

מבא"ת 2006  
משרד הפנים  
מחוז השרון  
05-2013  
ג' תשס"ג

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/19358

שם תוכנית: הגדלת זכויות בנייה ברח' השחף 22 עכו

מחוז: צפון  
מרחב תכנון מקומי: עכו  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="203 1008 714 1220" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 19358 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תהליטה ביום 10.4.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון תלכט עשולי אגף יד"ר הועדה המחוזית</p> </div>	
<div data-bbox="219 1433 649 1590" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 19358 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ..... מיום .....</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**ימורס  
ברשומות

הגדלת זכויות בנייה ברח' השחף 22 עכו

שם התוכנית :

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

19358/ג

מספר התוכנית :

0.516 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון המהדורה 07/05/13

ימורס  
ברשומות

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כ

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לא רלבנטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עכו

קואורדינטה X 207/650  
קואורדינטה Y 760/850

1.5.2 תיאור מקום שכונה יוקרתית

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית עכו

התייחסות לתחום הרשות  
נפה

- חלק מתחום הרשות
- עכו
- עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

שכונה רחוב מספר בית  
צפון הכרם שחף 22

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
	• מוסדר	• חלק מהגוש		
18043			175	223, 212

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

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

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

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

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עראבי מוחמד	06/10/09	ל"ר	21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עראבי מוחמד	06/10/09	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עראבי מוחמד	06/10/09	1	ל"ר	1:100	מנחה	תשריט בנוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			054-7705706	04-9811570	הרצל 39 - די.רחמ"ו-10 עכו	-----	-----	-----	023118201	מאי הליל	-----
				04-9811570	הרצל 39 - די.רחמ"ו-10 עכו	-----	-----	-----	026437178	מאי תוריה	-----

1.8.2 יזם במועל										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		054-7705706	04-9811570	הרצל 39 - די.רחמ"ו-10 עכו	-----	-----	-----	023118201	מאי הליל	-----
					-----	-----	-----	026437178	מאי תוריה	-----

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלי קרקע
		054-7705706	04-9811570	הרצל 39 - די.רחמ"ו-10 עכו	-----	-----	023118201	מאי הליל	-----	• בעלי קרקע
					-----	-----	026437178	מאי תוריה	-----	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	מקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ora2m@017.net.il	04-9968243	050-9804779	04-9968243	ג'דיד מרכז 20105 ת.ד. 853	-----	-----	109900	027644343	עראבי מוחמד	אדריכל
Mageed48@netvision.net.il	046565455	0544403011	046565455	מרכז ת.ד. 4637 מיקוד: 25105	-----	-----	925		מאתרי נדל"ל	מו"ד / מוסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הגדלת זכויות בניה ושינוי בהוראות הבינוי בחלקה 175 בגוש 18043, ברוחב השחף 22 עכו.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. הגדלה באחוזי הבנייה.
- ב. הגדלה בתכסית.
- ג. שינוי גובה הבניין.
- ד. שינוי מסי קומות מותרים.
- ה. שינוי בקווי בניין מותרים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	516 מ"ר
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	197 מ"ר		72 מ"ר	125 מ"ר	מ"ר	מגורים
	1		0	1	מסי יחיד	

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		001	מגורים ב'1'
		011	דרך
		012	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
49%	253	253	מגורים ב'1'
36%	187	187	דרך
15%	76	76	רחוב משולב לפי ג/9763
			דרך



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: מגורים ב'1</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
בהתאם לתכנית מאושרת ג/9763	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
הגדלה באחוזי הבנייה	א.
שינוי במספר הקומות	ב.
שינוי בקו בניין	ג.
ו. כל יתר ההוראות של ג/9763 תמשכנה לחול. כל סתירה בין תכנית זו ל ג/9763 הוראות של תכנית זו תגברנה.	ד.

<b>שם ייעוד: דרך</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
לפי דרך בתכנית מאושרת ג/9763	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
לפי דרך בתכנית מאושרת ג/9763	א.

<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
לפי רחוב משולב בתכנית מאושרת ג/9763	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
לפי רחוב משולב בתכנית מאושרת ג/9763	א.

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

אחורי	ציד-י שמואלי	ציד-י יפני	קווי בניה (מטר)	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח הא השטח)	צמימות (יחיד) לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	אחורי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מכלל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת								שטחי בניה	שטחי בניה			
למי המסונן בתשריט	למי המסונן בתשריט	למי המסונן בתשריט	1	3	9.80	50%	---	1	11.6%	295	74 29%	24 9.5%	197 78%	253	001	מגורים ב	
															011	דרך	
															012	דרך משולבת	

הערה: הגובה נמדד ממפלס הכניש הקיים.

**6. הוראות נוספות****6.1. הוראות בנושא חשמל**

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 איסור בניה מתחת ובקרבת לקווי חשמל :

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנוכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :

מציר הקו מהתיל הקיצוני	
רשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר
קו מתח נמוך עם תיילים בודדים וקבלים אוויריים	2.0 מטר
קו מתח גבוה 33 ק"ו	5.0 מטר
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר מציר הקו
קו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מטר
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו0.51 מכבילים מתח נמוך.

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

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

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.2 היטל השבחה**

6.2.1 הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.3 הוראות הג"א**

תנאי למתן היתר בניה יהי - אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון בתחום המגרש.  
לא יוצא היתר בניה למבנה אלא בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית והוראות פיקוד העורף.

**6.4 כיבוי אש**

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה במבנים שאינם מיועדים למגורים.

**6.5 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תש"מ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, תותר קרן חנייה באישור הועדה המקומית

**6.6 חיזוק בנינים נגד רעידות אדמה**

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413 ומילוי אחר התנאים הנכונים -- הגשת חוות דעת במתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

**6.7 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית

**6.8 ניקוז**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**6.9 אשפה**

סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפני פסולת הבניה ופינוי ערפי עפר לאתר מסודר

--

**6.10 עתיקות**

עי"פ חוק העתיקות התש"ח 1978. אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא לחמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

**6.9 טיפול במי נגר עילי**

תובטח תכסית פגויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגברים את העשרת מי התיהום תוך שימוש באמצעים להשהית נגר, כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקוויים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.  
תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 7 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

תאריך: 13/05/15	מספר תאגיד:	שם: מאי חליל	תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
		חתימה: <i>[Signature]</i>		
תאריך: 13/05/15	מספר תאגיד:	שם: עראבי מוחמד	תאגיד:	עורך התוכנית
		חתימה: <i>[Signature]</i>	עיריית מוחמד מ.ג. אדריכל טל 109900 054-847280	
תאריך: 13/05/15	מספר תאגיד:	שם: מאי חליל ות'וריה	תאגיד:	זום בפועל
		חתימה: <i>[Signature]</i>		
תאריך: 13/05/15	מספר תאגיד:	שם: מאי חליל מאי ת'וריה	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
		חתימה: <i>[Signature]</i>		
תאריך:	מספר תאגיד:	שם: מ.מ.י	תאגיד:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:		