

26-11-1998

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
תכנית שינוי מתאר רצ/22/1/33  
ת מתאר מס' רצ/1/22 ורצ/1/1 על כל תיקוניה

מספר תיקון לתכנון

**אשרד סמנים**  
מחוז המרכז - רמת  
1-4-1998  
החלק המסומן

- מחוז - המרכז
- נפה - רחובות
- עיר - ראשון
- גוש - 4246
- חלקה - בשלמות

**אשרד סמנים**  
מחוז המרכז - רמת  
8-12-1997  
נתקבל

1965  
לציון  
תכנית מפורטת מס' 33/22/1/33  
ישיבה מס' 16-11-97  
הוחלט  
יועץ ראש

1. שטח התכנית: 4.059 דונם.
2. גבולות התכנית:
3. בעלי הקרקע:
4. עורכי התכנית:
5. היזם:
6. מסמכי התכנית:  
א. התשריט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
ב. תקנון.
7. מטרת התכנית:  
א. שינוי יעוד מדרך לאזור מגורים ב'.  
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.  
ג. שינוי יעוד מאזור מגורים ב' לדרך.
8. הוראות וזכויות בניה: א. קווי בנין - כמסומן בתשריט.  
ב. הוראות וזכויות הבניה תשארנה עפ"י רצ/1/22 בתוקף.
9. יחס לתכניות מתאר: על תכנית זו תחולנה כל הוראות רצ/1/22 ורצ/1/1 על כל תיקוניה. במקרה של סתירה בין תכניות אלה לבין תכנית זו, יקבעו הוראות תכנית זו.

כל השטחים המיועדים לצרכי צנבר יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשון לציון לתכנון והבניה.  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אשרד תכניות מס' 33/22/1/33  
10 שנים מיום אישור התכנית  
16.11.97  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

11. רשום:
12. היטל השבחה:
13. שלבי ביצוע:

1/3/98  
 הכנסת ארזות  
 חצי מטר

4-9921

מרחב תכנון מקומי - שרונים  
 24-12-1997  
 תכנית שנגז מתאר מקומית הצ/4-121/1  
 התימה  
 נמסר ל

ועדה המקומית לתכנון והבניה  
 שרונים  
 615602 רח' שטמנר 5 טל.  
 05-08-1997  
 102 קבל  
 התימה  
 נמסר ל תאריך:

שינוי לתכנית מפורטת הצ/4-149/1

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

התשנ"ב - 1992

משרד המונים  
 מועד מרכז המכרז  
 16-11-1997  
 102 קבל

משרד המונים  
 מועד מרכז המכרז  
 -4-1-1998  
 102 קבל

מחוז	:	✓	המרכז
נפה	:	✓	השרון
מקום	:	✓	קדימה
גוש/חלקה	:		גוש חלקה
		✓	8036 101
שטח התכנית	:	✓	3,999 דונם
בעל הקרקע	:	✓	"נאות ארז", רח' שער העמק 2, 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

נבדק וניתן להפיק נאש  
 החלטת הועדה המחוזית / משנה כיום  
 2/2/94

משרד המונים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 12/4/92  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מפורטת / מתאר מס' 12/4/92  
 אסדה / מתן תוקף.  
 צימל  
 יו"ר הועדה  
 מנהל הועדה

- 1. שם התכנית : תכנית זו תקרא - תכנית שינוי מתאר מסי הצ/4-121/1 שינוי הצ/4-149א.
- 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/4-149א, 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/4-149א ע"י :

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

2. שינוי יעוד מדרג לדרך משולבת ורחבת חניה.

ב. קביעת הוראות מיוחדות לאזור המגורים.

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

*Handwritten note:* חצי מ"ר = הולצת התאורה

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  
 תכנית מסודרת / מתאר מסי : הצ/4-149א  
 אנשידה מתן תוקף.  
 מימין  
 מימין  
 מימין הועדה

ד. קביעת קו בנין והקטנת קוי 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' יח"ד, 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 ואו 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 ואו תת מגרשים אחרים תותר בניית גדר עד גובה 1.20 מ' + גדר עץ או גדר רשת של 50 ס"מ גובה. ✓

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

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


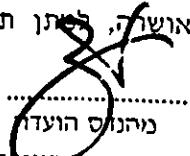
9. תנאים לבניית מגורים :

הוראות בנין  
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. וגג. ✓

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

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מפורטת / מתאר מס' ..... ה-3/4-1/121	אושרה ליתן תוקף.
 יו"ר הועדה	 מנהל 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.

10. הוראות שונות : א. אספקות - אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, לפי הנחיות מהנדס הועדה ואו 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.

11. הפקעות : 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.

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

13. היטל השבחה : הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

15. תקופת ביצוע התכנית : תוך שנתיים מיום מתן תוקף.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"	
תכנית מפורטת / מתאר מס' 3/4-1/1	התאריך: 1983
אושרה למתן תוקף.	קדימה
מנהל הועדה	קצין רישום

חתימת היוזמים

מאות ארז  
לבנין העסקאות בע"מ

חתימת בעל הקרקע והמבצע

א. שניידר - ע. פלג  
אדווקטים  
רח' הרצל 53 נתניה  
טל 82270 340662 פ 09-627625

חתימת המתכננים

חתימת המועצה

<p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"  תכנית מפורטת / מתאר מס' 3/4-א/121  אנשה, ג'תן תוקף.</p>	
<p><i>ד' חיל</i></p>	<p><i>[Signature]</i></p>
<p>יו"ר הועדה</p>	<p>מהנדס הועדה</p>

טבלת זכויות בניה


נספח מס' 1.א

% מחלקה משטח	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.גג	12	2367	2099	כחול מותחם כחול	מגורים ב' מיוחד
32.70			כניסה	170	"	771							
6.50			חדרי	130	"	150							
✓			✓	מדרגות משטח מקורה מסתורי כביסה מרפסות	✓	✓	✓	✓					
65.5%				519.0 מ"ר	1623	מ"ר	2	12	2367			סה"כ	

טבלת שטחים מפורטת לשטחי שרות

נספח מס' 1.א

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 / מתאר מס' 3/4-4/111  
 אושרו למטר תוקף.  
  
 תעודת הועדה

מספר תעודת זהות: 4772707

תאריך: 1-2-1998

מספר: 7

לוח אחרים לתוכנית בנין ערים

20-3-83

מספר יחידות מודלים למג	שם מרחף במ"ר	שטח מרחף במ"ר	שם בנין עזר במ"ר	שם בנין מסוימו לקומה (כסדר שטח)	שטח בנין מסוימו לקומה (כסדר שטח)	כרטיס כולל או כפ"ר	רמת היתרון	גודל פיניכלי של פגוש גז"ר	פיסון בכבד	פיסון כתום	מסורים א
1	מספר יחידות מודלים למג	54 מ"ר	שטח בנין עזר במ"ר	שטח בנין מסוימו לקומה (כסדר שטח)	30%	40% סה"כ 2-2 קומות	רמת היתרון	500	כתום	כתום	מסורים א
2 (זו משפחה במבנה אחד)	מספר יחידות מודלים למג	90 מ"ר	שטח בנין עזר במ"ר	שטח בנין מסוימו לקומה (כסדר שטח)	30%	40% סה"כ 2-2 קומות	רמת היתרון	750	כתום	כתום	מסורים א

לא תותר כל בנייה למעט מקלט עבור ומתקנים הנדסיים.  
מותנת העמדת ספסלים, מתקני משחק לילדים וכל  
בטיחות ודינון

הערה: על תוכנית זו יחולו כל תקנות תל מתאר ה/150.



ה ע ר ז ח

1. קו בנין לסככה חניה פרטיה בחזית המגרש יהיה 2.00 מ' או כמסומן בחשבים.
2. כנני העזר יהיה בפאימטר בנין המגורים או לפי שקול דעת מהנדס הועדה.
3. הקפת גדרות חותר אך זרק בגבולות החלקות. עיצוב הגדרות וחפצי הבניה יהיו לפי הוראות מהנדס הועדה המקומית. גובה מקסימום לגדרות בנויות בחזית המגרשים ולגבולות חומכים יהיה 1.20 מ', או לפי שיקול דעת מהנדס הועדה. גובה מוחה לגדרות בנויות כזו המגרש או מאחור 1.80 מ'; למעלה מזה - בהסכמת השכן הגובל. גובה גדרות בנויות בצמחים, לאורך של 30 מ' בצירי הכבישים יהיה 0.60 מ'.
- קומת המרחף הבלוס מעל פני הקרקע 0.50 מ' מקסימום.
- גובה ספקה הגג יהיה 1.10 מ' מקסימום מעל פני הריצוף. מינימום 1.00 מ'.

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 שרונהיים/א"צמון השרון  
 ת"ת ד"ר שמשטר 5 כ"פ  
 014-05-1983  
 נתקבל

מס"ר פרטיה	גבה מקסימום	מס"ר
	ל בנין	

מספר יחידות מגורים למגרש	מספר מגורים לקומה	מספר מגורים למגרש	מספר מגורים לקומה
1			
2 (זו משפחה)			

מספר מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש	מספר מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש

מספר מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש	מספר מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש

מספר מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש	מספר מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש

חוק התכנון והבנייה תשמ"ה - 1965

התוכנית מס' 44/1-2/73

תכנית מס' 44/1-2/73

ש"ב 6/8-88

21.1.81

ממונה הבנין

גור המלצה

מספר מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש	מספר מגורים לקומה	מספר יחידות מגורים למגרש