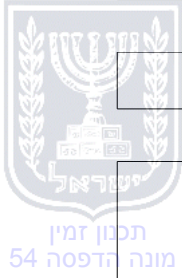


הוראות התכנית

תכנית מס' 409-0945584

עח/19/13, גאולי תימן, זכריה מליחי



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

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/07/2024

לאשר את התוכנית

10/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005121788/310>

דברי הסבר לתכנית

חלקות: 33 ו 34 בגוש: 8395 נמצאות במושב גאולי תימן המהוות נכס מוכר לשימוש משק עזר. השטח הכולל הינו: 914 מ"ר המורכב משתי חלקות רשומות עם ייעודי קרקע שונים.

שינוי קווי בניין לבניה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עח/13/19, גאולי תימן, זכריה מליחי

מספר התכנית 409-0945584

1.2 שטח התכנית 0.914 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	191058
קואורדינאטה Y	700112

1.5.2 תיאור מקום

המושב נמצא ממערב לצומת הרא"ה שעל כביש 4. מצפון לו אזור התעשייה עמק חפר; מדרום וממערב נחל אלכסנדר; ממזרח כפר הרא"ה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק חפר - חלק מתחום הרשות: גאולי תימן

נפה השרון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	33	הגפן	גאולי תימן

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8395	מוסדר	חלק	33-34	

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 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
עח/13/7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/13/7. הוראות תכנית עח/13/7 תחולנה על תכנית זו.	3447			01/05/1987
עח/200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עח/200. הוראות תכנית עח/200 תחולנה על תכנית זו.	2553	1905		19/07/1979
משמ/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/15 ממשיכות לחול.	3449	1610		11/05/1987



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה פרנסיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה פרנסיס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	,	10: 13 26/05/2022	עודד אליעזר ירמיצקי	26/05/2022			רקע	בינוי
כן	זכויות בניה מאושרות עח/7/13	11: 45 08/06/2022	דנה פרנסיס	08/11/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר עח/7/13	17: 20 23/05/2022	דנה פרנסיס	23/05/2022		1: 2500	רקע	מצב מאושר

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 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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	זכריה מליחי			גאולי תימן	גאולי תימן		04-6222775		ariehenia1957@gmail.com
	פרטי	צביה מליחי			גאולי תימן	גאולי תימן				ariehenia1975@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	זכריה מליחי			גאולי תימן	הגפן				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בניין	עורך ראשי	דנה פרנסיס	31782		בורגתה	הארז				dfarch054@gmail.com
מודד מוסמך וקטוגרף	מודד	נועם אשל	3479		כפר מונש	הקורא				tanone@zahanet.il
אדריכל רישוי	אדריכל	עודד אליעזר ירמיצקי	106757		אודים	אודים				odedjeremi@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

הסדרת ייעודי קרקע בתחום משק עזר קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

* שינוי יעוד חלקה 33 בשטח 395 מ"ר משטח פרטי פתוח למגורים במשק

* תוספת שטחים עיקריים ושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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

יעוד	תאי שטח
משק עזר	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 54**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
משק עזר	519	56.78
שפ"פ	395	43.22
סה"כ	914	100

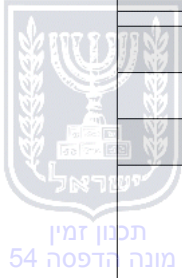
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
משק עזר	913.86	100
סה"כ	913.86	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	משק עזר
4.1.1	שימושים מגורים, בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 2 מבני מגורים צמודים נפרדים עם יחידת דיור אחת בכל אחד מהם.
ב	מרתפים יותר מרתף בקונטור קומת קרקע, המרתף יהיה שטח עיקרי. ראו נספח בסוף הוראות התכנית



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	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		
	צידי	קדמי	אחורי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6)	3 (5)	5	3	1	2	9 (4)	2	434	3 (3)	69	69 (2)	296 (1)	914	1	מגורים	משק עזר	

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

הוראות טבלה 5:

* תותר בריכת שחיה בשטח של 50 מ"ר ובמרחק 3 מטר מהגבולות וממבני מגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה לשטח עיקרי לפי הפירוט הבא: 180 מ"ר לבית 1 (מערב), 116 מ"ר לבית 2 (מזרח).

(2) בנוסף ממ"ד לכל יחידת דיור.

(3) ניתן למקם שטח שירות מעל או מתחת לכניסה הקובעת ובלבד שהשטח לא יעלה על סך שטחי השירות.

(4) רכס גג רעפים 9.00 מטר גובה. גג שטוח 7.50 מטר גובה.

(5) קו בנין לבניה קיימת כמסומן בתשריט. כל בניה חדשה תעמוד בהוראת תוכנית זו.

קו בניין לכיוון דרך ארצית יהיה 5 מ' לבניה חדשה.

(6) הערך מתייחס למ"ר, הערה: חנייה מקורה או לא מקורה בשטח של 35 מ"ר. לכל יח"ד 2 חניות מקורות או לא מקורות. קווי בנין: חזית קדמית - 5.00 מ' או 1.50 מ'. חזית אחורית - 3.00 מ' או אפס

חזית צדדי - 3.00 מ' או אפס.

6. הוראות נוספות

6.1 דרכים וחניות

חניה בתחום המגרש

6.2 ביוב

התחברות לביוב המרכזי .

6.3 ניקוז

1. כל פעולות ניקוז תעשינה בתאום עם רשות הניקוז.
2. תכנית אב לניקוז שתוכן בחוק בתחום תכנית זו תהיה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. הועדה המקומית לא תאשר בקשה להיתר בניה אלא אם היא כוללת פתרון מלא לבעיות הניקוז הנוצרים, ממצבו הטופוגרפי של המגרש והמבנה המיועד לבניה בהתאמה לתכנית האב לניקוז לכשתאושר.
4. שיטת הניקוז, יכולה להיות בתעלות פתוחות, סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת ועל פי הנחיות רשות הניקוז והועדה המקומית.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

הצורך במיגון אקוסטי מכביש 4 לבניה חדשה, ייבחן בשלב היתר בניה מול היחידה הסביבתית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש עד 8 שנים



