

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 213-0453589

שינוי בקווי בניין ברחוב העליה 13 עכו

צפון

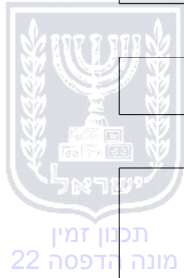
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/03/2019

להפקיד את התכנית

05/05/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית ברחוב העליה 13, עכו . מטרת התכנית היא ביטול דרך מאושרת בהתאם למצב קיים ושינויי קווי בניין ביחס לתכנית מאושרת ג/3658.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |           |                                      |
|------------------------|-----------|--------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי בקווי בניין ברחוב העליה 13 עכו |
|------------------------|-----------|--------------------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 213-0453589 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 0.932 דונם |
|------------|------------|

|              |            |                   |
|--------------|------------|-------------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
|--------------|------------|-------------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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**

208825

**קואורדינאטה Y**

759225

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב העליה 13 עכו

**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  | העליה | 13       |       |

**שכונה**

השיכון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18104    | מוסדר   | חלק           | 37                  |                   |

**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

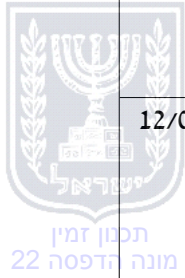
תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                           | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 1619           | שינוי   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1619. הוראות תכנית ג/ 1619 תחולנה על תכנית זו. | 1933               | 2033                    | 12/07/1973 |
| ג/ 242            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 242 ממשיכות לחול.      | 552                | 1272                    | 22/08/1957 |
| ג/ 849            | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 849 ממשיכות לחול.      | 4392               | 2360                    | 17/03/1996 |
| ג/ 3658           | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 3658 ממשיכות לחול.     | 3575               | 2988                    | 02/08/1988 |

**הערה לטבלה:**

ג/ 21535 , כפיפות, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.



**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 |          |                     |             | מוחמד עראבי |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | מוחמד עראבי |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 06/01/2019  | מוחמד עראבי | 15: 01 07/02/2019 |                | 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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**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 | צחי וענונו |            |          | עכו  | העליה | 13  | 052-3863876 |     | tzahiv1972@walla.com |

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות פרטיים נוספים .

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד       | ישוב     | רחוב  | בית | טלפון     | פקס | דוא"ל                  |
|-------------|-----------|-------------|------------|----------------|----------|-------|-----|-----------|-----|------------------------|
|             | עורך ראשי | מוחמד עראבי |            | עראבי אדריכלים | מכורה    | מכורה |     | 049968243 |     | ora2m@netvision.net.il |
|             | מודד      | סעיד סעב    | 762        |                | אבו סנאן | (1)   |     |           |     | saidsaab@inter.net.il  |

(1) כתובת : ת.ד. 788.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

שינוי קווי בניין, וביטול דרך מאושרת לפי מצב קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול קטע מדרך ושינוי יעוד למגורים בהתאם למצב קיים.

2. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד              | תאי שטח |                |
|-------------------|---------|----------------|
| מגורים            | 1       |                |
| סימון בתשריט      | יעוד    | תאי שטח כפופים |
| דרך /מסילה לביטול | מגורים  | 1              |

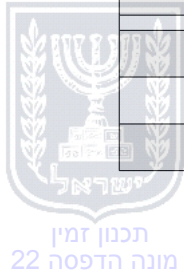
#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| דרך       | 154 | 16.52  |
| מגורים    | 778 | 83.48  |
| סה"כ      | 932 | 100    |

| מצב מוצע |           |              |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים   | 932.32    | 100          |
| סה"כ     | 932.32    | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים  | 4.1   |
|---------|-------|
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים  |       |
| הוראות  | 4.1.2 |



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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |              |             | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש     | יעוד   |
|------------------|------------|-------|--------------|-------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------|--------------------|---------|-----------|--------|
|                  | קדמי       | אחורי | ציד-י- שמאלי | ציד-י- ימני |           |                         |                             | מעל הכניסה הקובעת        |       |                    |         |           |        |
|                  |            |       |              |             |           |                         |                             | שרות                     | עיקרי | גודל מגרש<br>כללי  |         |           |        |
| (3)              | (3)        | (3)   | (3)          | 2           | 2         | (2) 50                  | 100                         | (1) 30                   | 70    | 932                | 1       | מגורים א' | מגורים |

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) 30% שטחי שירות אושרו על ידי הועדה המקומית לפי תקנה 13 לתקנות חישוב אחוזי הבניה בתאריך 06/01/09.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (3) כמופיע ב תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**6. הוראות נוספות**

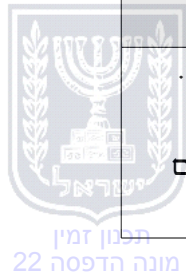
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.1</b> | <b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|            | חובת עמידת התכנית בהנחיות המרחביות העירוניות התקפות כתנאי למתן היתר בניה .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6.2</b> | <b>עתיקות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|            | <p>כל עבודה בתחום שטח מגודר כ עתיקות , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 .</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של הפעולות מקדימות (פיקוח , חיתוכי בדיקה , חפירה בדיקה / חפירה הצלה מדגמית , חפירה הצלה ) יבצען היזם על"פי רשות העתיקות .</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות .</p> <p>היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה , תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עכב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע .</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה , זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכנית כמקנות זכויות בניה בשטח שאינו אתר עתיקות מוכרז .</p>                                                    |
| <b>6.3</b> | <b>חניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( התקנות מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה, תנאי למתן היתר בניה- הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>6.4</b> | <b>חשמל</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|            | <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר 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>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 הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני</p> |



| חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6.4 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>2.25 מ'2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</p> <p>1.75 מ'1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| פיקוד העורף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.5 |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| פיתוח תשתית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6.6 |
| <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב.כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה.אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> |     |

|                                                  |  |
|--------------------------------------------------|--|
| <b>6.7 שרותי כבאות</b>                           |  |
| תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות. |  |

|                                                                                                                                                                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>6.8 היטל השבחה</b>                                                                                                                                                                                          |  |
| א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.<br>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |  |



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

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

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

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה . |  |
|---------------------------------------|--|

