

4-13630

נבדק ונחתם / לאשר

החלטת הוועדה המחוזית / משנת מיום 4.6.65 (ס"א)

אשר דברנו בדבר  
מתכנת מחוז המרכז

27.6.03  
תאריך

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי - דרום השרון

**תכנית מפורטת מס' שד/16/524**  
תכנית חלוקה בהסכמת הבעלים. (עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה התשכ"ה - 1965).  
שינוי לתכניות מפורטות מס' שד/4/524, שד/1000-1-מש"מ/69/שד).

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז  
26-06-2003  
ג'ה קבל  
תיק מס'

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

1. שט התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' שד/16/524, שינוי לתכניות מפורטות מס' שד/4/524, שד/1000, ו-מש"מ/69/שד).
2. מסמכי התכנית : א. תקנון זה (5 דפים).  
ב. התשריט המצורף בקנ"מ 1:500, 1:2500 ו-10.000.
3. גבולות התכנית : מסומנים בתשריט בקו כחול.
4. שטח התכנית : 3241 מ"ר.
5. תחולת התכנית : התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף.
6. גושים וחלקות : גוש 7585 - חלקות 46, 49, 50 ח', 103, (עפ"י תצ"ר מס 667/99).
7. הירום : עו"ד אשר נגר - רח' כלנית 105 מושב חגור. טל 9380338
8. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
9. מחבר התכנית : נ. פיין אדריכל - רח' סלור 21, פתח תקוה. טל 9305589
10. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד מאזור מגורים לבעלי מקצוע לאזור מגורים א'.  
ב. שינוי יעוד מאזור מגורים לבעלי מקצוע ואזור תעלת ניקוז לדרך משולבת למעבר מעל תעלת ניקוז.  
ג. העתקת מיקום מעבר מעל לתעלת הניקוז.  
ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה ומגבלות בניה.

ה. חלוקה בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965  
1. קביעת זכויות בניה והוראות  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 16/524/30  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג) לחוק  
מתאריך 4.6.03  
יו"ר הוועדה המחוזית

11. יחס לתכניות : על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות: שד/4/524, אחרות 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 ושימושם:

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 - עד 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 בפינת המגרש כמסומן בתשריט (קו בנין צדדי וקדמי - 0).

13.3 גובה הבנין :

א. במבנה 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 (+0.00).

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 כחלל 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 :

ישולבו בבנין ויקבלו אישור הועדה לשם מניעת הפרעה לשכנים.

13.8 ניקוז :

היתר הבניה יוצא בתאום ובאישור רשות הניקוז.

**14. לוח האזורים : בשטח התכנית תחולנה ההודאות הבאות:**

קרי בנין	אחוז תכסית	שטח בניה מותר		מספר קומות מותר	מספר יח"ד מותר במגרש	שטח מגרש מינמלי	סימון תשריט בצבע	אזור
		שטח שרות ליח"ד	שטח עיקרי ליח"ד					
כמסומן בתשריט	עד 40% משטח המגרש	<u>על קרקעי:</u> עד 56 מ"ר כולל: חניה, ממ"ד, מחסן, קדר הסקה - לכל יח"ד	עד 30% <u>בקומה</u> לא יותר מ: 200 מ"ר בשתי קומות ליח"ד	2 + מרתף	1	בהתאם לתשריט	כתום מותחם כתום	מגורים א'
		<u>מרתף:</u> עד 50 מ"ר - לכל יח"ד						

הערה:

א. סה"כ יח"ד בתכנית: 3 יחידות דיור.

**15. איכות הסביבה :**

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

**16. שקום הנחל :**

שקום הנחל באזור המעבר המבוטל יעשה בתאום עם רשות הניקוז והועדה מקומית לעת מתן היתר בניה.

**16. היטל השבחה :**

היטל השבחה יגבה כחוק.

**17. תקופת ביצוע התכנית :**

התכנית תבוצע תוך 5 שנים.

