

20004054-1

תכנית מס' ג/19358

## חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

מכאיית 2006

משרד ה-plane  
רשות המקרקעין  
טבון 05-05-2013  
טבון 22-05-2013  
טבון 22-05-2013

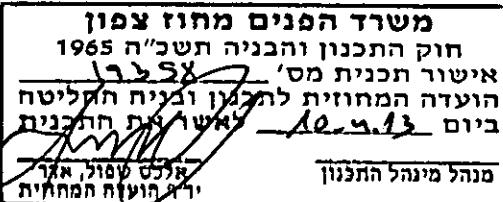
### הוראות התוכנית

תוכנית מס'ג/19358

שם תוכנית: הגדרת זכויות בניה ברוח' השח' 22 עכו

מחוז: צפון  
מרחוב תכנון מקומי: עכו  
סוג תוכנית: מפורשת

### אישורים

מطن מוקף	הפקדה
	

הודעה על אישור תכנית מס' 85619 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... טווים	


## דברי הסבר לתוכנית

תכנית מפורטת שהוכנה על מנת לאפשר לגטימציה לבנייה שבוצעה החורגת מתכנית מאושרת מס' ג/9763 הוצאה במקומות. תכנית זו מגדילה אחוזי בנייה ומשנה הוראות בנייה.

**דף ההסבר מהו זה רקע לתוכנית ואינו חלק ממשמכי הstattוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בנייה ברוח' השח' 22 עכו

שם התוכנית :

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשותות

מספר התוכנית : ג/19358

0.516 דונס

1.2 שטח התוכנית

• מון מוקף

שלב

1.3 מהדרות

מספר מהדרה 1

תאריך עדכון המהדורה 13/05/07

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשותות

- סוג התוכנית
- תוכנית מפורטת
  - נט
  - מוסד התכנון המוסמן ועדה מחוזית להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחק

- לא רלבנטי
- 
- 

הייתורים או הרשאות

- 
- 
- 

סוג איחוד וחלוקת

- לא איחוד וחלוקת
- 
- 

האם כוללת הוראות

- לעניין תכנון תלת מימי
- לא

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתוניים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עכו

207/650 קואורדיינטה X  
760/850 קואורדיינטה Y

שכונה יוקרתית

**1.5.2 תיאור מקום**

עירייה עכו רשות מקומית

**1.5.3 רשותות מקומיות בתוכנית**

- חלק מתחום הרשות** התיקחות לתחים הרשות נפה עכו עכו יישוב שכונה צפון הכרם שחר רחוב מספר בית 22

**1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלוקת בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשטמוון	מספרי חלקות בחלקון
	• מוסדר	• חלק מהגוש	175	223, 212

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקוו הכחול.

**1.5.6 גושים יפנים**

מספר גוש יפן	מספר גוש

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קוחמות שלא נדרשו בחלוקת**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
26 חלקה 161	9763/2

### 1.6 יחס בין תוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/02/00	4857	התכנית משנה את ג/ג 9763 בנוסאים המפורטים בה במפורש, וכל יתר ההוראות של ג/ג 9763 תמשchner לחול.	• שינוי	ג/ג 9763
		עפ"י אישור בולנט"ע מיום 31/07/12	• אישור עפ"י הקלה מאושרת	תמי"א 13

## ናይንፈልግ

የሕገ የፍጥነት ሚኒስቴር ጥቃት የሥራ ተሰጥቶ የሕገ መስሪያ የፍጥነት ሚኒስቴር ፈቃድ በኋላ ይጠበቅ ይረዳ ይፈጸማል ነው በለንድ ድንብ በስራ ቀን ይደረግ ይፈጸማል

ስም/ቤት	ዕድሜ	ቁጥር	ቀን	መ/ቁጥር	ክፍል/አገል	ስም/ቤት	ዕድሜ
መስቀል ዞላ	ሙሉ	1:100	ሸ''ት	1	90/01/90	ስነዱ ምዕባ	ስነዱ ምዕባ
መስቀል ዞላ	ሙሉ	1:250	ሸ''ት	1	96/10/90	ስነዱ ምዕባ	ስነዱ ምዕባ
መስቀል ዞላ	ሙሉ	1:250	ሸ''ት	1	96/10/90	ስነዱ ምዕባ	ስነዱ ምዕባ
አቶ ኮሚሽን ዢሆነ አካል	ሙሉ	46."8	ሸልጊዜ	5555/44444	ሁንጻዊ የሂሳብ ዕስከት ተንተራ	ስነዱ ምዕባ	የውጭ ምዕባ

## 1.7 ማዘረጃጀት

## 1.8 זיהוי גורו/ בגלו/ כוות בקשר/עיר התוכנית ובעל מקצוע מפומו

1.8.1 זיהוי התוכנית	
שם פרטי/ תאגיד/ התקין	טלפון/ טלפון
טלפון/ טלפון	שם פרטי/ תאגיד/ התקין
טלפון/ טלפון	טלפון/ טלפון
טלפון/ טלפון	טלפון/ טלפון

1.8.2 זיהוי גוף גמיש	
שם פרטי/ תאגיד/ התקין	טלפון/ טלפון
טלפון/ טלפון	שם פרטי/ תאגיד/ התקין
טלפון/ טלפון	טלפון/ טלפון
טלפון/ טלפון	טלפון/ טלפון

1.8.3 זיהוי בקרוע	
שם פרטי/ תאגיד/ התקין	טלפון/ טלפון
טלפון/ טלפון	שם פרטי/ תאגיד/ התקין
טלפון/ טלפון	טלפון/ טלפון
טלפון/ טלפון	טלפון/ טלפון

1.8.4 עורך התוכנית ובעל מקצוע מפומו	
שם פרטי/ תאגיד/ התקין	טלפון/ טלפון
טלפון/ טלפון	שם פרטי/ תאגיד/ התקין
טלפון/ טלפון	טלפון/ טלפון
טלפון/ טלפון	טלפון/ טלפון

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע לצד ההגדרה, אלא אם כן משתמש אחרת מהוראות התוכנית או מקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נועעת לו המשמעות הנтונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמש.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

הגדלת זכויות בניה ושינוי בהוראות הבניין בחלוקת 175 בגוש 18043, ברחוב השטף 22 עכו.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלה באחזוי הבנייה.
- ב. הגדלה בתכסית.
- ג. שינוי גובה הבניון.
- ד. שינוי מס' קומות מותרות.
- ה. שינוי בקווים בניין מותרות.

### 2.3 נתוניים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		516 מ"ר
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתاري	שינוי (+/-) מצוב המאושר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית מפורט מתاري		מצוב מאושר	עקב	סוג נתון כמותי
	מ"ר	מ"ר ייחיד			
	197	125	76 מ"ר	מ"ר	מגורים
	1	1	0	מ"ר ייחיד	מגורים

הערה: נתונים טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצוב המאושר – סטטוטוריות או המתחע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתונים טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצוב מוצע" (עמ' 11), נובר האמור בטבלה 5.




### 3.2. דרישות שעה

לשם קביעת רוח התקינה סדרה של הוראות שעתית. 1. דרישת שעודכנת בתקופה נסמנת כהוראה מוגדרת ופומבית.

### 3.1. תבנית שעודכנת

3. טענות ערכתיות, דרישות, הוראות ותבניות מבניות		

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם יעודי: מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
שימושים	4.1.1
בהתאם לתכנית מאושרת ג/9763	א.
הווארות	4.1.2
הגדלה באחזוי הבנייה	א.
שינויי במספר הקומות	ב.
שינויי בקוו בניין	ג.
ו. כל יתר הווארות של ג/9763 תמשכה לחול. כל סטירה בין תכנית זו ל- ג/9763 הוראות של תכנית זו תגברנה.	ד.

<b>שם יעודי: דרך</b>	<b>4.2</b>
שימושים	4.2.1
לפי דרך בתכנית מאושרת ג/9763	הווארות
לפי דרך בתכנית מאושרת ג/9763	א.

<b>שם יעודי: דרך משולבת</b>	<b>4.3</b>
שימושים	4.3.1
לפי רחוב משולב בתכנית מאושרת ג/9763	הווארות
לפי רחוב משולב בתכנית מאושרת ג/9763	א.

טבלה: טבלת כמות אמצעים משלוחה ומכירתם

טבלה	טבלה	כמות										מחיר									
		טבלה																			
טבלה 1	טבלה 1	טבלה																			
טבלה 2	טבלה 2	טבלה																			

## 5. אמצעים מודרניים – ארכ ארכ

## 6. הוראות נוספות

### 6.1. הוראות בנושא חשמל

- 6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג.
- 6.1.2 לא תונטר הקמת שנייה על עמוד בשטח התכנית.
- 6.1.3 שניי ימוקם במבנה נפרד או חלק של הבניין בהתאם עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.1.4 איסור בניה מתחת ובקרובות לקווי חשמל :**  
לא ניתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עליים, ניתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקום אנווי משוך אל הקרקע בין התיל הקיזוני הקרוב ביותר של קווי החשמל , בין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

מץ' הרקו מהתיל הקיזוני	רשות מתחת נמוך עם תיילים חשופים
קו מתחת נמוך עם תיילים בודדים וקבלים אוויריים	3.0 מטר
קו מתחת גובה 33 ק"ו	2.0 מטר
קו מתחת עליון עד 160 ק"ו (עם שודות עד 300 מטר)	5.0 מטר
קו מתחת עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	20.0 מטר מץ' הרקו
מהקוזה הקרובה ביותר לאורך רשות	35.0 מטר מץ' הרקו
מהקוזה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	1.0 מטר
	3.0 מטר

אין לבנות מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטו מ-3 מטר מכבלים מתחת לגובה 1.5 מטרים מתחת נמוך.

אין לחפור מעל ובקרובות לככלי חשמל תת-קרקעיים , אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

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

בקווי חשמל מתחת לגובה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטו מ- 50 מ' מץ' הרקו חשמל קיימים, או בעת שניי יועד שטח פתוח לשטח בניין בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכניות שינוי הייעוד כאמור.

**6. היטל השבחה**

- 6.2.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- 6.2.2 לא יוצאה היתר בניה מקרקעין קודם קודם ששולם היטל הרשותה המגע אותה שעה בשל אותם מקריםין, או שננטנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6. הוראות הג"א**

- תנאי למתן היתר בניה יהי – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגנו בתחום המגרש. לאויצא היתר בניה למקרה אלא בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית והוראות פיקוד העורף.

**6.4. כיבוי אש**

- קיבלה התחייבות ממבקשי היתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תחווה תנאי להוצאת היתר בניה מבנים שאינם מיועדים למגורים.

**6.5. חניה**

- הנניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (תקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות בהתאם הוצאה היתר. תנאי למתן היתר בניה הבתחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, תוטר קרן חניה באישור הוועדה המקומית

**6.6. חיזוק בניינים נגד רעידות אדמה**

- היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לתיי 413 ומיולי אחר התנאים הבאים: - הגשת חוות דעת במתבסטת על אבחן לפי תי 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולהזוקם) בדבר הצורך חיזוק המבנהหากיים בפני רעידות אדמה. על הבעשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדרשת הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עדוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

**6.7. מים**

- אספקת מים תהיה מרשות המים המקומיית. החיבור לרשת יהיה בתואם ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית

**6.8. ניקוז**

- תנאי לקבלת היתר בניה, הבתחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשבעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזרחית.

**6.9. אשפה**

- סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח וטענית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחלת היוזם לפני פסולת הבניה ופינוי עדפי עפר לאתר מסוחר

**6.10. עתיקות**

ע"פ חוק העתיקות התשל"ח 1978. אם יתגלו בשטח התוכניות עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, ולהודיע עלין לרשות העתיקות ולא למשיך בעבודות עד לקבל חודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.9. טיפול במרי נגר עילי**

תובעת תוכניות פנויה של 20% לכל שטך הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחום המגרשים באמצעות טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרות מי התיהום תוך שימוש באמצעים להשתיה נגר, כגון: חיבור מרוזבי גנות למתקני החדרה מקווניים, חומרי סלילה חזיריים, מניעת רצף שטחים אטימיים וכו'.

תנאי למטען הייתור בניה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחיה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

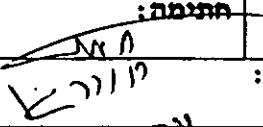
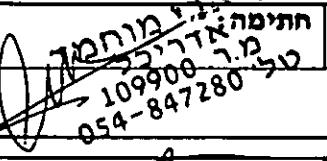
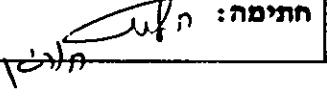
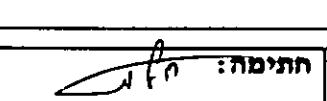
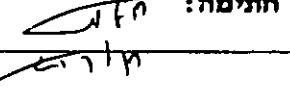
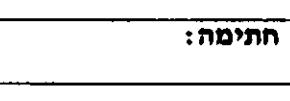
**7. ביצוע התוכנית****7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תיאור שלב	התגיה
1	הגשה	

**7.2. מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 7 שנים מיום אישורה

## 8. חתימות

מגיש התוכניות	שם: מאי חיליל חתימה:  תאגיד/שם רשות מקומית: י.ג.ר.	תאריך: 13/05/13 מספר תאגיד: 101000
עדך התוכניות	שם: ערabi Mochamed חתימה:  תאגיד: ס.מ.ר. אדריכלים טלפון: 054-847280	תאריך: 13/05/13 מספר תאגיד:
זם בפועל	שם: מאי חיליל ותויה חתימה:  תאגיד: 	תאריך: 13/05/13 מספר תאגיד:
בעל עניין בקשר	שם: מאי חיליל מאי ת'ויה תאגיד:  תאגיד: 	תאריך: 13/05/13 מספר תאגיד:
בעל עניין בקשר	שם: מ.מ.י. תאגיד: 	תאריך: 13/05/13 מספר תאגיד: