

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-1030956

התמרים 8 - תוספת יח"ד וזכויות

חיפה

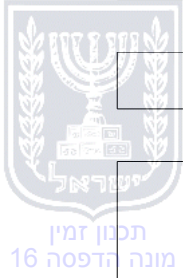
מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת יחידות דיור ושטחים ברחוב התמרים 8 בחדרה, גוש 7731 חלקה 143. במגרש קיימות שתי הפקעות, אחת לדרך והשניה לשביל, מכח תכנית חד/ 813 (תוקף 1992), ויעודו מגורים א' מכח אותה תכנית.

במגרש קיימות כיום 2 יחידות דיור : יחידת דיור 1 (היתר מספר 20060050 משנת 2006) בשטח עיקרי 131.76 מ"ר, ויחידת דיור 2 (היתר מספר 65/72 משנת 1971) בשטח עיקרי 109.91 מ"ר. וניתן לבנות בו עד 5 יח"ד. תכנית זו מוסיפה 2 יח"ד, וכן מוסיפה שטחים בסך 7% משטח המגרש, שהם 135 מ"ר.

כמו כן, התכנית משנה קו בניין צידי דרומי מ-4.0 מ' ל-3.6 מ', משנה קו בניין קדמי לצורך הסדרת חריגה הבית הקיים מקו בניין, משנה הוראות בניוי כך שיותר לבנות 3 מבנים במגרש במקום 2 כיום, ומגדילה את התכסית המותרת ב-15%.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

התמרים 8 - תוספת יח"ד וזכויות

302-1030956

מספר התכנית

1.995 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	חדרה
קואורדינאטה X	195100
קואורדינאטה Y	704100

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון למגרש - שביל להולכי רגל ומעבר לו מגרש ביעוד מגורים א'.  
 מדרום למגרש - מגרש ביעוד מגורים א'.  
 ממזרח - רחוב התמרים ומעבר לו מגרשים ביעוד מגורים א'.  
 ממערב - דרך משולבת ומעבר לה מגרשים ביעוד מגורים א'.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	התמרים	8	

שכונה בית אליעזר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7731	מוסדר	חלק		143

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
813 / חד	107

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/09/2019		15065	8452	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 302-0583542. הוראות תכנית 302-0583542 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	302-0583542
11/05/2014		5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020
13/08/1992		4385	4034	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד/ 450 /ג בתחום תכנית זו.	החלפה	חד/ 450 /ג
11/07/1999		4713	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ה. הוראות תכנית חד/ 450 /ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 450 /ה
21/05/1992		3301	4007	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית חד/ 813 בתחום תכנית זו.	החלפה	חד/ 813



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדי זכריה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדי זכריה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 32 11/04/2022	עדי זכריה	11/04/2022	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 25 09/04/2022	עדי זכריה	09/04/2022	16	1: 250	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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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	יקיר זהביאן			חדרה	נערן	9	052-2609409		yakirzh1@g mail.com
	פרטי	אורנה שמש			חדרה	התמרים	8			
	פרטי	שמואל שמש			חדרה	התמרים	8			

**1.8.2 יזם**

**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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עדי זכריה	18005ה		חדרה	החיד"א	1	04-6225357	04-6225357	hzechar@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	מיליק גולדשמידט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	הלל יפה	25	04-6325454		office@milik gol.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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**

תוספת יח"ד וזכויות

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א)(8) לחוק התוה"ב.
- ב. תוספת שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2) לחוק התוה"ב.
- ג. שינוי קו בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התוה"ב.
- ד. שינוי הוראות בינוי לעניין מספר מבנים במגרש לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התוה"ב.
- ה. תוספת שטח תכסית במגרש לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התוה"ב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101,100
שביל	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	101
להריסה	מגורים א'	101
להריסה	שביל	200
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101,100
מבנה להריסה 2	שביל	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,927	96.59
שטח ציבורי פתוח/שביל	68	3.41
סה"כ	1,995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,931.3	96.82
שביל	63.43	3.18
סה"כ	1,994.73	100



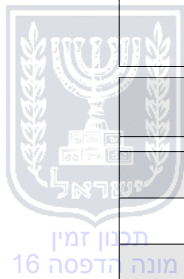
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. בנייני מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. יותרו עד 3 מבנים במגרש. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-6 מ' או קיר משותף. 2. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות.
ב	<b>פיתוח סביבתי</b> 1. תנאי לאישור גישה/כניסה לרכב מרחוב הגיבתון ( כביש מס' 10) לחלקה יהיה פיתוח הכביש והבטחת קיום תשתית לרבות פתרון ניקוז. 2. ככל ורחוב הגיבתון לא יפותח, בשלב בקשה להיתר תותר הכניסה אך ורק מרחוב התמרים ( כביש מס' 7). 3. יש להציג פתרונות לטיפול במי הנגר בתוך תחומי המגרש לפי הנחיות העיריה.
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	שרות				עיקרי		
קדמי													
צידדי- שמאלי													
צידדי- ימני													
מעל הכניסה הקובעת													
קדמי	5 (7)	3.6 (6)	5 (5)	2 (4)	8.5	4	45	(3)	165 (2)	453 (1)	963	100	מגורים א'
צידדי- שמאלי	5 (7)	(9)	4 (8)	2 (4)	8.5	3	45	(3)	135 (2)	453 (1)	964	101	מגורים א'

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשטחים אלה יוספו שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
- (2) לפי השטחים הקבועים בתכניות מאושרות, לרבות תכנית מס' 302-0583542 (תב"ע תיקונים). לשטחים אלה יוספו שטחי ממ"דים לפי הנחיות פיקוד העורף.
- (3) השטחים המותרים יהיו בהתאם לקונטור המבנה. 50 מ"ר לכל יחידת דיור יחושבו כשירות ויתרת השטח כעיקרי, או הכל עיקרי בהתאם לשימוש שייקבע בהיתר הבניה.
- (4) בניה על הגג בהתאם להנחיות תכנית 302-0583542 (תב"ע תיקונים).
- (5) צפוני. מרחק בין מבנים 6 מ'.
- (6) דרומי.
- (7) או לפי תשריט לבנייה קיימת בלבד.
- (8) צפוני.
- (9) דרומי. מרחק בין מבנים 6 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בהתאם להנחיות המרחביות.

**6.2****חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן  
 ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן  
 ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן  
 ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן  
 ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו  
 ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו  
 ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן  
 ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן  
 ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל  
 י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן  
 יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

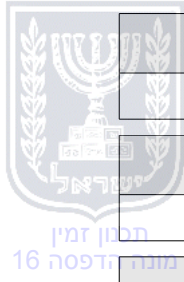


6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", "עץ/קבוצת עצים לעקירה" או "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> </ol> <p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</li> <li>בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</li> <li>בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</li> </ol> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>



6.5	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השטחים הציבוריים יירשמו על שם הרשות המקומית על פי החוק.</p>

6.6	תנאים בהליך הרישוי
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים והקירות המסומנים להריסה בתשריט.</p>



6.7	תשתיות
	<p>א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.</p>

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16