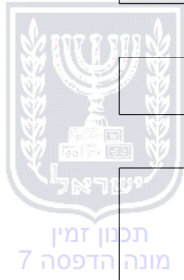


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0293324

עכו - מתנ"ס וולפסון ג/22666



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה קומה וזכויות בניה לתכנית מאושרת ג 20679 על מנת לאפשר חיזוק במבנה שנבנה בשיטת פלקל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עכו - מתנ"ס וולפסון ג/22666

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 213-0293324

שטח התכנית 1.2 0.375 דונם

שטח התכנית 1.2

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מפורטת

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

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	207915
קואורדינאטה Y	759291

1.5.2 תיאור מקום

בתחום שכונת וולפסון, צפונית לרח' הרצל, מערבית לרח' דוד רמז ומזרחית לרח' דרך הארבעה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עכו	סר אייזיק		

שכונה וולפסון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18004	מוסדר	חלק		259

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/20679	1

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
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. רגישות א'.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו. מרקם עירוני, שטח בנוי בפועל. שטח לשימור משאבי מים.	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו. מרקם עירוני. ללא מגבלות סביבתיות.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
06/07/2014	6546	6830	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20679 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20679

הערה לטבלה:

תכנית 2 / 50 - תכנית לשיכון ציבורי. אושרה ב-1973. 22.5. בועדה לתאום שיכונים צבוריים. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/50 ממשיכות לחול.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דפנה נבו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דפנה נבו		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	24/01/2015	דפנה נבו	23/01/2015	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תכניות מתאר מחוזית וארציות, תכנית מתאר עכו, עתיקות, גושים וחלקות	17/04/2016	דפנה נבו	17/04/2016	1	1: 50000	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו	עכו	ויצמן (1)	35	04-9956117	04-9956119	michal_s@akko.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2007.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עכו	עכו	ויצמן (1)	35	04-9956117	04-9956119	michal_s@akko.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 2007.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית עכו	עכו	ויצמן (1)	35	04-9956117	04-9956119	michal_s@akko.muni.il

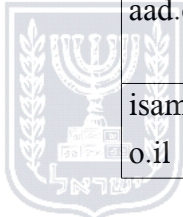
(1) כתובת: ת.ד. 2007.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דפנה נבו	27022	דפנה נבו- אדריכלות תכנון ערים	יעד	יעד (1)	95	04-9909213	077-3203533	daphnanv@y aad.org.il
מודד מוסמך	מודד	עסאם דלה	893		כפר יאסיף	(2)		04-9561532	04-6306465	isam@daly.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 2112.

(2) כתובת: ת.ד. 3435.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 וזכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות והוראות בניה בשטח הכלול בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.375



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,013.5		+263.5	750	מ"ר	מבני ציבור (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
מבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות צבור	375.4	100
סה"כ	375.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	375.4	100
סה"כ	375.4	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

מבני תרבות, רווחה ובטחון כגון: מועדונים קהילתיים, מקלטים עירוניים.

4.1.2**הוראות**תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי		
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת (1) 4	14	85	340			70	270	375.4	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

1. הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבנין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מביניהם.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) + מבנה מעלית ויציאה לגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. חומרי גמר חזיתות : צפוי הבניין יהיה מחומרים עמידים המתנקים מעצמם כגון : אבן.</p> <p>2. גדרות : סביב המגרש תותר בניית גדר מצופה באבן ומעליה גדר סורג עפ"י פרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. הגדר תכלול פרט מסתור לאשפה, עפ"י דרישות מחלקת התברואה העירונית.</p> <p>3. לא תותקן צנרת חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבניין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ואחזקה.</p> <p>4. מזגנים או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p>	
6.2	חניה
<p>מקומות החניה יהיו בחניה הצבורית הצמודה למבנה.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה.</p>	
6.3	תשתיות
<p>1. מים : אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עכו, לשביעות רצון מהנדס העיר ולפי תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי) : יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה ולא להזרים למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמויות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חילחול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	



תשתיות	6.3
<p>5. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
חשמל	6.4
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>תחנות השנאה מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף / מהמתקן. 2. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאם על עמוד) / מהמתקן. 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה / מהמתקן. 4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) / מהמתקן. 5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : / מהמתקן. 6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו / מהמתקן. 7. כבלי חשמל מתח נמוך / מהמתקן. 8. כבלי חשמל מתח גבוה / מהמתקן. 9. כבלי חשמל מתח עליון / מהמתקן. 10. ארון רשת / מהמתקן. 11. שנאי על עמוד / מהמתקן.</p> <p>3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / 0.3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / 20 מ' מציר הקו. 35 מ' מציר הקו. 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / בתאום עם חברת החשמל. 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל /</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום</p>	

<p>6.4 חשמל</p> <p>פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת 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 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> <p>על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.</p> <p>בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 היטל השבחה</p> <p>1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>החלוקה המסומנת בתשריט יעודי קרקע היא מנחה. תנאי למתן היתר בניה - קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיתוח סביבתי</p> <p>תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.9</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.10 קולטי שמש על הגג	
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.	

6.11 עתיקות	
<ol style="list-style-type: none"> כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח -1978. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), ייבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 	

6.12 פיקוד העורף	
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

6.13 שרותי כבאות	
תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.	

6.14 חיזוק מבנים, תמא/ 38	
היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן הישראלי ת"י 413.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו 501500227	ועדה מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עירית עכו 500276001	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עירית עכו 500276001	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עירית עכו 500276001	עורך ראשי	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דפנה נבו-אדריכלות תכנון ערים	דפנה נבו	חתימה:

