

4229921

24-11-1997

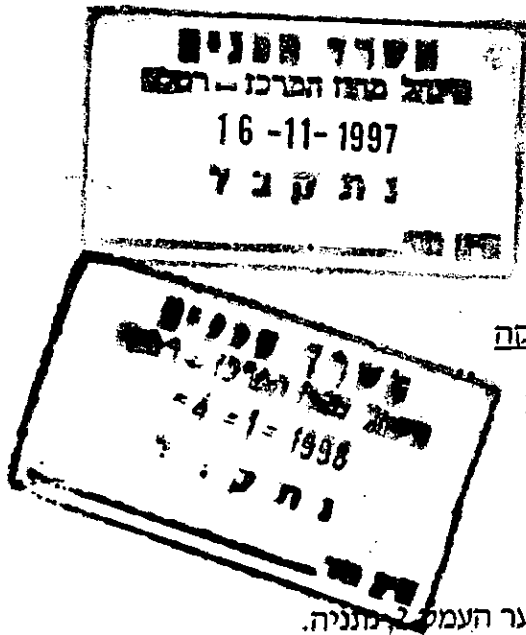
מרחב תכנון מקומי - שרונים

תכנית שינוי מתאר מקומית הצ/4-121/1

שינוי לתכנית מפורטת הצ/4-149/1

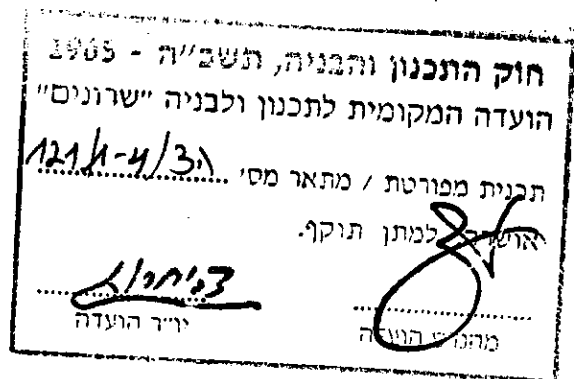
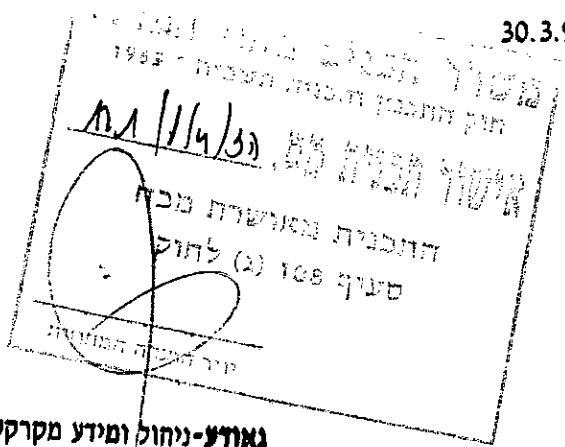
עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים)

התשנ"ב - 1992



מחוז : המרכז
 נפה : השרון
 מקום : קדימה
 גוש/חלקה : גוש 8036 חלקה 101
 שטח התכנית : 3,999 דונם
 בעל הקרקע : "נאות ארז", רח' שער העמק, נתניה.

היוזם : הועדה המקומית
 המגיש והמבצע : "נאות ארז" - ע"י פרדי זנוורי.
 המתכנן : א. שניידר - ע. פלג - אדריכלים, רח' הרצל 53 נתניה. טל.: 09-8822770
 תאריך : 30.3.93



גאודע-ניחוח ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא - תכנית שינוי מתאר מסי הצ/4-121/1 שינוי הצ/4-1-49א.
2. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט" הערוך בק.ג.מ : 1:250, 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט כאחד.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

דפי הוראות (להלן : התקנון)
ותשריט בק.ג.מ : 1:250, 1:2500.

טבלת ייעודי שטחים (להלן : נספח מסי 1).

נספח מסי 2 - תכנית בינוי בק.ג.מ 1:100, 1:250.

איזומטריה ק.ג.מ 1:250, פרספקטיבה וטבלת שטחים סכמטית.

קומת קרקע	- ק.ג.מ 1:100
קומה א'	- ק.ג.מ 1:100
קומת גג	- ק.ג.מ 1:100
קומת גג עליון	- ק.ג.מ 1:100
חתכים	- ק.ג.מ 1:100
חזיתות	- ק.ג.מ 1:100

4. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

5. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המפורטת הצ/4-1-49א, למעט ההוראות בתכנית זו. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות - עדיפות הוראות תכנית זו.

6. מטרות התכנית : להשלים לפרט ולשנות חלק מתחום תכנית מפורטת הצ/4-1-49א ע"י :

א.1. שינוי יעוד ש.צ.פ לדרך משולבת והרחבתה לחניה שינוי יעוד מ : מגורים ב' לאזור מגורים ב' מיוחד.

א.2. שינוי יעוד מדרך לדרך משולבת ורחבת חניה.

ב. קביעת הוראות מיוחדות לאזור המגורים.

ג. קביעת הוראות בינוי העמדת המבנים וכן קביעת מסי קומות מסי יח"ד, 12 יח' במקום 16 יח' בתכנית המאושרת.

הוסף לתוכנית ולתכנית התשי"ח - 1978
הערה המקומית לתכנון ולבניה "שינויים"
תכנית מפורטת / מתאר מסי הצ/4-1-49א
תאריך : 10/1/78
ד"ר חנניאל
ד"ר חנניאל

ד. קביעת קו בנין והקטנת קו בנין.

ה. קביעת עיצוב ארכיטקטוני.

7. שימוש בקרקע : לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכניות המפורטות בסעיף 8 להלן :

8. רשימת תכליות : (הוראות מיוחדות) לאזור המגורים - מגרש מס' 2099.

א. הבינוי המוצע כנספח מס' 2 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

ב. וקובע מס' קומות ומס' יחיד, מיקום חניה, פיתוח שטח.

ג. למבנה יהיה מסתור לדוד שמש, לקולטים (הדוד יהיה מסוג דודי שכיבה ולא אחר) ולמתקן אשפה תיקני. מסתור לבלוני גז עם דלת רשת מתכתית ו/או צובר דלק (גז) מרכזי תת קרקעי. חיבור החשמל יהיה תת קרקעי. שעון החשמל יקבע בפילר בגדר חזית הבניין לפי תקן חברת החשמל ובתיאום עמה ועם המתכננים.

ד. הגדרות יהיו בהתאם לחזית הבניין. בחזית לרחוב לא יעלה גובה הגדר על 0.60 מ'. בין החלקות ו/או תת מגרשים אחרים תותר בניית גדר עד גובה 1.20 מ' + גדר עץ או גדר רשת של 50 ס"מ גובה.

ה. החצר המרכזית ושביילי הכניסה לחצר המרכזית יהיו נחלת הכלל ויירשמו כרכוש משותף לדיירים. חלוקת החצרות האחוריות תרשם עפ"י החלוקה בתשריט לכל דייר.

ו. בשביילי הכניסה לחצר הפנימית יוצבו מחסומים ולא תותר כניסת כלי רכב.

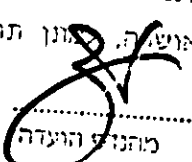
9. תנאים לבניית מגורים :

הוראות בינוי
ועיצוב ארכיטקטוני :

1. המבנה יהיה : עפ"י נספח מס' 2 על כל מרכיביו, בית משותף של 2 קומות + חדר יציאה לגג + אפשרות לבניית חדר נוסף על הגג.

2. המבנה מורכב מ: 6 יחידות דו-משפחתיות המחוברות ביניהן על פני קרקע ב-3 מפלסים א. ב. ו. ג.

3. המבנה על הגג העליון : קולטים ומערכת סולרית לחימום מים, אנטנה מרכזית.

חוק התכנון והבניה, ה"שכ"ה - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
תכנית מפורטת / מתאר מס' 314/121
אישור:  תוקף.
י"ד הועדה
מהנדס הועדה

4. יתכנו שינויים קלים בחזיתות (לפי שיקול דעת המתכננים). יתכנו שינויים פנימיים במערכת המחיצות מבלי שיהיה שינויים מהותיים בחזיתות. המבנה כולל אדניות פרחים לפי התכניות. הפיתוח יהיה חנייה ומדרכות בעיבוד משטחים באבן משתלבת. השטחים הבלתי מרוצפים יהיו גינות נוי, דשא וכו'.

5. המבנה יהיה עם ציפוי חיצוני בצבעי טמבורטקס או קניטקס בגוונים לפי החלטת המתכננים.

כל הפתחים החיצוניים בחזית הבניין יהיו אלומניום. מסתור כביסה, חלונות, דלתות וכו' בצבע שיקבע ע"י המתכננים.

6. הפיתוח יהיה ע"ח היוזמים והמבצעים, עפ"י תכנית באישור הועדה המקומית.

א. אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס הועדה וראו המועצה המקומית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית שלא לתת היתר בניה בתחום התכנית עד למועד שבו יהיו המשאבים והכלים לביצוע עבודות התשתית והפיתוח לרבות: כבישים, מדרכות, ביבים, רשת מים, תאורה, מבני ציבור, גנים, בתי ספר וכו"ב.

כל השטחים המיועדים לצורכי הציבור, כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם הרשות המקומית "קדימה" או בכל דרך אחרת.

לפי חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, החניות יהיו בהתאם לתכנית הבינוי על כל מרכיביה.

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

התכנית תוכננה על רקע מפת מדידה אשר נערכה ע"י מודד מוסמך מר בן ציון לזר מיום 1.8.92.

תוך שנתיים מיום מתן תוקף.

10. הוראות שונות :

11. הפקעות :

12. חנייה :

13. היטל השבחה :

14. חישוב שטחים :

15. תקופת ביצוע התכנית :

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מפורטת / מתאר מס' 13/4-11/101	
אושרה, לנתן תוקף.	
.....
י"ר הועדה	מהנדס הועדה

חתימת היוזמים :

נאות ארז
לבנין השקעות בע"מ

חתימת בעל הקרקע והמבצע :

א. שניידר - ע. פלג
אדוکلטים
רח' הרצל 53 נתניה
טל 09-627825 פ 3-0662 82270

חתימת המתכננים :

חתימת המועצה :

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מסורטת / מתאר מסי (3/4-4/1) 101
 אושרה לפרסום תוקף.
 מייד הועדה
 מהנדס הועדה

טבלת זכויות בניה

נספח מס' 1.1

% משטח החלקה	קוי בנין			שטחי שירות		שטחים עיקריים		מס' קומות	יח"ד במגרש	שטח אחרי הפקעה במ"ר	מגרש מס'	בתשריט	יעוד
	לא שטחי שירות	אחר	צדדי	קדמי	יעוד	שטח במ"ר	יעוד						
26.45	על פי המצויין בתשריט	5.00		ממדים	228	מגורים	702	קרקע ק.א. ק.ג	12	2367	2099	כחול מותחם כחול	מגורים ב' מיוחד
32.70				כניסה	170	"	771						
6.50				חדרי מדרגות משטח מקורה מסתורי כביסה מרפסות	130	"	150						
65.5%				519.0 מ"ר		מ"ר	1623	2	12	2367		סה"כ	

טבלת שטחים מפורטת לשטחי שרות

נספח מס' 1.1

שטח במ"ר	סה"כ	יעוד
	סה"כ	קומת קרקע
153.0	"	מ.מ.ד
34.0	"	ח. מדרגות
41.0	"	שטח מקורה
-		קומה א'
66.0	"	ח. מדרגות
104.0	"	מרפסת שרות
-		קומת גג
130.0	"	ח. מדרגות
528.0	"	סה"כ יעודי שטחי שירות
-		מרפסות גג
592.0	"	מרפסות גג לא מקורות

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / כותאר מס' 121/1-1/3
 אנשי:
 מהנדס הועדה:
 יו"ר הועדה:

~~חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"
 תכנית מפורטת / כותאר מס'
 אנשי:
 מהנדס הועדה:~~