

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 302-0448407

שינוי הוראות בניה ברח' האלמוג 4 בחדרה גוש 10008 מגרש 172



מחוז	חיפה
מרחב תכנון מקומי	חדרה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/03/2018

להפקיד את התכנית

27/08/2018

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

התכנית חלה ברח' האלמוג 4 בחדרה, בשכונת קדמת ים, גוש 10008 חלק מחלקות 201-199, 238 (מגרש 172).  
שטח התכנית כ-1.2 דונם.

מטרת התכנית:

הגדלת מסי יח"ד מ-3 יח"ד במצב מאושר ל-4 יח"ד במצב מוצע.

הגדלת אחוזי בניה מ- 40% (486.40 מ"ר) ל- 52.63% (640 מ"ר).

שינוי בתכנית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.

שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' במצב מאושר ל-5 מ' במצב מוצע ובקווי בנין צידיים מ-4 מ' במצב מאושר ל-3 מ' במצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות בניה ברח' האלמוג 4 בחדרה גוש 10008  
מגרש 172

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 302-0448407

1.216 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 ל"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	חדרה
קואורדינאטה X	189492
קואורדינאטה Y	705750

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ברח' האלמוג 4, בשכונת קדמת ים, גוש 10008 חלק מחלקות 199-201, 238 (מגרש 172)

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

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	4	האלמוג	חדרה

שכונה קדמת ים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10008	מוסדר	חלק		199-201, 238

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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 450 /ג. הוראות תכנית חד/ 450 /ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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
10/12/1987	447	3407	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 850. הוראות תכנית חד/ 850 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 850
01/12/1998		4706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 /ו
20/07/2000	4264	4903	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חד/ 830 ממשיכות לחול.	שינוי	חד/ 830
05/01/2006		5477	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח. הוראות תכנית חד/ מק/ 450 /ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ מק/ 450 /ח



## 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				מיכאל דוידוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל דוידוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	12/07/2018	מיכאל שבצ'נקו	12/07/2018	נספח בינוי פיתוח וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/06/2018	מיכאל דוידוב	20/06/2018	תשריט מצב מאושר	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	רונן כהן			אלפי מנשה	שורק	7			
	פרטי	דינה זאב כהן			אלפי מנשה	שורק	7			
	פרטי	איל שבת			כוכב יאיר	הרדוף צור יגאל	7			
	פרטי	דוריס שבת			כוכב יאיר	הרדוף צור יגאל	7			
	פרטי	יוסף שבת			כוכב יאיר	הרדוף צור יגאל	7			

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רונן כהן			אלפי מנשה	שורק	7			liatsh99@walla.com
פרטי	איל שבת			כוכב יאיר	הרדוף צור יגאל	7			liatsh99@walla.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דינה זאב כהן			אלפי מנשה	שורק	7			
בעלים		רונן כהן			אלפי מנשה	שורק	7			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איל שבת			כוכב יאיר	הרדוף צור יגאל	7			
בעלים		דוריס שבת			כוכב יאיר	הרדוף צור יגאל	7			
בעלים		יוסף שבת			כוכב יאיר	הרדוף צור יגאל	7			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227429	liatsh99@walla.com
	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661		חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
	אדריכל	מיכאל שבצ'נקו	84153		אור עקיבא	שד המלך דוד	561	04-6263908		micharch2003@yahoo.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 יחידת דיור ושינוי הוראות וזכויות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת מס' יח"ד מ-3 יח"ד במצב מאושר ל-4 יח"ד במצב מוצע.
2. הגדלת אחוזי בניה מ- 40% (486.40 מ"ר) ל- 52.63% (640 מ"ר).
3. שינוי בתכסית קרקע מ-30% במצב מאושר ל-40% במצב מוצע.
4. שינוי בקו בנין אחורי מ-6 מ' במצב מאושר ל-5 מ' במצב מוצע ובקווי בנין צידיים מ-4 מ' במצב מאושר ל-3 מ' במצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,216	100
סה"כ	1,216	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,212.93	100
סה"כ	1,212.93	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. בנייני מגורים ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. מלבד הוראות תכנית זו יחולו יתר הוראות תכניות מאושרות. 2. מרחק בין בניינים לא יקטן מ-6 מ'. בינוי יותאם להנחיות המרחביות בעת הגשת ההיתר. 3. שטח גנני לא יפחת מ-20% משטח המגרש. 4. חריגה מקווי הבניין בתכנית תהווה סטייה ניכרת. קו הבנין לבריכה פתוחה, ללא קירווי ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות, יהיה 1 מ'.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות	עיקרי			
5	3	3	8.5	3.29	4	40	92.11	1120	200	280	640	1216	1	מגורים א'



אחורי  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
5		מגורים א'
		1

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:

קווי בנין 1 מ' לכל כיוון- לברכה פתוחה, ללא קירוי ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 70 מ"ר ליח"ד.

(2) 50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

לא ניתן לנייד שטחים ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

(3) 7 מ' לגג שטוח ו-8.5 מ' לגג רעפים.

(4) סטייה מקו הבניין תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.



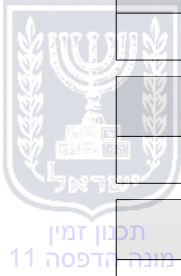
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית חדרה.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>שטחים חדירי מים לפחות 20% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עילי וחילחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד', ללא בינוי או ריצוף</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>3. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>4. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק 4.1. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p>



<b>תשתיות</b>	<b>6.4</b>
<p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.5</b>
<p>הוצאות הכנת התכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף 12)69 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

ל"ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11