

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0637728

תוספת קומה וזכויות בניה ברח' חנה סנש, זכרון יעקב



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי שומרון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
13/02/2019

לאשר את התוכנית  
10/03/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
24/10/2018

להפקיד את התכנית  
04/12/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המגרש נשוא התכנית ממוקם בשכונת רמת צבי, ברח' חנה סנש 2. על המגרש קיים מבנה בן 3 קומות ללא קומת עמודים, וקיימות בו 13 דירות. הבנין עומד לעבור תוספת קומות, ממ"דים ומרפסות במסגרת תמ"א 38/3. התקבל היתר בניה לתוספת 2.5 קומות לשלושת הקומות הקיימות. סה"כ 5.5 קומות. תכנית זו מבקשת להוסיף קומה נוספת מעבר למאושר בהיתר הבניה במקום קומת העמודים שלא נבנתה. כך שיתאפשר 7 קומות סה"כ. המבנה הסופי יהיה בגובה זהה למבנים אחרים בשכונה שעברו הליך של תמ"א 38. בנוסף מבוקשות זכויות בניה מעבר לזכויות שניתנות במסגרת התמ"א, ושינוי קו בנין קדמי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה וזכויות בניה ברח' חנה סנש, זכרון יעקב

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 353-0637728

1.2 שטח התכנית 1.587 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

שומרון	מרחב תכנון מקומי
196165	קואורדינאטה X
719205	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' חנה סנש בשכונת רמת צבי

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

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	סנש חנה	זכרון יעקב

רמת צבי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11308	מוסדר	חלק	41	

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 14



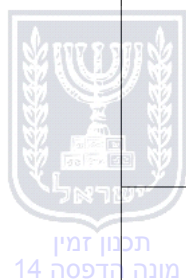
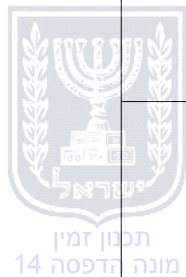
תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 11 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 11
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 207 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 207
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 300. הוראות תכנית ש/ 300 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 300
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 105 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 105 א
		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 1121 א. הוראות תכנית ש/ 1121 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 1121 א



## 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				אסנת אולצוור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסנת אולצוור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	31/10/2018	אסנת אולצוור	31/10/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	26/06/2018	אחלאם יעקוב	28/06/2018	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/05/2018	אסנת אולצוור	01/05/2018	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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			קבוצת נהרה פיתוח בע"מ	זכרון יעקב	הגפן	19	052-3211800		nitzan@g-tlv.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קבוצת נהרה פיתוח בע"מ	זכרון יעקב	הגפן	19	052-3211800		nitzan@g-tlv.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה ואחרים.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה	חדרה	שד רוטשילד	27 א	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אחלאם יעקוב	8551033	אדם הנדסה	כפר קרע	(2)		052-7724445		ahlam.yakub@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 643.

(2) כתובת: ת.ד 699.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 קומה נוספת, זכויות בניה מעבר לזכויות שניתנות במסגרת תמ"א/38, ושינוי קו בנין קדמי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(א) תוספת קומה.

(ב) תוספת זכויות בניה.

(ג) שינוי קו בנין.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

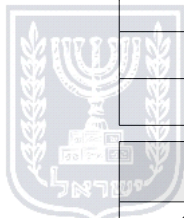
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	410

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,587	100
סה"כ	1,587	100

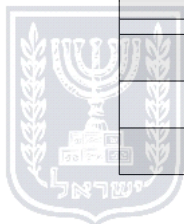
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,587.01	100
סה"כ	1,587.01	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ב 7 קומות.	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3) 420	(2) 4	4	4	4	7	(1) 25	27	40	3420	550	2450	1587	410	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הגובה כולל מעקה ומתקנים טכניים.
- (2) ככל ויהרס המבנה הקיים ויבנה מבנה חדש במקומו, קו הבנין הקדמי (כלפי דרך אהרון) יעמוד על 8 מ'.
- (3) שטח עיקרי - מרפסות מקורות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b> מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
<b>6.2</b>	<p><b>חשמל</b></p> <p>(א) איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:                  (1) לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.                  (2) 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 או הקרוב ביותר של המבנה:                  ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.0 מ'                  בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וקווים אויריים 2.0 מ'                  בקו מתח גבוה עד 35 ק"ו 5.0 מ'                  בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו                  בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו                  מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'                  מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'</p> <p>(3) אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.                  (4) אין לחפור מעל ובקרבה לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.                  (ב) המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.                  (ג) תנאי לקבל היתר בנייה לחדר השנאים הוא המצאת חוות דעת יועץ קרינה וכן אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.</p>
<b>6.3</b>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:                  (א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.                  (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.                  (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.                  (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.                  (ה) בנוסף על האמור לעיל 10% משטח החניה יהיה בריצוף מחלחל.</p>
<b>6.4</b>	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>
<b>6.5</b>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>(א) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט</p>

פסולת בניין	6.5
<p>להלן:</p> <p>(1.1) קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>(1.2) הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>(1.3) (בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>(ב) חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>(ג) חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>(ד) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה	6.6
<p>(א) הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>(ב) ההיתר יציג מיצוי זכויות במגרש.</p>	

תשתיות	6.7
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>(א) ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>(ב) מים</p> <p>אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>(ג) הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>(ד) תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	

<b>6.8 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא ייגבה היטל השבחה בגין זכויות הניתנות מתוקף תמ"א/38.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>7. ביצוע התכנית</b>	
------------------------	--

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
-----------------------	--

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
-------------------------	--

תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.
------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14