

הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0715409

עח/ 29/52, כפר מונש, צוקרמן, הפרדת מגרש מנחלה מפוצלת



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי עמק חפר
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 409-0715409
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 07/08/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

ליה בינ

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/02/2021

להפקיד את התכנית

ליה בינ

04/04/2021

יו"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

נחלה מס' 30 בכפר מונש הינה נחלה מפוצלת המורכבת מחלקה 30 (הנחלה המקורית) וחלקה 39 (30א' במשמ ובתכנית עח/8/52) בגוש 8415.
תכנית זו באה להפריד את מגרש 39 מהנחלה ולשנות יעודו למגרש מגורים עצמאי לצורך רישום נפרד, ללא תוספת יח"ד וללא הגדלת זכויות בניה עיקריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עח/29/52, כפר מונש, צוקרמן, הפרדת מגרש מנחלה מפוצלת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

409-0715409

מספר התכנית

6.174 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עמק חפר

קואורדינאטה X 192550

קואורדינאטה Y 695150

1.5.2 תיאור מקום

רח' דרך הפרחים 30 בכפר מונש.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	30	כפר מונש	כפר מונש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8415	מוסדר	חלק	30, 39	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
עח/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905	19/07/1979
עח/200 /21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200 /21. הוראות תכנית עח/200 /21 תחולנה על תכנית זו.	5030	369	12/11/2001
עח/52 /8	החלפה		4316	3812	02/07/1995
משמ/9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/9 ממשיכות לחול.	3449	1609	11/05/1987

הערה לטבלה:

כפיפות לתכנית עח/28/52 - כפר מונש - תכנית כוללת לישוב, שהוחלט על הפקדתה בועדה המחוזית ביום 17/02/2020.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל מסורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל מסורי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14:50 14/12/2020	טל מסורי	30/12/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	תמר צוקרמן			כפר מונש	(1)		054-4649955		tamizapa.zu kerman@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מונש נחלה 30.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תמר צוקרמן			כפר מונש	(1)		054-4649955		tamizapa.zukerman @gmail.com

(1) כתובת: כפר מונש נחלה 30.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת 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
	עורך ראשי	טל מסורי	21533498	טל מסורי אדריכלות ועיצוב	פרדס חנה- כרכור	אסתר	1	04-8200590		masvari.tal@ gmail.com
	מודד	נועם אשל	820		כפר מונש	(1)		09-8947907	09-8947907	tanone@zaha v.net.il

(1) כתובת: כפר מונש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
חלקה א' בנחלה	תאי שטח 1A ו-1B הינם יחידת רישום אחת המהווה את חלקה א' של נחלה 30.
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי+שירות) + ממ"ד בצמידות ליחיד אחרת באותו מבנה, המהווה יחיד קטנה בישוב כפרי ומכונה יחידת הורים.
מגורים בישוב כפרי	"מגורים בישוב כפרי" מהווה את המונח המקביל למונח "אזור מגורים בנחלה מפוצלת" במצב קיים ע"פ תכנית עח/8/52 ואינו מהווה שינוי ייעוד אלא רק התאמה לנוהל מבא"ת. תא שטח 1A מהווה מגורים בחלקה א' בנחלה 30.
קרקע חקלאית	"קרקע חקלאית" מהווה את המונח המקביל למונח "איזור חקלאי בנחלה" במצב קיים ע"פ תכנית עח/8/52 ואינו מהווה שינוי ייעוד אלא רק התאמה לנוהל מבא"ת. תא שטח 1B מהווה קרקע חקלאית בחלקה א' בנחלה 30.

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**

הפרדת מגרש 30א' בתכנית עח/8/52 מנחלה מפוצלת בגוש 8415 חלקה 30 ללא תוספת יחיד וללא הגדלת זכויות בניה עיקריות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד למגרש 30א' בתכנית עח/8/52 מ"אזור מגורים בנחלה מפוצלת" למגרש ביעוד "מגורים".
- הגדלת שטחי שירות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	2
מגורים בישוב כפרי	1A
קרקע חקלאית	1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	1A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי בנחלה	3,919	63.50
אזור מגורים בנחלה מפוצלת	2,253	36.50
סה"כ	6,172	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	558.8	9.05
מגורים בישוב כפרי	1,696.11	27.47
קרקע חקלאית	3,919.21	63.48
סה"כ	6,174.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. ברכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מחסנים יוקמו רק בחלקו האחורי של תא השטח. 2. תותר הקמת ברכת שחיה במגרש המגורים.
ב	מרתפים 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.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. ברכת שחיה. 3. מבנים חקלאיים. 4. פעילות לא חקלאית ע"פ תכנית עח/21/200. 5. מבני קיט ע"פ עח/20/200.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מותרת בנית קומה אחת על עמודים שגובהה מקסימום 2.2 מ'. 2. מותרת בנית 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. תותר הקמת 2 יח' קיט. 6. לכל יח' קיט יובטח מקום חניה לרכב בתוך תא השטח וכן שביל גישה נאות. 7. כל יח' קיט תכלול שירותים סניטריים נפרדים, מתקנים מתאימים לאוורור ובישול. 8. יש להבטיח בסמוך למבנה קיט שטחי דשא ונטיעות לא פחות מ- 40 מ"ר לכל יח' ובו פינה מוצלת לשיבה ולשימוש האורחים.
ב	מרתפים 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.

קרקע חקלאית	4.3
שימושים	4.3.1
עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים, מתקנים הנדסיים, דרכים ודרכי שירות וכל שימוש אחר הדרוש ישירות לעיבוד חקלאי למעט תעשייה חקלאית.	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בניוי</p> <p>היתר בניה למבנה משק חקלאי המהווה מטרד :</p> <p>1. למרות האמור בסעיפים השונים של תכנית זו, יהיה זה בסמכות הועדה המקומית להימנע 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 לאזורים ושטחי מגורים.</p> <p>2. 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>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						
5	0 (7)	3	3 (6)	1	2	(5)	2 (4)	285 (2)	(3)	(3)	65 (2)	220 (1)	1696	1A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי	
(11)	0 (10)	3	3		1	7		(9)				(8)		1B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	
5	3	3	3	1	2	(5)	1	225 (2)	(3)	(3)	60 (12)	180	559	2	מגורים	מגורים	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- מחסן וחניה יותרו בקו בנין צידי ואחורי י'.
- בנוסף למגורים תותר הקמת מבני קיט בצמוד למבנה המגורים או במרחק ממנו בהתאם להוראות תכנית עח/20/20.
- מרחק מינימלי בין מבנה מגורים למבנה משק חקלאי או מבנה קיט למבנה משק בעלי חיים 15 מ'.
- מבנים קיימים שהותרו, החורגים מקוי בנין כפי שמסומנים 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.
- תותר הקמת ברכות שחיה בתוך קוי הבנין שטח הברכה לא יעלה על 50 מ"ר.
- מבנים חקלאיים יותרו לפי התכניות החלות במקום.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנוסף יותרו 500 מ"ר (עיקרי+שירות) למבני פלייח ע"פ הוראות תכנית עח/21/20.
- (2) ובנוסף ממ"ד בהתאם להוראות פיקוד העורף במועד הוצאת היתר הבניה.
- (3) תותר הקמת מרתף ע"ח שטחים (עיקרי ו/או שירות) שמעל מפלס הכניסה הקובעת.
- (4) יח"ד עיקרית + יח' סמך צמודה לה בשטח של עד 55 מ"ר ברוטו.
- (5) 9 מ' לגג רעפים, 7.5 מ' לגג שטוח.
- (6) או י' לתא שטח 1B חקלאי.
- (7) קו בנין י' וברצף עם האזור החקלאי בנחלה.
- (8) בהתאם לתכנית עח/20/21 סך כל השטח הבנוי בתחום השטח הקובע - 1200 מ"ר או 40% לפי הנמוך מביניהם.

- (9) 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'.
- (10) קו בנין י'0' וברצף עם אזור המגורים בנחלה.
- (11) 0 למגורים בישוב כפרי.
- (12) כולל ממ"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	<p>א. מס' מקומות החניה וחישובם ייקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה(התקנת מקומות חניה) שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה ולפחות 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחומי המגרש.</p> <p>ב. הוראות בינוי לחניה מקורה: חניה צמודה לבית המגורים תהיה בקו בניין של בית המגורים לחילופין ניתן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנה חניה בקו בניין קדמי: 1.5 מ' ובקו בניין צדדי 0 לא תהיה ברצף עם בית המגורים אלא במרחק של לפחות 3 מ' מבית המגורים. - מבנה חניה בקו בניין אחורי וצדדי: 3 מ' או 0, מרחק מינימלי מבית המגורים יהיה לפחות 3 מ'.
6.2	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <ul style="list-style-type: none"> ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 2.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.0 מ' מציר הקו בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.0 מ' מציר הקו מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ' אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן: מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו- 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
6.3	ניקוז
	<p>הנחיות לבניה משמרת מים:</p> <p>הניקוז יבוצע תוך השתלבות בנערכת 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 במגרש הבניה יהיה כבניה משמרת מים, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>מירב הנגר העילי יישאר בתחום המגרש, להגברת חילחול למי התהום, תוך שימוש בחומרי סלילה חדירים וכדו'. במידה ויהיה צורך ישולב הניקוז של המגרש במערכת הניקוז הטבעית באזור. פתרון הניקוז יוצג בבקשה להיתר בנייה לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>יש להבטיח תכסית פנויה של לפחות 15% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי</p>

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>בתחום המגרשים. 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 היתרי בניה אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו. בכל מקרה ניקוז האתר ישתלב במערכת הניקוז הטבעית באזור. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.5</p>
<p>הועד המקומית עמק חפר תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יתבצע בתוך 5 שנים.

