

4-14636

במדק וניסון לתפקיד/ לאשר

החלטת ועדה המחוזית / משנה מס. 222, 11

אשר לניסון 7.1.04

תאריך "החלטת הוועדה המחוזית"

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת מס' הר/600/17/א/5

המחווה שינוי לתכניות :

הר/302/1, הר/302/2, הר/302/3, הר/במ/600, הר/600/17א

תכנית בסמכות ועדה מחוזית

תכנית חלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

מס' תכנית מס' הר/600/17/א/5  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז המרכז  
סעיף 102 לחוק  
מבוארין  
תאריך תחילת התכנית

Palas

17.12.03

1. מחוז : המרכז
2. נפה : פתח תקוה
3. המקום : הוד השרון
4. שכונה : גיל עמל
5. גוש : 6657
6. חלקה : 218
7. גבול התכנית : תחול בתחום הקו הכחול הכהה המופיע בתשריט.
8. שטח התכנית : 1.237 דונם
9. בעל הקרקע : מכויי
10. החוכר ויוזם התכנית : שלום אלמגור, רח' סוקולוב 18 הוד השרון טל : 7083 744 – 09
11. מתכנן התכנית : גיורא הופמן, אדריכל, דבורה הנביאה 19 כפ"ס מ.ר. 22540  
טל : 7668951 – 09 , פקס : 7668950 – 09
12. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מיתאר מפורטת הר/600/17 א 5 המהווה שינוי לתכניות הר/302/1, הר/302/2, הר/302/3, הר/במ/600, הר/600/17 א.
13. תחולת התכנית : התכנית תחול בתחום הקו הכחול הכהה המופיע בתשריט.
14. מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :  
א. הוראות לתכנית - 5 עמודים.  
ב. תשריט בקנה מידה 1:250
15. מטרת התכנית :  
א. קביעת הוראות וזכויות בניה מותרים.  
ב. תכנון זכות מעבר זמנית לצורך יכולת מימוש התכנית בשלבים.  
ג. הפקעת שטחים לצרכי ציבור.  
ד. חלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

קווי בנין			גובה	מס קומות	שטח שירות		שטח עיקרי		סימון כתשריט
אחורי	קדמי	צדדי			מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע	
שטח עיקרי כמסומן בתשריט			גג שטוח 7.5 מ' (פני בטון),	2 על קומת מרתף	-----	10 מ"ר מחסן בגובה + 2.20 חניה מקורה 36 עדי מ"ר בגובה + 2.20 ממ"ד 7 5 מ"ר	בקונטור ק. קרקע ולא יותר מ-75 מ"ר	60% מתוכם 36% בקומת קרקע	מגורים ב (תכלת)
"ס"	1.5	3 אג "ס" כמסומן ולחניה "ס" בהסכמת שכר	גג רעפים 9.0 מ' ברום הגג						

פלקס

17.12.03

הערות:

1. באין הסכמת שכן, תותר חניה בהקלה של 10% נקו בנין
2. השיטחים בעלית הגג יהיו חלק מסה"כ השטחים העיקריים הנוותרים לבניה מעל פני הקרקע
3. המרתף יעמוד בהגדרות מרתף על פי החוק. לא תותר בניסה נפרדת למרתף. גובהו יהיה 2.50 מ'.
4. לא יותר ניווד שטחי שירות מחניה מקורה למטרות שירות אחרות.

א. אופי הבניה:

1. מבנה דו משפחתי יהיה בעל אופי אחיד בשתי יחידות הדיור (גג שטוח או רעפים) ויידרש תיאום חזיתות בין שני חלקי המבנה באישור מהנדס הועדה.
2. מבנה חניה צמודה לבית יהיה בעל אופי תואם למבנה (גג שטוח/גג רעפים).
3. בגג שטוח לא תותר בניית מבנה/יציאה/חדר על הגג.

ב. הנחיות להעמדת מבנים:

1. תותר הקמת מבנים דו משפחתיים עם קיר משותף או קיר חניה משותף בתוך קווי בנין.
2. ניתן לחלק את החלקה באופנים שונים ובלבד ש: א. יוקמו הבמנים בתוך קווי בנין. ב. יוצג הסכם שיתוף בין בעלי החלקה/מגרשים. ג. ישמרו כל הוראות האחרות של התכנית.
3. תוגדר דרך זמנית (כזיקת הנאה) ברוחב 3.5 מ' נטו כמסומן בתשריט, על מנת לאפשר גישה לדירות אחוריות, עד אשר תוסדר גישה אחורית (מזרחית) ציבורית למגרשים. עם הסדרת דרכי גישה ציבוריות, יבוטלו זכויות המעבר הזמניות.
4. יש להראות בתכנית הפיתוח של כל חלקה 2 מקומות חניה (בשטח של 36 מ"ר) לכל יחיד, חניה אחת לפחות מקורה. חניות יכולות להוות מבנה מחבר בין יחידות דיור במבנה דו משפחתי.

ג. גדרות:

1. יותרו גדרות בנויות בגובה מירבי של 1.80 מ' בין שכנים מעל קו קרקע טבעית מהצד הנמוך. גובה גדר בחזית המגרש תותר לגובה מירבי של 1.50 מ' מקו קרקע טבעית.
2. בגדרות חזית קדמית של המגרש יש לשלב:
  - פילר חשמל ותקשורת לכל יחיד דיור במגרש.
  - גומחא למונה מים לכל יחיד.
  - גומחא לפח אשפה לכל יחיד.כל הגומחות יתואמו עם מחלקות העיריה הרלבנטיות. לכל הגומחות יתוכננו ויבוצעו שערים/דלתות בתיאום כני"ל.
3. יעשה ציפוי קשיח בגדרות החזיתות הפונות לרחוב ולשצי"פ מסוג אבן כורכרית לסוגיה.

ד. תנאים להוצאת היתר בניה

1. לכל בקשה להיתר יש לצרף תכנית פיתוח כוללת למגרש על גבי תכנית מדידה מעודכנת למצב קיים, הכוללת ומראה את השטחים שהופקעו לטובת הרחבת דרכים וכו' לאישור מהנדס הועדה.
2. כתנאי לקבלת מידע וסימון קווי בנין יש להגיש תשריט חלוקה ע"ג תכנית מדידה מצב קיים בהתאם להפקעות לדרכים - אם ישנן, ולהפקיד בידי הועדה התחיבות

17.12.03 Pital

- וערבות בנקאית להשלמת החלוקה כתנאי לטופס 4.
3. הועדה לתכנון ובניה תסמן ע"ג תכנית זו את קווי הבנין מקווי הגבול החדש (לאחר ההפקעה).
4. תנאי לטיפול בהיתר בניה – הריסת כל המבנים החורגים במגרש, עפ"י החלטת הועדה.
5. בחלקה בהם קיימים מספר חוכרים, יש להגיש הסכם שיתוף מאושר וחתום ע"י עו"ד וחתום על ידי כל חוכרי החלקה, כולל חתימה על תכנית הבינוי המוסכמת.

16. מים, ביוב וניקוז:

א. מים: צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של עיריית הוד השרון ובהתאם לתקנים הקיימים.

ב. ביוב:

1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
2. יובטחו חיבור וקליטה במערכת המרכזית.

ג. לשם ביצוע עבודות מים, ביוב וניקוז, הרשות בידי הועדה המקומית או הרשות המקומית לפרוץ גדרות, לחפור ולהניח צינורות בשטח החלקות מבלי שלבעלי החלקות ו/או המתזיקים בהם תהיה התנגדות או תביעה כל שהיא מהועדה או מהעיריה.

17. חשמל ותקשורת

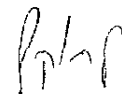
א. כל מערכת אספקת החשמל והתקשורת תהיה תת קרקעית הכל בהתאם לתקנים.

18. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

19. הפקעה:

השטחים המיועדים להפקעה, יופקעו עפ"י החוק ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.



17.12.03

הזפמן גיורא - אדריכל  
דבורה הנביאה 19, כפ"ס  
טל. 09-7668951 מ.ר. 22540

חתימת המתכנן

חתימת החוכר ויזם התכנית

*[Handwritten signature]*

תאריך

23.10.02

02.12.02

24.04.03

חתימת הועדה המקומית

2003  
*[Faint handwritten notes]*

ש"מ  
17.12.03

חתימת הועדה המחוזית

התאחדות אדריכלים  
ש"מ  
20020012  
S.M.02

*[Handwritten signature]*

17.12.03