

20003/2227.7

תכנית מס': 213-0220954 - שם התכנית: שינוי קו בנין תוספת שטח ושינוי עיצוב ארכיטקטוני לבנין ביטוח לאומי עכו

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

12-09-2016

תכנית מס' 213-0220954

שינוי קו בנין תוספת שטח ושינוי עיצוב ארכיטקטוני לבנין ביטוח לאומי עכו

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מחוז צפון	מינהל התכנון
תשכ"ה - 1965	חוק התכנון והבניה
אישור תכנית מס'	
213-0220954	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 21/10/16 לאשר את התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר	
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	

213 - 022 0954

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הרחבת משרדי המוסד לביטוח לאומי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שם התכנית  
שינוי קו בנין תוספת שטח ושינוי עיצוב ארכיטקטוני לבנין ביטוח לאומי עכו

מספר התכנית 213-0220954

1.2 שטח התכנית 1.127 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 עכו

207341 קואורדינאטה X

759042 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צומת רח' טרומפלדור ורח' גיבורי סיני

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צומת רח' טרומפלדור ורח' גיבורי סיני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18007	מוסדר	חלק	72	61

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

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/03/1996	2360	4392	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 849 ממשיכות לחול.	שינוי	849 ג/
14/01/1993	1266	4076	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 18 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 18



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן	תשריט מצב מוצע		נליה חירי		1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא			נליה חירי		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		09/05/2014	נליה חירי	21/02/2014	1	1:500	מחייב	קומפילציה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחיכים לפין המנחים יגברו המסמכים הממחיכים. במקרה של סתירה בין המסמכים הממחיכים לפין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מגיש התכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	02-6513827	02-6709870	13	שד ויצמן	ירושלים	ביטוח לאומי		חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי	

יזם 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	02-6513827	02-6709870	13	שד ויצמן	ירושלים	ביטוח לאומי		חברה ממשלתית	חברה ממשלתית

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	02-6513827	02-6709870	4	טרומפלדור	עכו			סעיד אבו בקר	בעלים
	02-6513827	02-6709870	4	טרומפלדור	עכו			חנינה איתן	בעלים
	02-6513827	02-6709870	4	טרומפלדור	עכו			משה לוי	בעלים
	02-6513827	02-6709870	4	טרומפלדור	עכו			שמאל לוי	בעלים
	02-6513827	02-6709870	13	שד ויצמן	ירושלים	ביטוח לאומי			בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

תכנית מס': 213-0220954 - שם התכנית: שינוי קו בין תוספת שטח ושינוי עיצוב ארכיטקטוני ללבין ביטוח לאומי עכו

מקצוע/ תואר	סוג	שם	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נזיה חזרי	חירי		אדריכל נזיה חירי	חירי	התורן	7	04-8528175		haz260264@gmail.com
	מודד			832	אשד- ניהול נכסים	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-5335668	03-5338523	



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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**

מטרת התכנית הינה הרחבת משרדי המוסד לביטוח לאומי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הגדלת זכויות בניה.
- ב. שינוי קו בנין קדמי.
- ג. צירוף חלק מהארקדה לבנין, וביטול זכות מעבר לציבור בחלק זה.
- ד. קביעת הוראות עיצוביות ארכיטקטוניות חדשות לחזית בנין קדמית.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.127

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטחי הבנייה המפורטים יוכלו לשמש (עפ"י חלוקתם לשטח שירות ושטח עיקרי) גם למגורים בהינתן מתן פיתרון חנייה בפועל עפ"י תקנות החוק ע"פ הוראות תכנית ג/במ/18	7			7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
משרדים וחנויות	1,310		+493	817	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים מסחר ותעסוקה	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	447.59	39.71
מרכז אזרחי מסחרי ומגורים ב'	679.68	60.29
סה"כ	1,127.27	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	447.59	39.71
מגורים מסחר ותעסוקה	679.68	60.29
סה"כ	1,127.27	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת ג/במ/18.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	לפי מרכז אזרחי-מסחרי ומגורים ב' בתכנית מאושרת ג/במ/18.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	1. סגירת חלק מארקדה קיימת כפי שמוגדר בהערות שמתחת לטבלת הזכויות. 2. הסגירה תהיה במסך זכוכית ופרופילציה מינימלית ולא תתערב ותשנה את שלד הארקדה המקורי מאבן.
<b>ב</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	תנאי למתן היתר בנייה ביצוע הנגשה לחלק הצפוני של הארקדה שנתר פנוי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מעב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	יעוד	
					שטחי בניה	שטח	עיקרי	מגרש				
קו בנין אחורי	צדדי- שמאלי (5)	צדדי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעה (3) 5	18.95	(2) 7	45.7	שטחי בניה	שטח	עיקרי	מגרש	1	מגורים מסחר ותעסוקה
							שטחי בניה	שטח	עיקרי	מגרש		
(6)						1975	555	110	(1) 1310	679.67		

**האמור בטבלה זו גובה, במקרה של סחורה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המעב המוצע.**

**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המינריים בתכנית זו**

הערה ברמת הטבלה:

י' הערות:

- (1) בהתאם לתכנית ג/במב18 השטחים הנאים לא נכללים בחישוב שטחי הבניה המותרים:
  - א. מקלטים עפ"י חוק.
  - ב. תניות מקורות עפ"י דרישת התכנית.
  - ג. גובה תניה מקורה יהיה 2.20 מ' נטו, למעט מקרה בו תעבור במקרתו עגרת ואת יהיה גובה 2.60 מ'.
  - ד. חדרי מכוניות עפ"י המידות המינימליות הנדרשות מטעמים סכנים.
  - ה. חדרי מכוניות עפ"י 2.20 נטו.
  - ו. קומת עגרת בגובה 2.20 נטו.
  - ז. מחסנים למגורים עד 10 מ"ר ליחידת דיור.
  - ח. מרפסות לא מקורות ומרפסות נג בלתי מקורות.
  - ט. לובי כניסה לבית משותף.
  - ת. ארדה.
  - י. פסיג במבנים מסחריים ובלתי שיהיה פתוח לציבור.

(2) בהתאם לתכנית הסעבמב18 נוספו שטחי שירות עבור מבואות משותפות (חדרי מדרגות).

- א. תוספת של עד 20 מ"ר לכל חדר מדרגות משותף לכל קומה.
- ב. תוספת של עד 25 מ"ר למבואה משותפת מחדר מדרגות לכל קומה. במידה ובמבנה מספר חדרי מדרגות משותפים, תוספת שטח המבואה לכל חדר מדרגות בקומה נדרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע:**

- (1) 31.9 מ"ר מהשטח מיועד למסחר.
- (2) שטחי הבניה המפורטים יוכלו לשמש עפ"י חלוקתם לשטח שירות ושטח עיקרי גם למגורים בהיתוך מתן פיתרון חנייה בפועל עפ"י תקנות החוק.

4 קומות מלאות, קומת גלריה וקומת תת קרקעית:

(4) צידי מזרחי:

יותר קו בנין אפס - בקומות תת קרקעית.

יותר קו בנין 4 בקומות קרקע

יותר קו בנין 4 בקומות שמועל קומת הקרקע.

(5) צידי צפוני:

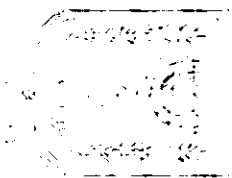
בקומות תת קרקעית יותר קו בנין אפס

במפלס הקרקע: עד לעומק 8 מ' מחזית מרחבית יותר קו בנין 4.

בקומות שמועל קומת הקרקע: יותר קו בנין 4.

(6) קווי בניין קדמיים:

א. קו בנין קדמי-דרומי בקומות הקרקע ובקומות שמועליות יהיה 5 מ', למעט בליטות אלמנטים אדריכליים הקיימים בפועל, ע"פ היתר הבניה המקורי, ובכפוף לאישור התעודה המקומית. ב. קו בנין קדמי-מערבי בקטע שמגבול החלקה הצפון מערבית ולאורך 7.5 מטרים דרומה יהיה 5 מ'. מסיום 7.5 מ' ועד לקצה המגרש הדרומי-מערבי, קו הבניין יהיה 1 מ'. ג. יותר קו בנין אפס לקומות תת קרקעית.



<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>1. התכנית מרחיבה את שטח משרדי הבנין לביטוח לאומי, יוצרת כניסה חדשה ושומרת על חזית הבנין המקורית.</p> <p>2. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקניימ 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, רמפות וכניסות פרטים אופייניים בקניימ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית התוספת - לאשור הועדה המקומית.</p> <p>3. מתן היתר בניה מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. חומרי גמר: לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין הסגירה תהיה במסך זכוכית ופרופילציה מינימלית ולא תתערב ותשנה את שלד הארקדה המקורי מאבן.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחומי המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה לפי התקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא ייתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני - 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ'          ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני - 1.50 מ', מציר הקו - 1.75 מ'          ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :          בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 5.00 מ', מציר הקו - 6.50 מ'          בשטח פתוח: מציר הקו - 8.50 מ'          ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p>

6.3	<b>חשמל</b>
	<p>בשטח בנוי: מהתיל הקיצוני - 9.50 מ', מציר הקו - 13.00 מ'                  בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): מציר הקו - 20.00 מ'                  ה.קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- מציר הקו - 35.0 מ'</p> <p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון, על עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת- קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.</p>
6.4	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  2. ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.                  3. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.5	<p><b>תקשורת</b></p> <p>קווי טלפון ותקשורת בתחומי תכנית זו יהיו תת קרקעיים. כל החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים. ארונות סעף ומתקנים עיליים ימוקמו בצורה מוסתרת מהרחוב.</p>
6.6	<p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התו"ב</p>
6.7	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.8	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית.                  2. תנאי למתן היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי תקן 413.</p>

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	

<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי
------------



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: ביטוח לאומי 700100308	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך: 25/8/16	חתימה:
	שם: חברה/תאגיד ממשלתי			
יזם	שם ומספר תאגיד: ביטוח לאומי 700100308	סוג: חברה ממשלתית	תאריך: 25/8/16	חתימה:
	שם: חברה ממשלתית			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
	שם: סעיד אבו בקר			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
	שם: חנינה איתן			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
	שם: משה לוי			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:	חתימה:
	שם: שמאל לוי			
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: ביטוח לאומי 700100308	סוג: בעלים	תאריך: 25/8/16	חתימה:
	שם: המוסד לביטוח לאומי			
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: אדריכל נזיה חירי	סוג: עורך ראשי	תאריך:	חתימה:
	שם: נזיה חירי			

נזיה חירי - אדריכל  
י.ר. 86302

