

4011456

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

22-03-2000

נתקבל  
תיק מס'

30-11-1999  
נמסר  
נר

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

שם התכנית: הצ/2-106/1 א' - כפר יונה

שינוי לתכנית הצ/2-106/1 א' - כפר יונה

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 106/1/2/3

התכנית מאושרת מבח  
סעיף 108 (ג) לחוק

תאריך תוקף: 17-02-2000

תאריך: 17-02-2000

מס' תכנית: 106/1/2/3

מס' תכנית: 106/1/2/3

מס' תכנית: 106/1/2/3

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

27-12-1999

נתקבל  
תיק מס'

אפריל 1998

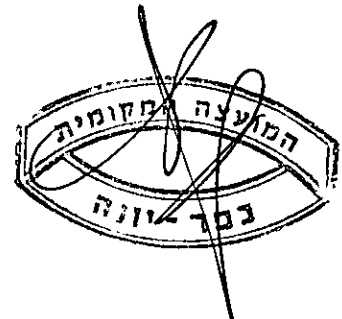
17-02-2000

נתקבל

בלת קהל-רחל חתימה

תאריך

חותמת ואישורים:



משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 106/1/2/3

התכנית מאושרת מבח  
סעיף 108 (ג) לחוק

תאריך תוקף: 09-12-2000

תאריך: 09-12-2000

מס' תכנית: 106/1/2/3

מס' תכנית: 106/1/2/3

מס' תכנית: 106/1/2/3

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס. 106/1/2/3

התכנית מאושרת מבח  
סעיף 108 (ג) לחוק

תאריך תוקף: 24-07-2000

תאריך: 24-07-2000

מס' תכנית: 106/1/2/3

מס' תכנית: 106/1/2/3

מס' תכנית: 106/1/2/3

**חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965**  
העדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים"

תכנית מפורטת / מתאר מס' 106/1/2/3

למטרת תוקף.

מנהל העדה

יו"ר העדה

RECEIVED  
MAY 19 1901

RECEIVED  
MAY 19 1901  
RECEIVED  
MAY 19 1901

RECEIVED  
MAY 19 1901

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז נפת השרון

תכנית למתאר הצ/2-106/1 א' שינוי לתכנית הצ/2-44/1

1. שם התכנית: הצ/2-106/1 א' שינוי למתאר הצ/150, ולתכנית הצ/2-44/1
2. מסמכי התכנית: א. תקנון 8 דפים כולל לוח זכויות והוראות בניה.  
ב. התשריט הערוך בקני"מ 2500 : 1 + 250 : 1 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 7700 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: גוש: 8125 מגרשים: 2040 - 2047, 2064 - 2059 ח"ח: 129
7. המקום: המועצה המקומית כפר יונה
8. היוזם: מועצה מקומית כפר יונה
9. בעלי הקרקע: מדינת ישראל (ע"י מנהל מקרקעי ישראל)
10. מחבר ומתכנן התכנית: הועדה המקומית "שרונים" אדר' שמואלה מלצר, (מס' רשיון 908)
11. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד מאיזור מגורים א' לאיזור מגורים א' מיוחד.  
ב. קביעת הנחיות ותנאים לבנית בתי מגורים.  
ג. סה"כ יח"ד חדשות בתכנית: 14 ( 2 יח"ד על כל אחד מהמגרשים המוצעים), ועוד 7 יח"ד קיימות.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר המקומית הצ/150 + הצ/2-44/1 על תיקוניהן במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף : תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתקפן, מלבד הפרשות נוספות לצרכי ציבור, או שינויים אחרים המצויינים במטרות תכנית זו.

14. רישום שטחים ציבוריים : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כמפורט בסעיף 188 (ב), לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, יופקעו ויירשמו בפנקסי במקרקעין ע"ש הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. הוראות בניה והגבלותיה : בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית, לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

16. חניית מכוניות : מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת ההיתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

17. היטל השבחה : יוטל וייגבה כחוק על ידי הועדה המקומית.

18. הריסת מבנים : לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים הנ"ל, המסומנים להריסה בתשריט.

19. שלבי ביצוע : תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.

20. הוראות בניה : 20.1 שימוש בקרקע : לא יינתן היתר בניה או לשימוש בקרקע אלא בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 20.2 להלן:

20.2 רשימת תכליות :

- (א) איזור מגורים א' איזור מגורים א' מיוחד ישמש לבניית מבני מגורים חד משפחתיים ודו-משפחתיים צמודי קרקע.
- (ב) שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון וחורשות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.
- סלילת שבילים להולכי רגל תהיה עפ"י חוקי העזר לסלילה של הרשות המקומית.

ג) שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

ד) שטח לבנייני ציבור - ישמש לבניית מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

### 20.3 תנאים לבניית מגורים:

- על פי לוח האזורים המצורף לתכנית בהתאם לייעודי הקרקע המפורטים בתשריט ועל פי התנאים שלהלן:
- א) שטח המגרש - יהיה כמסומן בתשריט. תכנית איחוד וחלוקה אשר לא תשנה את מספר המגרשים בתכנית, לא תהיה שינוי לתכנית.
- ב) מסי יחידות דיור - בית חד או דו משפחתי.
- ג) מסי קומות בבנין - לא תותר בניית יותר מ: 2 קומות (ראה מרתפים, יציאות לגג ועליות גג להלן).
- ד) גובה הבנין - הגובה המירבי הכולל המותר יהיה 8.50 מ' ממפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין. ממפלס הכניסה לבנין ( $\pm 0.00$ ) ייקבע בהתאם לתכנית פיתוח למיתחם שתאושר ע"י הועדה המקומית. במידה ולא הוכנה תכנית פיתוח - לפי מפלס הדרך הגובלת המתוכננת ובהעדרה - לפי מפלס הדרך הקיימת עפ"י שיקול דעת הועדה.
- ה) הפרש מפלסי ( $\pm 0.00$ ) בין שתי יח"ד במגרש אחד לא יעלה על 1.0 מ'.
- ו) בבנין עם מרתף יישמר הגובה המירבי כמצויין בסעיף (ד) לעיל. שטח המרתף לא יעלה על השטח שייקבע על ידי היקף קומת הקרקע שמעליו ולא יחרוג מגבולותיה בפועל.
- ז) שטח הבניה המותר באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות הכלול בתקנון בשטח הבניה לא יכללו פרגולות בהן אחוז הכיסוי מתחת 20%, ובשטח עד 20 מ"ר ליח"ד אחת.
- ח) מרווחי הבניה באזור מגורים - בהתאם ללוח הזכויות אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- לא תותר כל בניה שהיא בתחום מרווחי הבניה למעט קירות ומעקות גנניים שגובהם עד 1.0 מ'.

### 20.4 עיצוב ארכיטקטוני:

- א) צורת הגג - בגג שטוח יהיו המעקות בגובה עד 1.3 מ' מפני הגג. תותר יציאה לגג בתנאי שיישמר הגובה המירבי המותר של המבנה ושטח משטח היציאה המקורה לא יעלה על 2 מ"ר.
- בגג משופע ניתן יהיה לפתוח 2 פתחים לכל יח"ד.

- (ב) חומר קירות חוץ - חומרי הבנין וצורת הגימור יהיו על פי החלטת הועדה המקומית ויצויינו בבקשות להיתר.
- (ג) מערכת סולרית - בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג.
- בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוד בעיצוב הגג או יוסתרו ע"י מסתור מתאים לפי קביעת מהנדס הועדה.
- (ד) אנטנות טלוויזיה - בסמכות הועדה לדרוש התקנת אנטנה מרכזית עם חיבורים מרכזיים לקבוצת בתים.
- (ה) חיבורי מערכת תשתית - כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכ"י יהיו תת-קרקעיים על פי תכניות שתאושרנה ע"י הועדה המקומית.
- (ו) חומרי הבנין ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו עפ"י הוראות הועדה המקומית וע"פ תכנית הפיתוח המאושרת בועדה המקומית.
- (ז) תליית כביסה - יינתן פתרון למתקן לתליית כביסה מוסתר מן הכביש.
- (ח) מיכלי גז ודלק - ישולבו בעיצוב הבית והגינה ויוסתרו מן הרחוב.
- (ט) חניה - מיקום ועיצוב הסככות יהיו ע"פ תכנית הפיתוח שתאושר בועדה המקומית כחלק מהבנין העיקרי.

20.5 תנאים להגשת בקשה להיתר :

- (א) התכנון יתבסס על הוראות תכנית בנין עיר החלה על הקרקע שבנדון ועל תכנית מדידה מעודכנת של המגרש.
- (ב) תכנית סימון המגרש תוגש על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1 : 250 כולל סימון קומת מסד, הגישה למבנה לרכב ולהולכי רגל מקום חניה וכן קווי בניה ונקודות התחברות למערכת התשתית העירונית.
- (ג) במגרשים בהם נדרש שינוי מפלס פני הקרקע העולה על 0.4 מ', תוגש תכנית חפירה כללית של המגרש כולל פתרון לעודפי עפר.
- (ד) חתכים וחזיתות יהיו לכל רוחב המגרש ו : 2 מ' מחוצה לו, כולל סימון קירות תומכים וגדרות וציון גבהים סופיים וקרקע טבעית.
- (ה) עפ"י דרישת מהנדס הועדה יוגש פרוט חזיתות הגדרות (פרישה) של המגרש כולל פרוט קו קרקע טבעית ומוצעת ומפלסי גדר, וכן פרוט מיקום פחי אשפה, שערי כניסה וכד'.

- 20.6 פיתוח השטח : כל עבודות פיתוח השטח יהיו על פי היתרי בניה שיוצאו ע"י הועדה המקומית, לרבות בשטחים צבוריים ופרטיים וע"פ תכנית בינוי ופיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- א) גדרות בגבולות המגרשים - גובה עליון של גדר מכל סוג בצידה הגבוה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן, ו: 1.2 מ' בחזית המגרש, כולל קיר תומך. בסמכות הועדה לדרוש פיצול קירות תומכים בגובה שמעל 1.8 מ' לשתי מדרגות או יותר. גובה גדר קדמית בנויה לאורך 30 מ' מצומת יהי עד 0.6 מ' מהמדרכה.
- לא יותר מילוי שטח נמוך למפלס גבוה יותר ב: 0.3 מ' בנקודה הנמוכה של המגרש מהנדרש לניקוזו למערכת הציבורית או לשטח ציבורי, אלא במסגרת תכנית פיתוח כוללת למתחם.
- ב) כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יתוכנו עפ"י דרישת המהנדס לשילובו בסביבה.
- ג) מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של הרשות המקומית, מיקום המתקנים ותאורם יצוינו בבקשות להיתר בניה, ועפ"י תכנית הפיתוח המאושרת.

22. שטחי שרות מרתפים: היתרי בניה לקומת מרתף, למבני / חדרי שרות, יינתנו עפ"י תכנית הצ/1-2/100.

- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו.
- ב. לא תורשה חריגה כלשהיא מקו היקף הקומה שמעליו.
- ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר, והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה בבנינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
- ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (רצפה עד תקרה).  
באם הגובה עולה על הנ"ל - יכלל השטח במנין אחוזי הבניה.
- ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבנין בקוטג' לא יעלה על 8.5 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ממוצע של המדרכה בחזית הבנין.
- ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ. (נטו)
- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מבחוץ - יובא שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים.
- י. חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

שטחי שירות : (על קרקעיים, במידה ולא בונים קומת מרתף).

מבנה מקורה לחניה פרטית : 15-18 מ"ר, בקוי בנין כמצויין בלוח האיזורים.

בליטות שונות ומחסן ביתי : 12-15 מ"ר (המחסן יהיה בפרימטר בית המגורים).

וסה"כ שטחי שרות : 30 מ"ר ליח"ד אחת.

(הני"ל במידה ולא מבוקשת קומת מרתף).

23. מערכות תשתית : (א) אספקת מים - תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.  
(ב) ביוב - בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני (קיים או בעתיד)

באזורים בהם בוצע ביוב יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבנין לרשת הביוב הכללית. יותר מעבר קוי ביוב ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לתחזוקתם.

תוגש תכנית למערכת ביוב מרכזי. ינתנו היתר בניה לבתי מגורים חדשים רק לאחר התחלת ביצוע מתקן הטיהור לפי התכנית חש/ 114 ולאחר אישור תכנית למערכת ביוב מרכזי.

(ג) ניקוז - תוכנית הפיתוח תכלול חומרי גמר מעודדי חלחול לריצופי חוץ ותדאג למינימום נגר עילי שיצא מתחום התוכנית.

פיתוח השטח ישלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם המערכת הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה.

יותר מעבר קוי ניקוז ציבוריים תחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם. במסגרת תכנית הפיתוח תוכן תכנית ניקוז לכל המתחם, באישור רשות הניקוז.

(ד) חשמל - הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ', לפחות מקוי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו: 9.5 מ' למתח עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקוי חשמל תת קרקעיים. (ראה סעיף 22.4 (ה)).

(ה) מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

24. כללי : (א) כל הוצאות עריכת התכנית על מסמכיה יחולו על החוכרים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, לרבות ההוצאות על מדידה, תכנון התשתיות למיניהם וכד'.



לוח זכריות והוראות בנייה לחניה ת/ת/106/1-2' ספר יזרת

הערות	קנין		מספר יחיד למכר	גובה בניין (מ')	גובה בניין - מספר קומות	מפת קומות מרק	מרחב זכריות		זכריות בנייה		מספר זכריות בלוח	זמן קבלת תוכנית	זמן קבלת תוכנית	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות			
	למכירה	למכירה					מרחב	מרחב	מרחב	מרחב														
גדרות : גובה גדרות סבל סוג פהוג פחית יחידה על ג' 1.20 מ', ובמבט פית' עד 0.60 מ', רצידי המגורים והמרחק עד 1.80 מ' למעלה סוג - במחבת המגורים המובלים בלבד.	מרחב	מרחב	2	8.5 מ'	2 קומות (במקומות)	ע"פ תכנית 100/1-2/ת' ונ"ד 75 מ"ר ל"ח"ד אחת	608	150 מ"ר	50 מ"ר	608	358	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	
																								מספר זכריות
			1	3.0 מ'	1 קומה	ע"פ תכנית 100/1-2/ת' ונ"ד 44/1-2/ת'	408	---	44/1-2/ת'	408	308	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות	מספר זכריות

חומרה המסופות לתכנון ופיקוח  
 "ש"ר ו"ס"  
 רח' הציון 6, אורחית מ"ב  
 ת"ד 8490 טל 09-8636000

מנהל מרכז מרכז-רמלה  
תוק מס' 1 תקצ"ל  
27-12-1999