

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0436352

עח/ 52 / 27 כפר מונש - פרג - הפרדת מגרש מנחלה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	עמק חפר
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/05/2018

להפקיד את התכנית

ליה בירנ

11/12/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד מאיזור מגורים מנחלה בחלקה 15 בגוש 8416 בכפר מונש למגרש מגורים בהסכמת בעלי הקרקע ללא תוספת יח"ד ושינוי יעוד מחקלאי למגורים בישוב כפרי להגדלת שטח המגורים הכולל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/ 52 / 27 כפר מונש- פרג- הפרדת מגרש מנחלה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
409-0436352	מספר התכנית	
4.503 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 עמק חפר
 קואורדינאטה X 192215
 קואורדינאטה Y 694882

1.5.2 תיאור מקום

כפר מונש, בפינת הרחובות שביל החלב ודרך הפרחים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות : כפר מונש

נפה השרון

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
8416	מוסדר	חלק	15	

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



תכנון זמין
 מונה הדפסה 20



תכנון זמין
 מונה הדפסה 20



תכנון זמין
 מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /21. הוראות תכנית תממ/ 3 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /21
19/07/1979	1905	2553	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200. הוראות תכנית עח/ 200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 200
12/11/2001	369	5030	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/ 200 /21. הוראות תכנית עח/ 200 /21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עח/ 200 /21
02/07/1995	3812	4316		כפיפות	עח/ 52 /8



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל רוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמואל רוה		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	14/05/2017	שמואל רוה	22/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/04/2017	שמואל רוה	27/11/2017		לא

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



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
	פרטי	דוד פרג			כפר מונש	כפר מונש) (1				saraperegh@gmail.com
	פרטי	שרה פרג			כפר מונש	כפר מונש) (1				saraperegh@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הפרחים 27.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד פרג			כפר מונש	כפר מונש) (1				saraperegh@gmail.com
פרטי	שרה פרג			כפר מונש	כפר מונש) (1				saraperegh@gmail.com

(1) כתובת: רח' הפרחים 27.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	פינצי רוה לונדון אדריכלים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	eran@finrav. co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	office@milik gol.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
חקלאי	היעוד "חקלאי" בתכנית זו (תא שטח מס' 401B) המסומן לפי נוהל מבא"ת, זהה ליעוד שהוגדר בתכניות קודמות (עח/52/8) כיעוד: איזור חקלאי בנחלה.
מגורים בישוב כפרי	היעוד "מגורים בישוב כפרי" בתכנית זו (תא שטח מס' 401A) המסומן לפי נוהל מבא"ת, זהה ליעוד שהוגדר בתכניות קודמות (עח/52/8) כיעוד: איזור מגורים בנחלה.
קו כחול בתכנית	התכנית משנה יעודים וקובעת הוראות וזכויות בניה רק לגבי תחום הקו הכחול.

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

שינוי יעוד מאיזור מגורים בנחלה למגרש מגורים ללא תוספת יח"ד בתכנית ושינוי יעוד מחקלאי למגורים בישוב כפרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד מאיזור מגורים בנחלה למגרש מגורים ושינוי יעוד מחקלאי למגורים בישוב כפרי.
- שינוי תפרוסת איזור המגורים בחלקה א' בנחלה ואיזור חקלאי בחלקה א' בנחלה.
- קביעת זכויות והוראות בניה.
- הסדרת מבנים קיימים החורגים מקוי הבנין.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	402
מגורים בישוב כפרי	401A
קרקע חקלאית	401B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	401B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	401A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	401B

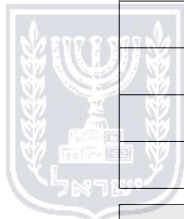
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור חקלאי בנחלה	2,636	58.54
איזור מגורים בנחלה	1,867	41.46
סה"כ	4,503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	650	14.43
מגורים בישוב כפרי	1,350	29.97
קרקע חקלאית	2,503.96	55.59
סה"כ	4,503.96	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שטחי שירות. 3. ממ"ד. 4. בריכת שחיה. 5. מרתף. 6. מחסן ביתי. 7. חניה מקורה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. מחסנים יוקמו רק בחלקו האחורי של תא השטח. 2. תותר הקמת בריכות שחיה במגרשי מגורים.</p> <p>ב</p> <p>1. תותר הקמת מרתף. 2. ניתן לנייד שטחי בנייה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור בלבד.</p>
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. שטחי שירות. 3. ממ"ד. 4. בריכת שחיה. 5. מבנים חקלאיים. 6. פעילות לא חקלאית ולקייט. 7. מרתף. 8. חניה מקורה. 9. מחסן ביתי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>1. מותרת בניית קומה אחת על עמודים שגובהם מקסימום 2.2 מ'. 2. מותרת בניית 2 קומות על עמודים, מסד או מרתף שגובהם אינו עולה על 1 מ' מפני הקרקע. 3. שטח השירות יוכל להבנות בצמוד לבית המגורים או בנפרד ממנו. 4. בשטח המיועד למגורים בישוב כפרי תותר הקמת מבנים למטרות חקלאיות למעט משק חי. 5. לכל יח' קייט יובטח מקום חניה לרכב בתוך תא השטח וכן שביל גישה נאות. 6. כל יח' קייט תכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאוורור ובישול. 7. יש להבטיח בסמוך למבנה קייט שטחי דשא ונטיעות לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יח' ובו פינה</p>



<p>מגורים בישוב כפרי</p>	<p>4.2</p>
<p>מוצלת לישיבה ולשימוש האורחים.</p>	
<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתף. 2. ניתן לנייד שטחי בניה (עיקרי ושירות) למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. 3. הכניסה למרתף תהיה מתוך יח' הדיור בלבד.</p>	<p>ב</p>
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שירות וכל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי למעט תעשייה חקלאית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>היתר בניה למבנה משק חקלאי המהווה מטרד : למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר למבנה משק חקלאי שלדעתה השימוש בו למטרה לה הוא מיועד, יהיה מטרד לציבור או מסוכן לבריאותו. סמכות זו תעמוד לועדה לגבי השטחים החקלאיים הצמודים לאיזורים ושטחי מגורים. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים, בורות תחמיץ, בורות רקב וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית ובהתייעצות עם המומחים הנוגעים בדבר.</p>	<p>א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות						גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
5	3	3	3	1	2	(2)	1	235	(1)	(1)	60	175	650	402	מגורים
5	(5)	3	3	1	2	(2)	(4) 2	(3) 285	(1)	(1)	60	225	1350	401A	מגורים ביישוב כפרי
(7)	3	3	3		1	7		(3)				(6)	2503	401B	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

א. מחסן וחניה יותרו בקו בנין צידי ואחורי 0.

ב. בקומת המרתף יותרו שטחי שירות בהתאם לתקנון התכנון והבניה בהיקף של 60 מ"ר- 35 מ"ר לשתי חניות, 12.5 מ"ר מחסן ו- 12.5 מ"ר ממ"ד. ניתן לתכננם בכל אחת מהקומות, יתר השטחים במרתף מהווים שטחים עיקריים.

ג. בנוסף למגורים תותר הקמת מבני קייט בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו.

ד. מספר יח' קייט במשק חקלאי- 2 יח' לכל דונם משטח למגורים ביישוב כפרי, כאשר מהשטח הכללי הני"ל מופחת דונם אחד לצרכי בניית בית המגורים לבעל המשק ובני משפחתו.

ה. שטח מבני הקיט לא יעלה על 80 מ"ר סה"כ.

ו. מבני קייט יהיו מבנים בקומה אחת בלבד, גודל יח' הקייט לא פחות מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 40 מ"ר.

ז. מרחק מינימלי בין מבנה מגורים למבנה משק חקלאי או מבנה קייט 10 מ' ובין מבנה קייט למבנה משק בעלי חיים 15 מ'.

ח. מבנים קיימים שהותרו, החורגים מקוי בנין כפי שמוסגנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית, יישארו על מקומם וייחשבו כמותרים בקו בנין מאושר. כל תוספת בנייה למבנים הקיימים או מבנים חדשים, תהיה בהתאם לקוי הבנין בתכנית זו.

ט. תותר הקמת בריכות שחיה בתוך קוי הבנין שטח הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר.

י. גודל הנחלה (תא שטח 402 ו- תא שטח 401A יחד) לא יעלה על 2000 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הקמת מרתף ע"ח שטחים (עיקרי ו/או שירות) שמעל מפלס הכניסה הקובעת.

(2) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.

(3) תכסית כוללת של 75% משטח המגרש לכל השימושים המותרים לרבות מגורים ומבנים חקלאיים. מרחק מינימלי מבנייני מגורים למבנים חקלאיים: לבע"ח 10 מ', ליתר 5 מ'. מרחק בין שני מבנים חקלאיים 3 מ'.

(4) 1 יח"ד ועוד 1 יח"ד סמך צמודה לה בשטח של עד 55 מ"ר ברוטו.

(5) יותר קו בנין 0 מתחום מגורים בישוב כפרי ובנית מבנים חקלאיים ברצף עם איזור המגורים בישוב כפרי והחקלאי כמצוין בתשריט..

(6) בהתאם לתכנית עח/ 200/ 21 סך כל השטח הבנוי בתחום השטח הקובע - 1200 מ"ר או 40% לפי הנמוך מביניהם..

(7) 0 למגורים בישוב כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה וחישובם יקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה, ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש. הוראות בינוי לחניה מקורה:</p> <p>תותר חניה בצמוד לבית המגורים או במרחק 3 מ' לפחות מבית המגורים ובמסגרת קוי בנין פרט לקו בנין קדמי יותר 1.5 מ'.</p> <p>בתא שטח 402 יצוין בבקשה להיתר מרחק החניה מהבית. קו בנין צדדי ואחורי יותר "0".</p> <p>אורך מבנה החניה במקביל לגבול המגרש יהיה 6 מ'. עיצוב מבנה החניה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית, בהתאם לתכניות עיצוב ופיתוח.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>טרם מתן היתר בניה תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ'.</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>הנחיות לבניה משמרת מים:</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות במערכת הניקוז הטבעית על מנת שיובטח אי זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים, מגרשים לבניה ינוקזו אל הדרכים או אל שטח ציבורי פתוח, היתר בניה יינתן רק לאחר פתרון נאות של הניקוז לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית, פתרון הניקוז במגרשי הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>	<p>6.4</p>



ניהול מי נגר	6.5
<p>נגר עילי : תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרה מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר , כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>א. טרם מתן היתר בניה תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצרכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית הנובעות ממדידות מוסמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פרסום מוקדם בהתאם לסעיף 149 לחוק. ב. הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט יהווה תנאי לבקשת היתר.</p>	
מרתפים	6.7
<p>ניתן לנייד שטחי בניה למרתף שלא יחרגו מהגבולות החיצוניים של בית המגורים, הכניסה למרתף תהיה במדרגות פנימיות בלבד.</p>	
היטל השבחה	6.8
<p>היטל השבחה ישולם לועדה המקומית עמק חפר.</p>	
הסדרת שטח/ מקרקעין	6.9
<p>בנינים קיימים בחריגה מהוראות התכניות התקפות יותרו בהתאם למסומן בתשריט ולמצויין במטרות תכנית זו. בניה חדשה תוספות ושינויים לבניה הקיימת יותרו רק בכפוף לתכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

ביצוע התכנית	7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים.</p>	