

הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "ירושם השרון"
 20.02.2002
 נתקבל

דברי הסבר

תכנית שנוי מתאר מס' שד/4/13/524

שנוי לתכנית מפורטת מס' שד/4/524, לתכנית מתאר שד/1000 ולמש"מ/69 (שד)

מושב חגור

1. ביוזמת בעלי החלקה 42 במושב חגור - בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי המצייב ובהסכמת ועד המושב הוכנה תכנית מפורטת שמטרתה ליצור שלושה מגרשי מגורים התכנית היא לאחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג', סימן ד' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. מגרש המגורים הקיים יחולק כדלקמן: בחזית יהיה מגרש בשטח יהיה 1.15 דונם. מאחוריו יהיו שני מגרשי מגורים חד - משפחתיים, בשטח 440 מ"ר כ"א עם נגישות באמצעות דרך משולבת אל הדרך שבחזית המגרש.

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-ירמלח
 27-02-2002
 נתקבל
 תיק מס':

נבדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 32.5.00

מ/ק/3
 מתכנת המחוז

21.4.02
 תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 30/524/13
 התכנית מאושרת מבח
 סעיף 108 (א) לחוק
 י"ח היעוץ המחוזית

שם: צבי בן דוד, אדריכל

5/2000
02/2001

עדכון :

תכנית שנוי מתאר מס' שד/524/13

שנוי לתכנית מפורטת מס' שד/524/4,
לתכנית מתאר שד/1000 ולמש"מ/69 (שד)
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים
עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשנ"ה - 1965

מושב חגור

היוזם : ד"ר דב ענבר, מושב חגור 45870 טל' 03-9389210
פקס 03-9382522

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המחירו : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ

מחוז המרכז

מרחב תכנון - "דרום השרון"

מושב חגור

תכנית שנוי מתאר מס' שד/13/524

שנוי לתכנית מפורטת מס' שד/4/524,

לתכנית מתאר שד/1000 ולמשי"מ/69 (שד)

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' שד/13/524 שנוי לתכנית מפורטת מס' שד/4/524, לתכנית מתאר שד/1000 ולמשי"מ/69 (שד).
2. מסמכי התכנית : א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן - "הוראות התשריטי")
ב. תשריט בק.מ. 1:500, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. (להלן - "התשריטי").
3. מקום : מחוז המרכז
נפה : פתח - תקוה
מ.א. דרום השרון.
מקום : מושב חגור.
גוש : 8894, חלקה 42.
חלק מחלקה 60 (זרד).
4. גבולות התכנית : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
5. שטח התכנית : 2.74 דונם.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית : די"ר דב ענבר - מושב חגור 45870
8. עורך התכנית : המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ, רחי הארבעה 10 ת"א, אדריכל צבי בן דוד.
9. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות הוראות תכנית מפורטת שד/4/524 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אלו תכרענה הוראות תכנית זו.
10. מטרות התכנית : א. שנוי יעוד מאזור מגורים לבעלי מקצוע ואזור חקלאי לאזור מגורים א'.
ב. שנוי יעוד מאזור מגורים לבעלי מקצוע ואזור חקלאי לזרד גישה משולבת.
ג. קביעת שטחים, תכליות וזכויות בניה בניה לכל שטח.

ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

ה. אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשנ"ה - 1965

11.

שמושי קרקע

11.1 אזור מגורים א' - (3 מגרשים)

11.1.1 שמושים מותרים

א. מבנה מגורים חד - משפחתי.

ב. שטחי שרות.

11.1.2 שטח מגרש 42/1 : 1150 מ"ר. שטח מגרשים 42/2, 42/3 : 440 מ"ר כ"א.

א. תותר הקמת יחידת דיור, הכל עפ"י טבלת מגרשים, יעודי קרקע והנחיות בניה שלהלן.

ב. שטחי שיחית - בנין כחלק מהמבנה העקרי או במרתפו, או בקומת העמודים המפולשת שלו, או באחת מקומותיו, או בחלל גגו והמיועד לשמש כאחד מאלה:

1. חניה - מוסך לרכב פרטי בתחום המבנה העקרי, או בסככת חניה, בקו בנין 0 צדדי וקדמי - עד 25 מ"ר.
2. חדר הסקה או חדרי מכוונות למזוג אוויר - 6 מ"ר.
3. מחסן לכלי עבודה, כלי גינה וכיו"ב עד 12 מ"ר.
4. מרחב מוגן בשטח נטו - של 6 מ"ר.

ג. פרגולה או "מצללה" הוגדרה כמבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

מגבלות השטח לפרגולה כדי שלא תחשב כשטח מקורה הן כדלקמן:
בחצר בית מגורים - עד 15 מטרים רבועים או עד חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר: ובלבד ששטח המצללה לא יעלה על 50 מטרים רבועים.

ד. מרתף: חלק מבנין, 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 ממשורר הקיר החיצון שלו. לענין זה "מפלס פני הקרקע" וכן "מפלס כביש או מדרכה" - הגובה של אחד מהם במרכז משורר הקיר החיצון כאמור, ולגבי קיר שיש בו תפרי התפשטות האמורים או במרכז שבין תפר התפשטות הסמוך לקצה הבנין. המרתף יתובטן בקונטור המבנה ולא יחרוג ממנו.

12.

תנאים להוצאת היתרי בניה:

12.1 מפת פתוח כללי

א. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח על רקע מפע טופוגרפית.

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

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

ג. חיבורים

חיבורי מערכות תשתית: כל החיבורים למערכות המים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו', יהיה עפ"י תכניות מפורטות ומאושרת ע"י הרשות המקומית. ניתנת זכות – מעבר לצנרת המערכות במגרשים שכנים, (כגון חיבורי ביוב לחלקות עליונות דרך חלקות תחתונות וכו').

ד. 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.

ה. 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 הועדה המקומית התקנת מיכלים תת קרקעיים.

ו. 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.

ז. מסלעות

מאבני האיזור, עם כיסוי אדמת גינון וצמים.

אנטנות וארובות

אנטנות וארובות ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה – למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק אליהם.

12.4.4 אישור אכלוס ושימוש

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

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

13. טבלת אזורים ושטחים : ראה בתשריט המצורף.
14. הוראות בנושא איכות הסביבה ;
הוראות כלליות
- כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :
1. ניקוז ותיעול
השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפעים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עלילים ותחתיים.
2. שפכים
באמצעות מערכות ביוב מרכזית שהובטח חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
15. רישום :
- הרישום ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על טבלת המגרשים בהתאם לפרק ג' סימן ד' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
16. תקשורת :
- מבני המגורים יחוברו לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלויזיה באמצעות כבל תת - קרקעי. הרשת וההתחברויות למבנים יהיו תת - קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ולפי תאום ואישור חברת "בזק".
17. רישום ובצוע התכנית :
- עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י בעלי הזכויות בקרקע (המשתכנים) תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה ע"י בעלי המקרקעין.
18. תקופת הביצוע :
- תקופת הביצוע המשוערת של התכנית היא של 5 שנים.
19. היטל השבחה :
- היטל השבחה יגבה כחוק.
20. הפקעה לצרכי צבור :
- כל השטחים המיועדים לצרכי צבור (דרכים), בתכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188 ב' או 190 א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, בכפוף לסעיף 26 א' לחוק האמור לעיל וירשמו ע"ש "מועצת דרום השרון".
21. אישור תכניות בניה לאזור המגורים יעשה לאחר הגשת נספח בנוי לאשור הוועדה המקומית. אשור זה מהווה תנאי למתן התרי בניה.

22. טבלת מגרשים ייעודי קרקע והנחיות בניה :

תכסית	קוי בנין			מס' יח"ד למגרש	מס' קומות	שטחי בניה *		מפלסים	שטח מגרש במ"ר	יעוד הקרקע	מגרש מס'
	א	צ	ק			שטחי שירות	שטח עקרי				
36%				1	2 + מרתף	עד 49 מ"ר כולל חניה	עד 30% בקומה	מעל הקרקע	1150	מגורים א' (פירוט ראה בסעיף 11)	42/1
						ממ"ד מחסן, חדר הסקה לכל יח"ד	בשתי הקומות לא מעל 200 מ"ר ליח"ד				42/2
						עד 50 מ"ר לכל יח"ד	--	מתחת לקרקע	440	42/3	

הערה: * לא כולל פרגולות
 ** למגרש 42/1: ק.ב. קדמי - 5.0 מ', צדדיים - 3.0 מ', אחורי - 4.0 מ'.
 למגרשים 42/2, 42/3: ק.ב. קדמי - 4.0 מ', צדדיים - 3.0 מ', אחורי - 4.0 מ'.

אי שורים :

חתימות :

בעלי הקרקע:

יוזם התכנית:

המתכנן הטכני

משרד תעודת המושבות בע"מ
 חתום ב-10 תל אביב
 615454
 פקס 5612640

ת א ר י ד : מרץ 2001