

4015863

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-ירמלה
-7-07-2002
נתקבל
תיק מס':

25.04.2001
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

מחוז המרכז
מושב כפר מונאש

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-ירמלה
-5-08-2002
נתקבל
תיק מס':

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה חיים 16/11/05
18/12/05
מתכנת המחוז
תאריך

תכנית שינוי מתאר עז/13/52
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק
תכנית הרחבה שלב ב' לכפר מונאש

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון לבניה עמק חפר
שינוי תכנית מתאר מס' 13/52/01
בשיבה מס' 980018 מיום 24/5/08
הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
יושב ראש

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית עז/13/52/01
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.11.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לחכנון
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית עז/13/52/01
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.11.05 לאשר את התכנית.
מינהל המחוז
יו"ר הועדה המחוזית

1.11.99
אפריל 2000
עידכון למתן תוקף

מרחב תכנון מקומי עמק חפר
מחוז המרכז
מושב כפר מונאש
תכנית שינוי מתאר עח/52/13

1. השם : תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר עח/52/13 הרחבה שלב ב' למושב כפר מונאש שינוי לתכנית מתאר עח/52/8-1 עח/200. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי הקרקע בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2. גבולות התכנית: התכנית מותחמת בקו כחול בתשריט ותחולתה -

גוש:-8397	חלק מחלקה 1
גוש :- 8415 (גוש ארעי)	חלק מחלקה 46,42
גוש:- 8404	חלק מחלקה 2
גוש:- 8412	חלק מחלקה 4
גוש :- 8416 (גוש ארעי)	חלק מחלקות 58-59, 40-45, 50-49, 82, 96, 102, 13, 95,
מגרשים:-	164, 211-221, 237-229, 265-253, 44-39 מתכנית עח/52/8 בשלמותו.
מגרשים:-	173, 179-178 מתכנית עח/52/8 בחלקו.

3. מקום התכנית: מחוז - מרכז. נפה - שרון. מועצה מקומית - עמק חפר. מרחב תכנון מקומי - עמק חפר. מושב - כפר מונאש.

4 שטח התכנית:- 105.39 דונם.

5. יחס לתכניות: על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכניות מיתאר עח/200 והתכנית עח/52/8 על כל העידיכונים שנעשו בהם מעת לעת. במקרה ותתגלנה סתירות בין התכניות יש לנהוג לפי הוראות תכנית זו.

6. יוזמי התכנית: כפר מונאש מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ - מושב כפר מונאש, טל:- 09-8988611

7. עורך התכנית: דני ארוז אדריכל ומתכנן ערים, בורגתה, ד.נ. לב השרון. טל: 09-8986015, 056-519251 פאקס: 09-8948983

8. מטרת התכנית:

- תוספת 31 מגרשי מגורים חד משפחתיים להרחבת מושב כפר מונאש ע"י:-
- א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור מגורים, אזור מגורים בנחלה, בניני ציבור, שטח פרטי פתוח ודרכים.
- ב. שינוי יעוד מאזור בניני ציבור לאזור מגורים, אזור חקלאי, דרך חקלאית, ושטח פרטי פתוח.
- ג. שינוי יעוד מאזור מגורים בנחלה לאזור מגורים ולאזור חקלאי.
- ד. שינוי יעוד מדרך חקלאית לדרך מוצעות.
- ה. שינוי תואי דרך מס. 173 בקטע בין המגרשים 260-265.
- ו. סימון תואי קו חשמל לביטול.
- ז. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלי המגרשים בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה.
- ח. קביעת הוראות והגבלות בניה בשטח התכנית.
- ט. התווית דרכים חדשות והתווית תעלות מים.

9. חלוקה ורישום :

טרם מתן היתר תחולק הקרקע הכלולה בתכנית בתשריט חלוקת קרקע לצורכי רישום באישור הועדה המקומית לפי תכנית זו. סטיות מהתכנית, הנובעות ממדידות מוטמכות טעונות אישור הועדה המקומית לאחר פירסום מוקדם לפי סעיף 149 לחוק.

10. הפקעות :

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה האיזורית בהתאם לחוק.

11. בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר
 עותק מתכנית מס' 13/52/13
 נתקבל ביום 4/7/09
 חתימה

12 מסמכי התכנית:

מסמך הוראות בכתב: -תקנון (9 דפים).
תשריט צבוע הכולל מצב קיים בקנ"מ - 1:2,500, מצב מוצע בקנ"מ - 1:2,500
ותרשים סביבה בקנ"מ - 1:10,000 .
נספחים: - 1. נספח תנועה, 2. נספח ניקוז, 3. נספח ביוב.
כל מסמך הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

13. רשימת תכליות:

1. איזור מגורים ישמש לבניית מבני מגורים חד-משפחתיים בהתאם להוראות הנחיות בניה וטבלת שטחים ואיזורים להלן.
2. איזור מגורים בנחלה - עפי תכנית מפורטת מאושרת עז/8/52 בהתאם להוראות בניה וטבלת שטחים ואיזורים שלהלן.
3. שטח פרטי פתוח ישמש לחורשות גינות שבילי הולכי רגל מתקני ספורט ולמתקנים הנדסיים, לרבות תחנות טרנספורמציה.
4. שטח למבני ציבור : ישמש לגן ילדים ומתנס ולפעילות חברתית, מתקנים הנדסיים, לרבות תחנות טרנספורמציה.
5. שטח לדרכים - ישמש לכבישים ומדרכות, חניות ומעבר לתשתיות.
6. תעלות מים ישמשו לרכוז המים המנוקזים והובלתם לואדי.

14 הנחיות בניה:

א. מרתפים :

ניתן לבנות את שטחי השירות במרתף שלא יחרוג מהגבולות החיצוניים של בית המגורים. גובה המרתף מקסימום 2.20 מ'. הכניסה למרתף במדרגות פנימיות. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף והשימושים בו יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. במידה ויוקם מרתף, ירוכזו בו כל שטחי השירות למעט סככת חניה.

ב. גימור גג שטוח:

במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כדלקמן:
כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה שלא יהווה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

ג. אנטנות ודודי שמש:

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל לפי שיקול דעתה ובאישורה של הועדה המקומית.
בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה בגגות שטוחים יבנה מסתור במיוחד כחלק מהמבנה להסתרת הקולטים ודוד המים.

ד. גימור חזיתות הבתים:

יותר השימוש בחומרים הבאים: בטון חשוף, סיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט. בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכלל הנחיות שבתקנון ובכפוף לדרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

ה. גובה המבנה :

גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מגובה קרקע טבעית ובגג שטוח לא יעלה גובה הגג על 7.0 מ' מגובה קרקע טבעית.

ו. מקלוט ומגון:

עפ"י תקנות הג"א לשעת חירום.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר
עותק מתכנית מס' 14/5018
נתקבל ביום 17/10/97
חתימה

ז. חנייה : בינוי לחנייה מקורה באזור מגורים:

מספר מקומות החנייה יהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג 1983 ועידכוניהם בעת הוצאת היתר הבניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור אחת.
חנייה בקו בנין קדמי: 1.5 מ' ובקו בנין צידי 0.0 מ' בהסכמת השכן והיא תהיה ברצף עם בית המגורים או במרחק 3.0 מ' ממנו. סה"כ שטח החנייה לא יעלה על 30 מ"ר, אורך מבנה החנייה במקביל לגבול יהיה עד 6 מ' גובה פנימי למבנה לא יעלה על 2.20 מ'. עיצוב מבנה החנייה והחומרים יהיו לשביעות רצון הועדה המקומית ובהתאם לתכניות הפיתוח המאושרות.

ח. הסדרי תנועה:

- א. תנאי להיתר בניה הינו אישור התכנון של השיפורים בצומת הכניסה למושב ושל מערכת הדרכים הפנימיות הקיימות והמוצעות וכל זאת על פי הנחיות מהנדסת הועדה המקומית ובאישור יועץ התנועה של הועדה המחוזית.
- ב. תנאי לאיכלוס ומתן טופס 4 - ביצוע בפועל של צומת הכניסה למושב ושל מערכת הדרכים האמורה בסעיף קטן א'.

15 הוראות בנושא איכות הסביבה ותשתיות:

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות המשרד לאיכות הסביבה. יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים או אחרים.

א. ניקוז ותיעול:

פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתוכנית זו, יוסדרו על פי חוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות תשי"ח-1958, על תיקוניו ותקנותיו וכן עפ"י תכנית נספח ניקוז המצורף בזה והוא חלק בלתי נפרד מהתכנית ומשלים תכנית זו.
כל בקשה להיתר בניה, פעילות ושימוש לגבי איזור, שטח קרקע או מגרש בעל טופוגרפיה המחייבת ניקוז ותיעול, תיכלול פתרון/נאות אשר לדעת הועדה המקומית ימנע כל פגיעה בקרקעות, מבנים ופעילויות בשטחים הסמוכים.
הפתרון יכול להיות בדרך של מתקני חילחול, תעלות פתוחות או מערכות סגורות בתנאי שמוצא המים לאפיק מים עיליים, תעלת ניקוז או תעלת דרך, יהיה בהסכמת הרשויות הנוגעות בדבר.

ב. אספקת מים:

לא יוצא היתר בניה, פעילות ושימוש בלי שתובטח אספקת מים מהמערכת המרכזית, בכפופות להנחיות משרד הבריאות ו/או נציבות המים.
הקמת והפעלת מתקנים ומערכות לאספקת מים, מאגרי מים וקולחים, יותנה בקיום הוראות חוק המים תשי"ט - 1950 על תיקוניו ולתקנותיו והנחיות הועדה המקומית בכל הנוגע לשמירת בריאות הציבור ומניעת מטרדים סביבתיים.

ג. שפכים:

לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב, יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית ומערכת בוצה משופעלת.
קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית.
פתרון הביוב כמופיע בנספח ביוב המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשות המוסמכת מעת לעת וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

תנאי להיתר בניה - תחילת ביצוע שידרוג מט"ש מרץ.

ד. פסולת ואשפה:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים לרבות פסולת חקלאית ופסולת רעילה, מיקומם ודרכי טיולוקה לאתר מוסדר, ייקבעו לפי הוראות הרשות המקומית ו/או לפי הוראות רשות מוסמכת. לגבי אגירה וטיולוק אשפה מבניני מגורים יחולו הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו.

פסולת בניה יפונה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.

ה. חומרים ועילים ומסוכנים: (ובין היתר חומרי הדברה)

הטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ו. רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי שיבטיח עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

ז. בניה בקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2 מטר.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטר.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ווט	5 מטר.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ווט (עם שדות עד 300 מ')	11 מטר.
בקו מתח על 400 קילוואט (עם שדות עד 500 מ')	21 מטר.

הערה: - במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות חברת חשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימלים המותרים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 קילוואט.
מ-1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 קילוואט.
מ-0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
3. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. המרחקים האנכיים המינימלים עם קוי חשמל עד לפני הכביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. תחנות טרנספורמציה שלא על עמודים תהיינה בתוך מבנה. רשת מתח נמוך ומתח גבוה, כולל חיבורים לבתי המגורים יהיו תת קרקעיים.

ח. תקשורת:

השכונה תחובר לרשת הטלפונים ולרשת הכבלים לטלוויזיה באמצעות כבלים תת קרקעיים. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו תת קרקעיים הכל בהתאם לדרישות מהנזס הועדה ולפי תאום ואישור חברת בזק ומת"ב. מיקום וסוג אנטנה מרכזית לטלוויזיה ורדיו יקבעו ע"י ועד הישוב.

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר
13/52/08
17/7/08
חתימה

16. ביצוע הפיתוח:

פיתוח התשתית יעשה ע"י הרשות המקומית על חשבון בעלי הזכויות בקרקע על פי חוקי עזר קיימים ובאין הפיתוח מוסדר בחוק עזר על פי הסדרים מיוחדים עם המועצה האיזורית עמק חפר.

17. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק לוועדה המקומית עמק חפר.

18. משך ביצוע התכנית:

משך ביצוע התכנית 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ..

19. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק ע"י הועדה המקומית עמק חפר.

20. מקרא וסימון בתשריט:

- | | |
|---|---------------------------|
| קו עבה בכחול בלתי מקוטע. | גבול תכנית |
| קו כחול מקווקו. | גבול תכנית קודמת |
| לבן עם פסים ירוקים אלכסוניים. | איזור חקלאי |
| צבע כתום. | אזור מגרשי מגורים. |
| ירוק בהיר תחום ירוק כהה. | שטח פרטי פתוח |
| צבע חום בהיר. | דרך קימת |
| אדום. | דרך מוצעת |
| פסים אלכסוניים אדומים על רקע האיזור. | דרך לביטול |
| צבע צהוב עם פסים אלכסוניים ירוקים צפופים. | אזור מגורים בנחלה |
| כמו מגורים בנחלה תחום בקו אדום. | איזור מגורים בנחלה מפוצלת |
| כניל אך מותחם בקו אדום. | אזור חקלאי בנחלה מפוצלת |
| לבן עם פסים אלכסוניים ירוקים. | אזור חקלאי בנחלה |
| חום בהיר תחום בקו ירוק כהה. | אזור ציבורי מישקי |
| חום תחום בחום כהה. | בניני צבור |
| לבן עליו פסים ירוקים מקבילים במרווחים. | דרך חקלאית |
| כניל אך פסים בצבע יכחול. | תעלת ניקוז מים |
| אפור. | מתקני מים |
| כחול בהיר. | תעלת מים - ואדי. |
| קו שחור דק. | גבול מגרש |
| קו מקווקו ירוק עליו סימני האות האנגלית אס . | גבול מגרש לבטול |
| קו אדום מקווקו. | קו חשמל מתח גבוה לביטול |
| קו אדום | קו חשמל מתח גבוה |
| קו שחור דק עליו משולשים | גבול גוש קיים |
| מספר בתוך עיגול. | מס. מגרש |
| ספרה ברבע העליון של עיגול המסומן על הדרך. | מס. דרך |
| ספרות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול המסומן על הדרך. | קוי בנין מינימליים |
| ספרות ברביע התחתון בעיגול המסומן על הדרך. | רוחב דרך |

ועדה מקומית לתכנון ובנייה עמק-חפר
 עותק מתכנית מס' 13/581X
 נתקבל ביום 7/7/09
 חתימה: מ.מ.

21. טבלת הוראות בניה.

הערות	קווי בנין (מ')			מספר קומות וגובה מקס.	שטח בניה מקס. (מ"ר)	רוחב מינימלי של מגרש	שטח מינימלי של מגרש (מ"ר)	האיזור
	אזורי	קידמי	צד					
	6.0	5.0	3.0	2 קומות 8.50 מ'	220 מ"ר דירה אחת בלבד	20 מ'	500 מ"ר או לפי התשריט	מגרשי מגורים (31)
	3.0 מ' או 0.0 מ' בהסכמת שכן	5.0 או 1.5 מ' למוסך	צמוד למגורים 0 מ' בהסכמת שכן	1 קומה גובה לא יעלה על 2.20 מ'	10% ולא יותר מ- 65 מ"ר			מבני עזר ושטחי שירות
	6.0 מ'	5.0	3.0	2	400 מ"ר 3 יח' בשני מבנים	20 מ'	2,000	אזור מגורים בנחלה,
		5.0 או 1.5 מ' למוסך	3.0 מ' צמוד למגורים 0 מ' בהסכמת שכן	1 קומה גובה לא יעלה על 2.20 מ'	10% ולא יותר מ- 65 מ"ר			מבני עזר ושטחי שירות
	7.0 מ'	5.0 מ'	4.0 מ'	3 קומות 9.0 מ'	30% ב3 קומות שטחי שירות- 15% על קרקע 15% תת קרקע	לפי תכנית בינוי	לפי תכנית בינוי	איזור למבני ציבור

הערה:- שטחי שירות המחזברים לבית יהיו בקווי הבנין של בית המגורים.

ועדה מקומית לתכנון ובנייה עמק-חבר
 עותק מתכנית מס' 501M
 נתקבל ביום 7/11/08
 חתימה: [חתימה]

22. טבלת איזורים ויעודי שטח :

מצב מוצע		מצב קיים		
%	שטח (דונם)	%	שטח (דונם)	האיזור
32.96	34.73	18.10	19.08	מגרשי מגורים
12.47	13.15	11.36	11.97	איזור נחלות
28.27	29.79	45.98	48.46	איזור חקלאי
0.32	0.34	0.32	0.34	מתקני מים
2.57	2.70	4.67	4.93	איזור למבני ציבור
9.22	9.72	5.05	5.32	שטח פרטי פתוח
13.45	14.18	13.28	13.99	דרכים
0.74	0.78	1.24	1.3	תעלות ניקוז
100.00	105.39	100.00	105.39	סה"כ (דונם)

ועדה מקומית לתכנון ובנייה עמק-חפר
 עותק מתכנית מס' 15/5014
 נתקבל ביום 7/7/02
 חתימה ח'ת'פ

23 חתימות

דני ארז
אדריכל ומתכנן ערים
מ.ר. 8793 ת.ז. 6638894
בורגתה 42860 טל. 09-8988316

המתכנן

כפר מונאש
מושב עובדים
חקלאית שתופית בעים

מושב כפר מונאש - יזם

הועדה המקומית עמק חפר

לפי כל המפרט...
התחייבות...
24-09-2000

מינהל מקרקעי ישראל

הועדה המחוזית מחוז המרכז

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר
עותק מתכנית מס' 3152/108
נתקבל ביזם 5/11/00
חתימה

ועדה מקומית לתכנון ובניה עמק-חפר
עותק מתכנית מס' 13/58/108
נתקבל ביזם 7/11/00
חתימה