות שטחי שרות ו/או חניות.</li> <li>ב. מרחק מבנה עזר ממבנה המגורים לא יפחת מ- 3 מ' או שיהיה חלק ממנו.</li> <li>ג. מבני משק ומבני עזר משקיים ימוקמו במרחק 15 מ' מינימום מקו בנין קדמי של הנחלה.</li> <li>ד. תותר הקמת מבני עזר כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה.</li> <li>- מבנה העזר יכול להיות צמוד למבנה המגורים או בנפרד במרחק שלא יפחת מ- 3 מ'.</li> <li>- גובה מבנה העזר לא יפחת מ- 2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.</li> <li>- ניתן להקים מבנה עזר על קו הגבול עם השכן ובהסכמתו ע"ג התכנית ובתנאי קיר אטום על</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

4.2	מגורים בישוב כפרי
	<p>הגבול וניקוז הגג לכיוון מגרש מבקש. ה. הוראות לפל"ח :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר לא יפחת מ- 25 מ'.</li> <li>- על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לקבוע כי מרחק מבנה לתעסוקה לא חקלאית מכל מבנה אחר שאינו משמש מגורים לא יפחת מ- 8 מ'.</li> <li>- במקרה של סתירה בין הוראות אלו על-פי תממ/7/3 לבין תכנית מתאר מפורטת יגברו הוראות תממ/7/3.</li> <li>- על המבנים לשרותי משרד לבעלי מקצועות חופשיים חלות הוראות סעיף ג.2. (3) ו-ג.2. (4) בהוראות תכנית חש/15/10.</li> <li>- כל שאר הוראות הבינוי והפיתוח בהתאם לתכנית התקפה לעניין.</li> <li>ו. הוראות למבני קייט :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- הקמת מבנים לקייט תותר אך ורק בשטח הנחלה.</li> <li>- ניתן יהיה להקים 4 יחידות קייט על כל נחלה. מבני הקייט יוקמו לאחר הפחתת דונם וחצי לבניית בתי המגורים לבעלי הנחלה ולבן הממשיך וסימון המבנים בתכנית וישמר מרווח מינימלי של 10.0 מ' בין מבנה הקייט לבין בתי המגורים, מרחק ממבני משק (בעלי חיים) יהיה עפ"י טבלת משרד החקלאות. תכנית הבינוי תאושר בועדה המקומית.</li> <li>- גודל יחידת קייט לא יפחת מ- 25 מ"ר (ברוטו) ולא יעלה על 40 מ"ר (ברוטו). שטח מבנה הקייט לא יעלה על 160 מ"ר (ברוטו).</li> <li>- כל יחידת קייט תכלול שירותים סניטריים נפרדים ופינת ביטול מאווררת המכילה מתקנים מתאימים.</li> <li>- יש להבטיח בסמוך למבנה הקייט שטח דשא ונטיעות לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יחידה, הכולל פינת צל לשיבה לשימוש האורחים.</li> <li>- גובה מבנה הקייט - קומה אחת בלבד.</li> </ul> </li> </ul>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בנית מרתפים בקונטור קומת הקרקע כפי שהוגדרו בתכנית מפורטת חש/10/10 ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם, כולל המקלט.</li> <li>2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'.</li> <li>3. יש להבטיח פתרון נאות לאיוורור ולניקוז קומת המרתף.</li> <li>4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע, וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ- 0.60 מ' מעל פני הקרקע, כאשר סה"כ גובה הבנין משיא הגג המשופע ועד פני הקרקע הטבעית או הסופית (מה שפחות) לא יעלה על 8.5 מ'.</li> <li>5. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה עצמה. לא תותר כניסה נפרדת מחוץ לבנין.</li> <li>6. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף, לא תתאפשרנה בליטות מהני"ל.</li> <li>7. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.</li> <li>8. השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בתקנון זה. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי. במידה ויבנה מרתף כני"ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכנית תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט מבנה לחניה פרטית.</li> </ol>
4.3	קרקע חקלאית
4.3.1	שימושים

<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
	- מבנים לשימוש חקלאי באישור משרד החקלאות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
3	0	3	3 (5)	1	2	8.5 (4)	2 (3)	(2)	30	(1) 290	3279	1A	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	
	5	3	3		(6)	(6)			(6)	(6)		1B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
3	3	3	3	1	2	8.5 (4)	1	(2)	30	210	500	2	מגורים א'	מגורים א'	

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:

- קו בנין צידי למבנה עזר - 3.0 מ' או 0.0 מ' בהסכמת השכן ובתנאי קיר אטום על הגבול וניקוז הגג למגרש המבקש.
- קו בנין קדמי לחניה מקורה 2.0 מ' מחזית המגרש ובתנאי שמרווח מבית המגורים 0.0 מ' או 3.0 מ' מינימום.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יחידת בעל הנחלה 235 מ"ר + יחידת הורים 55 מ"ר, בנוסף פל"ח עד 500 + מבני קייט עד 160 מ"ר בתנאי עמידה בהוראות התכניות המאושרות.
- (2) בקונטור קומת הקרקע ועפ"י הוראות תכנית מאושרת חש/10/10.
- (3) יח"ד עיקרית + יח' סמך צמודה לה בשטח של עד 55 מ"ר ברוטו.
- (4) 8.5 מ' לגג משופע, 6.5 מ' לגג שטוח + 1.05 מ' למעקה.
- (5) 3 או 4 מ' ע"פ תשריט תכנית זו.
- (6) בהתאם להוראות תכנית חש/1/4.

**6. הוראות נוספות****6.1 ניהול מי נגר**

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'.  
תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר ע"פ הנחיה זו.

**6.2 שמירה על עצים בוגרים**

בעת בקשה להיתר או ביצוע עבודות פטורות מהיתר הכוללת פגיעה באחד או יותר מהעצים המסומנים נדרש אישור פקיד היערות.

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

מיידי

