

מחוז המרכז
מרכז תכנון מקומי - דרום השרון

תכנית מפורטת שד/524/15
תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים.
שינוי לתכנית מפורטת מס' שד/4/524, מתאר שד/1000 ז-מש"מ/69/שד

משרד הפנים
מחוז מרכז ומלח
13-10-2002
נתקבל
תיק מס'

חנפה : פתח תקוה
מועצה אזורית : דרום השרון
המקום : מושב חגור

- שט התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' שד/15/524, שינוי לתכנית מפורטת מס' שד/4/524, מתאר שד/1000, ז-מש"מ/69/שד.
- מסמכי התכנית : א. תקנון זה (5 דפים).
ב. התשריט המצורף בקו"מ 1:500.
- גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
- שטח התכנית : 2500 מ"ר.
- תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף.
- גושים מגרש : 8894 (חלקה 38 בשלמות, חלקה 60 חלק) : 109
- היוזם : מאיר וסימה (שמחה) כנפו, רח' היסמין 6 חגור סל: 9389028
- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

9. מתכנן התכנית : פי"ן אדריכל - רח' סלור 21, פתח תקוה סל: 9305589

שינוי יעוד מאזור מגורים לבעלי מקצוע ואזור חקלאי לאזור מגורים א'.

קביעת שמחים, תכליות וזכויות בניה לכל שטח.

קביעת זיקת הנאה במגרש 1/109 לטובת מגרשים: 2/109, 3/109 לצורך גישה לחולכי דגל, וכלי רכב.

קביעת הוראות למתן היתרי בניה ומגבלות בניה.

חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון תשכ"ה.

משרד הפנים מחוז המרכז
תיק התכנון והפניה מס' 1445-א
תכנית חנוכה מס' 15/524/שד

התוכנית הוגשה למשרד הפנים ביום 10.10.02
ועברה לטיפול מועצה אזורית דרום השרון

התוכנית נבדקה על ידי מועצה אזורית דרום השרון
ביום 10.10.02

התוכנית נבדקה על ידי מועצה אזורית דרום השרון
ביום 10.10.02

התוכנית נבדקה על ידי מועצה אזורית דרום השרון
ביום 10.10.02

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"דרום השרון"

תוכנית מס' שד/15/524, חומלצה
להפקדה בישיבה מס' 200008
מיום 11.6.02

יושב ראש הועדה
מנהל העדה

נבדק ניתן להפקד לאשר
מטעם מועצה אזורית דרום השרון
22.5.02

27.10.02
תאריך

11. יחס לתכניות : על תכנית זו תחולנה הוראות התכנית המפורטת שד/4/524, מתאר שד/1000, וכן מש"מ/69/שד) על תקוניהן, וזאת בנוסף להוראות תכנית זו. במידה והוראות תכנית זו סותרות את הוראות התכניות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

12. האזורים ושימושים:

12.1 אזור מגורים א' :

בכל מגרש תותר הקמת יח"ד אחת במבנה צמוד קרקע עפ"י התנאים וההוראות כפי שיפורט להלן.

12.1.1 שטחי הבניה המותרים:

א. שטח בניה עיקרי מותר : עד 30% משטח המגרש בקומה, ולא יותר מ- 200 מ"ר בסה"כ.

ב. שטחי השרות המותרים :
מרתף - עד 50.0 מ"ר
חניה - עד 30.0 מ"ר
מחסן - עד 12.5 מ"ר
ח.מכונות או הסקה - עד 6.5 מ"ר
מרחב מוגן דירתי - 7.5 מ"ר

ג. פרגולה : לא תחשב כשטח מקורה כמפורט - עד 15 מ"ר או 20% משטח החצר (לפי הגדול יותר) אך לא יותר מ 50 מ"ר.

13. תנאים והנחיות למתן היתרי בניה:

13.1 תכנית פיתוח :

א. לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח על רקע מפה טופוגרפית.
ב. תכנית הפיתוח תכלול : פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים, שטח מגונן וכד'. הכל עפ"י שיקול דעת של מהנדס הועדה.

13.2 חניה :

א. החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי אך לא פחות משני מקומות חניה לכל יח"ד.
ב. החניה תותר כחלק מהמבנה העיקרי או כפינת המגרש כמסומן בתשריט (קו בנין צדדי וקדמי - 0).

13.3 גובה הבנין :

א. במבנים עם גגות משופעים - עד 8.50 מ' מפני מפלס הכניסה (+ 0.00) ועד לקצה העליון של הגג.
ב. במבנה עם גג שטוח - עד 7.50 מ' מפני מפלס הכניסה לבנין (+0.00) ועד לקצה העליון של מעקה הגג. בנוסף לאמור יותר מבנה יציאה לגג בשטח של עד 10.0 מ"ר. מעל מבנה היציאה לגג ניתן יהיה ליצור מסתור לקולטי השמש. הגובה הכולל של הבנין כולל מבנה היציאה לגג

לא יעלה על - 9.50 מ' מעל מפלס הכניסה (+0.200).

13.4 מערכת סולרית :

יש לשלב במבנה מתקן לחימום מים ע"י אנרגיה סולרית.
א. בגגות משופעים : יונחו קולטי השמש במישור גג הרעפים והדוד יוסתר בחלל הגג.
ב. בבתים עם גג שטוח : יהיה צורך ליצור מסתור נאה למערכת סולרית.

13.5 מערכות תשתית :

א. חיבור המגרשים למערכת התשתית של מים, ביוב, חשמל, תקשורת טלפון וכד' יהיה עפ"י תכנית מאושרת ע"י הרשות.

13.6 מסתור כביסה :

א. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם באופן שאינו נראה מהכביש.
ב. מתקן תליית כביסה משולב במבנה יכלול מסתור הולם.

13.7 אנטנות וארובות :

ישולכו בבנין ויקבלו אישור הועדה לשם מניעת הפרעה לשכנים.

14. לוח האזורים : בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות:

| אזור תכנית | שטח בניה מותר | | מספר קומות מותר | מספר יח"ד מותר במגרש | שטח מגרש מינמלי | הסימון בתשריט בצבע | אזור |
|-------------------|--|--|-----------------|----------------------|-----------------|--------------------|-----------|
| | שטח עיקרי ליח"ד | שטחי שרות ליח"ד | | | | | |
| עד 40% משטח המגרש | עד 30% בקומה לא יותר מ: 200 מ"ר בשתי קומות ליח"ד | עד 56 מ"ר כולל: חניה, ממ"ד, מחסן, לכל יח"ד | 2 + מרתף | 1 | בהתאם לתשריט | כתום מותחם כתום | מגורים א' |
| | | מרתף: עד 50 מ"ר - לכל יח"ד. | | | | | |

הערות:

- א. סה"כ יח"ד בתכנית: 3 יחידות דיור.
- ב. קוי הבנין המותרים במגרשים יהיו כמסומן בתשריט.
- ג. קו הבנין הצפוני במגרש 1/109 מתייחס לבניה עתידית.

15. איכות הסביבה :

- א. השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. כיוב - המגרשים יחובו למערכת הכיוב המרכזית של חגור.
- ג. תעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעית ותוך הפרדה ממערכת הובלת השפכים ותוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום הקרקע, מים עליים ותחתיים.

16. רישום והפקעות לצרכי ציבור :

"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה."

17. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

18. תקופת ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

19. מבנה להריסה :

המבנים המסומנים בצהוב יהרסו ע"י היזם ועל חשבוננו.

