

מחוז המרכז
מרחב תכנון דרום השרון
מושב חגור
תכנית מפורטת מס' 12/524/שד
שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/524/שד ולתכנית משמ/69 (שד), שד/1000

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 12/524/שד שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/524/שד ולתכנית משמ/69 (שד).
שד/1000.

2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות לתכנית").

ב. תשריט בק.מ. 1:1250, 1:5000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן - "התשריט").

3. מקום : מחוז המרכז

נפה : פתח-תקוה

מ.א. דרום השרון.

מקום : מושב חגור.

גוש : 7525, חלקי חלקות 12, 11, 10, 9, 8
גוש : 7526, חלקי חלקות 7, 6, 5, 4
גוש : 8890, חלקי חלקות 13, 29, 18, 12, 11

4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט

5. שטח התכנית : כ- 70.0 דונם

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

7. יוזם התכנית : ועד מושב חגור, המועצה האזורית "דרום השרון" והועדה המקומית לתכנון ולבניה "דרום השרון".

8. עורך התכנית : המח' הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ
אדריכל צבי בן-דוד.

9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת 4/524/שד ומשמ/69 (שד).

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אלו תכרענה הוראות תכנית זו.

10. מטרות התכנית : א. המרת קרקע : א. שטח חקלאי ל: 1. מגורים א' 2. דרכים 4. ש.פ.פ. 4. שטח לבנינים ציבוריים.

ב. קביעת שטחים תכליות וזכויות בניה לכל שטח ושטח.

ג. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה תוך שמירה על איכות החיים ומניעת מפגעים סביבתיים.

ד. להוות בסיס לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

11. אזור מגורים א' - (מסומן בתשריט בצבע כתום):

11.1 שמושים מותרים :

- א. מבנה מגורים.
- ב. מבנה עזר ומקלטים (שטחי שרות).
- ג. מעבר מתקנים הנדסיים.

11.2 גודל מגרש ובנין מגורים : כ-500 מ"ר ולא יפחת מ-450 מ"ר.

- א. תוור הקמת יחידת דיור אחת בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר לדידה כולל מרפסות מקורות בשתי הקומות.
- ב. תוור הקמת 2 קומות או קוטג' על הקרקע ולא יותר מ-30% משטח המגרש בקומה אחת.
- ג. מבני עזר (שטחי שרות) - בנין שנבנה ליד הבנין העיקרי, או בחלק ממנו או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או על גגו כולל פרוט שטח מותר שלא יכלל בחשוב שטח מותר למגורים והמיועד לשמש כאחד מאלה:
 1. חניה-מוסך לרכב פרטי (עד ל-15.00 מ"ר). בתחומי קו הבנין של מבנה המגורים.
 2. חדר הסקה או החסנת מכונות קירור או איורור (עד ל-6.00 מ"ר).
 3. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה או כלים אחרים וכיוצ"ב (עד ל-6.00 מ"ר).
 4. מרחב מוגן בשטח נטו של 6.0 מ"ר.

ד. פרגולה : מתקן מורכב מאלמנטים ליניאריים (קורות) שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-0.40 מטר ללא מכסה כלשהו. הקירות נשענות על עמודים ו/או על קירות. רוחב הקורות, מכל חומר שהוא לא יעלה על 0.10 מטר. קו בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. (שטח הפרגולה עד 10% מהשטח המותר למגורים).

ה. מרתף : חלק מבנין בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, שחללו בין רצפתו ותחתית תקרתו נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו או מתחת למפלס כביש או מדרכה הנמצאים במרחק אשר אינו עולה על 1.50 מטר ממישור הקיר החיצון שלו. לענין זה "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או מדרכה" - הגובה של אחד מהם במרכז מישור הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות האמורים או במרכז שבין תפר התפשטות הסמוך לקצה הבנין.

11.3 קוי בנין לבניני מגורים ומבני עזר :

א. קדמי 5 מ' או לפני תשריט, אחורי 5 מ', צדדי 3.0 מ' (למבני עזר כולל סככות חניה בלבד מותר קו בנין קדמי עד 1.5 מ' ו-0 בהסכמת השכן עם הסדר הניקוד).

ב. חצר משק : מובלעת צמודה לבית מגורים, מחוץ להיקף הבית, המשמשת לפעילויות משק הבנית, מיקומו בצמוד רק למטבח, למרפסת מטבח לחדר כביסה. יכול להיות מוקף במחיצות המפרידות בינו ובין יתרת השטח הפנוי במגרש. גובה המחיצות לא יעלה על 1.80 מ'. קוי בנין צדדי ואחורי יכול להיות "0" בהסכמת השכן. (שטח חצר משק עד 12 מ"ר).

ג. מיקום חניה מקורה - עד 15.00 מ"ר - תותר בצמידות לבנין מגורים תוך שמירת קווי בנין המפורטים לעיל. קו קדמי לחניה עד 1.5 מ' ו/או "0" בהסכמת השכנן.

12. תנאים להוצאת היתרי בניה:
12.1.1. מפת פתוח כללי

א. הועדה המקומית רשאית לדון בבקשות להיתר או שימוש אחר אישור על ידה, של תכנית פתוח כללית שתכלול את כל התשתיות עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות ומהנדסי והועדה המקומית ושלבי ביצוען.

ב. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית.

ג. תוכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: בנינים, שבילי גישה, חניה, שטחים, שימושיים, גדרות, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, אנרגיה ותקשורת, וכד', עפ"י שיקול דעת של מהנדסי הרשות והועדה.

12.2.1. חוו"ד ומסמכים נוספים :

הועדה המקומית רשאית לדרוש חוו"ד מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות הצפויות מהיתר או מכל מימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם, או לדחותן כאשר לדעתה פעילותו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה הבריאות והתקנים.

12.3.1. היתרי בניה :

12.3.2. כללי :

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת השטח הבלתי מבונה.

ב. בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לתוכנית ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים לעיל והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של המבקש, ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. היתרי בניה יוצאו אך ורק לאחד ביצוע עבודות תשתית המינימליות המבטיח שמירת בריאות הציבור וקיום הוראות דיני איכות הסביבה.

12.3.3. חניה

תנאי להיתר: לא ינתן היתר בניה שימוש ו/או הפעילות אלא לאחר שבבקשה להיתר יפורט ויסומן מיקום, מספר וצורת החניה המוצעת. החניה תהיה בתוך שטח המגרשים. גם במגרש הצבורי - החניה תהיה בתחום המגרש - עפ"י התקן הארצי.

גדרות 12.3.4

- א. הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות ותנאים להוצאת היתרי בניה לבנות גדרות בגבולות הן בין תחומים ו/או אזורים ו/או שטחים, הן בין חלקות ו/או מגרשים ו/או תת-חלקות ו/או תת-מגרשים (כגון במגרשים לבתים טוריים).
- ב. ההנחיות תקבענה
- גבהים
 - צורה
 - חומרים : בניה
- גימור
- ג. שדה ראייה: הועדה המקומית רשאית לדרוש פתרון מיוחד במקומות מסוימים שעפ"י דעתה חייבים להבטיח שדה ראייה מירבי לצורך בטיחות תנועה של כלי רכב והולכי רגל.
- ד. צורת הגידור: הועדה המקומית רשאית לדרוש צורות גידור הבאות להבטיח שמירה על איכות חזותית לאזור.

תנאים תכנוניים 12.3.5

מספר קומות 12.3.5.1

לא תותר בנית יותר משתי קומות על הקרקע לבנין (ראה מרתף-מסד).

גובה בנין 12.3.5.2

הגובה המירבי הכולל המותר ממפלס תחתון כרשום בתוכנית ועד לגובה הסופי של החלק הגבוה ביותר של הבית:

- א. בגגות משופעים 8.5 מ' עד קו הרכס העליון שיפוע הגג לא יעלה על 30.
- ב. בגגות שטוחים 7.5 מ' עד קצה מעקה הגג העליון. בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי, ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מזדגות יציאה לגג בלבד ולמסתור קולטי שמש. סה"כ גובה הבנין כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה על 9.0 מ'.
- ג. מפלסי הבנינים בהתאם למצוין בתשריט. מותר יהיה להתיר סטיה מהגובה המצוין עד כדי 0.50 מ'.

הנחיות ועיצוב לבתי המגורים 12.3.5.3

גגות א.

1. גגות שטוחים: מעקות בנויים. מותר לבנות מרפסות גג אשר מעקותיהם הם המשך קיר הבנין בגובה כמצוין.
2. גגות משופעים: כאמור, בשיפוע עד 30 מעלות, ובתנאי שחומר כיסוי הגג יהיה רעפים.

ב. בליטות

מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 50 ס"מ לתחום מרווחי קוי בנין, כגון: ארגז פרחים, כרכובים וכו'.

ג. דודי שמש

יש לשלב מתקן חימום המים ע"י השמשבצורה נאותה.

1. בגגות שטוחים - תותר ע"י הועדה בנית מסתור מותרם ובגובה כאמור בסעיף 18.1.1.1.4.ב.

2. בגגות משופעים - ישולבו הקולטים בשיפוע הגג, והדוד יוסתר בחלל הגג.

ד. חיבורים

חיבורי מערכות תשתית: כל החיבורים למערכות המים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיה עפ"י ההוראות המפורטות של החברה המפתחת. ניתנת זכות מעבר צנרת המערכות במגרשים שכנים, (כגון - חיבורי ביוב חלקות עליונות דרך חלקות תחתונות וכו').

ה. קומת עמודים

קומת עמודים תחשב כקומת מגורים לכל דבר ותכלל בחישוב השטח, פרט למקרים ששיפוע המגרש עולה מעל 10% בין הקוים המסומנים "קו בנין".

ו. תליית כביסה

מתקן תליית כביסה מבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. המתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש, ושאינו מחזית המגרש, בכל מקרה מתקן תליה נפרד מחייב קבלת אישור הועדה, עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.

ז. מיכלי גז ודלק

מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין ובפיתוח המגרש ובאופן שאינם נראים מהכביש. עבור מיכלי גז ודלק שאינם תת קרקעיים ייבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה. אם הפתרון אינו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש - תחייב הוועדה המקומית התקנת מיכלים תת קרקעיים.

ח. קירות תומכים

אבן טבעית עם גב בטון חשוף שהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים (הנתמכים). גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.50 מ' במידה ויש צורך בגובה גדול יותר יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות תוך נסיגה אופקית.

ט. מסלעות

מאבני האידוד, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

חנייה מקורה

בכל מגרש יובטח מקום חניה משולב בבנין קוי הבניה, או במגרש. מיקום חניה במגרש יהיה בקו צדדי 0 מ' ובקו קדמי 0 מ'. במגרש ובמסומנת חניה בתשריט, יהיה מיקומה בהתאם לתשריט. מונה הכיר מקורה ישתלב בקירות הפיתוח מאבן, והגג יכוסה ברעפים. בכל מקרה מונה חניה מקורה מחייב קבלת אישור הועדה. עפ"י תכנון מפורט שיהיה חלק מהיתר הבניה.

אנטנות וארובות

תורשה הקמת אנטנה אחת לכל בנין. אנטנות וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה - למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

12.3.6. אישור איכלוס ושימוש

א. איכלוס ושימוש יותנו במתן תעודת גמר ו/או טופס 4 (אישור לחבור השמל תקנות התכנון והבניה בקשה להיתר תנאים ואגרות). וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותוכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התיכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

ב. הועדה המקומית רשאית לקבוע במקרים מסוימים שלבים לבצוע הפתרונות תוך קבלת ערבויות מספקות.

13. אזור לבנינים ציבוריים: (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה).
תכליות מותרות: הקמת מבני ציבור שכונתיים כגון: גן ילדים, מועדון, מעון יום, בית כנסת וכו"ב.
קוי בנין: קדמי 5 מ' - קוי בנין קדמיים במגרשים פינתיים - לפי תשריט. שאר קוי בנין צדדיים 4.0 מ'. אחורי - 5 מ'.

14. שטח פרטי פתוח : (מסומן בתשריט בצבע ירוק מוקף בירוק).
: מיועד לגיבון צבורי ולמתקני משחק לילדים תאסר כל בניה. יותר מעבר קוי תשתית צבורית כגון ניקוז מים, ביוב וחשמל.

15. אידוד חקלאי : (מסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון).
עפ"י התקנון הקיים (תכנית מפורטת מס' שד/4524).

16. טבלת אזורים ושטחים: ראה בתשריט המצורף.

17: דרכים

דרך קיימת : (מסומן בתשריט בצבע חום בהיר)

תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

דרך מוצעת : (מסומן בתשריט בצבע אדום)

תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

18. זכות מעבר למגרש : עפ"י התקנון הקיים (תכ' מפורטת מס' שד/524/4).

19. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוד הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלויזיה סילוק אשפה ופסולת מוצקה. קוי החשמל והתקשורת יהיו תת-קרקעיים, למעט קו מתח גבוה. התכנון והביצוע בהתאם להנחיות ואישור מהנדס המועצה האזורית רשויות הנוגעות בדבר.

20. איסור בניה מתחת ונקרבת קווי החשמל הקיימים:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו : 9.5 מ'

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ונקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

21. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שימושים מותרים

בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי

מצב בו חומד או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מין ההוראות של דיני איכות הסביבה אוה עלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה.

הוראות כלליות

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוד ותיעול

השתלבות במערכת הניקוד הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. שפכים

* באמצעות מערכות ביוב מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.

* המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות בהתאם המשרד לאיכות הסביבה.

כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוד הטבעית ו/או אל מי התהום.

3. היתר בניה

היתר בניה יינתן בכפוף לביצוע בפועל של תשתית הביוב.

23. רישום :

הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססת על טבלת המגרשים בהתאם לפרק ג' סימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

24. תקשורת :

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת-קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק". מיקום וסוג אנטנה (מרכזית) לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הוועדה.

25. הפקעה לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יפקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א', ב'.

26. אישור תכניות :

לאזור מגורים - לאחר הגשת נספח בינוי, לאישור הוועדה המקומית.

27. אישור תכנית :

לאזור לבניני ציבור - לאחר הגשת תכנית בינוי (ק.מ. 1:250) לאישור הועדה המקומית.

28. רישום וביצוע התכנית :

עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם.

29. ישום סעיף 5.3 (ת.מ.א. 31) :

בישוב כיום מתגוררות 382 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות לכ- 650. בתחום המועצה האזורית מתגוררים 11,849 נפשות.

ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא תוספת 70% אחוז ביחס לישוב ו-2.27% אחוז ביחס למועצה האזורית.

30. שלבי הביצוע :

התכנית תבוצע בשלב אחד, בתוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית.

