

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 417-0809111

פיצול מגרשים לבעלי מקצוע 106, 110, 115 בחגור שד/30/524



מרכז

מחוז

**מינהל התכנון - מחוז מרכז**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

**אישור תכנית מס' 417-0809111**  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק  
ביום 06/01/2024

**אישורים**

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



יו"ר הועדה המחוזית

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז מרכז  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
03/07/2023

להפקיד את התכנית

10/09/2023

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

1. התכנית נעשית עפ"י סיכום עם רשות מקרקעי ישראל.
2. הזכויות המותרים כיום לכל מגרש עפ"י תכנית שד/524/4 הם 200 מ"ר עיקרי.
3. תכנית זו מפצלת ומשנה ייעוד ממגורים לבעלי מקצוע לשני ייעודי קרקע: מגורים א' ומגורים. התכנית קובעת יעודי קרקע, זכויות והוראות בניה.

72	מספר נחלות עפ"י תב"ע שד/524/4
10	משקי עזר ללא פיצול עפ"י תב"ע שד/524/4
75	מגורים א' עפ"י תב"ע שד/524/12
6	מגורים א' עפ"י תב"ע שד/524/1/12
8	מגורים א' עפ"י תב"ע שד/524/14
2	משק עזר מפוצל עפ"י תב"ע שד/524/10
4	משק עזר מפוצל עפ"י תב"ע שד/524/11
3	משק עזר עפ"י תב"ע שד/524/13
3	משק עזר עפ"י תב"ע שד/524/16
	סה"כ מאושר 255 יח"ד.

עפ"י תמ"א 35 טבלה 2 מכסת הישוב חגור הינה 300 יח"ד.  
התכנית אינה מוסיפה יחידות נוספות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרשים לבעלי מקצוע 106, 110, 115 בחגור שד/

30/524

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

417-0809111

מספר התכנית

4.672 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון

195521 קואורדינאטה X

671755 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים לבעלי מקצוע במושב חגור

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: חגור

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7585	מוסדר	חלק	26	
8894	מוסדר	חלק		39, 44

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/1984			3076	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/524/4 ממשיכות לחול.	החלפה	שד/524/4
18/04/1988		2002	3553	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/69 ממשיכות לחול.	שינוי	משמ/69
15/07/1999		4732	4784	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/1000/ב ממשיכות לחול.	החלפה	שד/1000/ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תמיר נגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-3		תמיר נגר			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 22 22/01/2023	תמיר נגר	22/01/2023		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**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
	אחר	אגודת מושב חגור (1)		אגודת מושב חגור	חגור			072-2451301		omamhagor@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב חגור.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		אגודת מושב חגור	חגור	(1)		072-2451301		omamhagor@gmail.com
פרטי	אסתר בוקר			חגור	חגור		050-2644640		esterboker@walla.com
פרטי	עירית לוי			חגור	חגור		050-6795970		ilanlevy52@gmail.com
פרטי	אירית סבג			חגור	חגור		052-3332259		esterboker@walla.com
פרטי	גיא בוקר			חגור	חגור		050-2644640		esterboker@walla.com
פרטי	אילן לוי			חגור	חגור		050-6795970		ilanlevy52@gmail.com
פרטי	אדי סבג			חגור	חגור		052-3332259		esterboker@walla.com

(1) כתובת: מושב חגור.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תמיר נגר	35515688		שערי תקווה	יהלום	112			tamir@nagar architects.co m
	מודד	ריאד עאצי	884		כפר ברא	(1)				riad_asi@wal la.co.il

(1) כתובת : כפר ברא ת.ד 312.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

פיצול ושינוי ייעוד מגרשים בייעוד מגורים לבעלי מקצוע לשני תאי שטח: מגורים א', ומגורים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים לבעלי מקצוע למגורים ומגורים א'.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעוד מגורים א'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	3 - 1
מגורים א'	6 - 4

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	5, 4
להריסה	מגורים א'	6

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בעלי מקצוע	4,672	100
סה"כ	4,672	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	2,828.74	60.55
מגורים א'	1,843.26	39.45
סה"כ	4,672.01	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b> תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש צדדי 0, וקדמי-1.5 מ', ניקוז סככת החניה יהיה למגרש המבקש. החניה לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
<b>ב</b>	<b>הריסות ופינויים</b> סימון הריסות בתא שטח 6 מתייחס אך ורק לסגירת קומת עמודים מפולשת ואינה כוללת את המקלט בקומה זאת הקיים בהיתר מס' 1286.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
									(1)	(1)	(1)	(1)	711	1	מגורים	מגורים		
									(1)	(1)	(1)	(1)	500	2	מגורים	מגורים		
									(1)	(1)	(1)	(1)	1617	3	מגורים	מגורים		
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	2	9	1	43	(2)	100	(2) 60	200	559	4	מגורים א'	מגורים א'		
(3) 5	(3) 3	(4) 2.3	(3) 3	1	2	9	1	34	(2)	100	(2) 60	200	769	5	מגורים א'	מגורים א'		
(3) 5	(3) 3	(3) 3	(3) 3	1	2	9	1	47	(2)	100	(2) 60	200	514	6	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:

בתאי שטח - 1, 2, 3 ביעוד מגורים זכויות והוראות בניה יקבעו בתכנון מתאר עתידי.  
בתאי שטח 4, 5, 6 ביעוד מגורים א', זכויות הבניה ללא שינוי ובהתאם למאוסר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות הבניה יקבעו בתכנית מתאר בתכנון עתידי.
- (2) תותר העברת שטחי בנייה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.
- (3) ועפ"י תשריט.
- (4) ועפ"י תשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****חלוקה ו/ או רישום**

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.
- ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.

**6.2****ניהול מי נגר**

בניה משמרת מים לפי תמא 1

- השטחים הפנויים בתחום התכנית יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט הלן:
- לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
  - ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם לתהום.
  - מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי החלחול לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הניקוז.

**6.3****מרתפים**

- מרתף בקונטור קומת קרקע.
- גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.
- החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 60 ס"מ (נטו).
- בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

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

מרגע אישור התכנית