

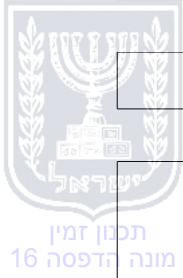
הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0629402

עכו צפון - הכרם ג' / שינוי מס' 01

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עכו
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז צפון
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
11/03/2019
להפקיד את התכנית
03/02/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- תכנית זו מטרתה לאפשר שינוי להוראות תכנית מאושרת מס' 213-0233312 עכו צפון הכרם ג' כדלקמן:
1. שינוי תנאי איכלוס באופן שמחייב הקמת גשר אחד ולא 'גשרים' כמצויין בתכנית המאושרת.
 2. המרת שטח בנייה המיועד לתשתיות בתת קרקע בשצ"פ, לשטח בנייה לתשתיות במפלס הקרקע.
 3. עדכון מספר קומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת במגרשים המיועדים למבני ציבור.
 4. התרת הקמת בית קפה, מסעדה או בית אוכל בשימוש מסחר במגרשים המיועדים למגורים 41B ו-42A בלבד.
 5. אישור תוספת מרפסות גינה המיועדות לצמחיה במגרשים המיועדים למגורים 52A ו-52B בלבד.
 6. תכנית זו אינה משנה כל הוראה בתכנית המאושרת, למעט האמור לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית עכו צפון - הכרם ג'/שינוי מס' 01

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

213-0629402

מספר התכנית

369.246 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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
 208412
 קואורדינאטה Y
 760885

1.5.2 תיאור מקום

השטח הינו מישור הנמצא בין דרך 8510 ומסילת הרכבת, בצפון העיר 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

שכונה עכו צפון הכרם ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18018	לא מוסדר	חלק		75-76, 89, 109
18112	לא מוסדר	חלק		39, 51
18550	לא מוסדר	חלק		7, 127
18949	לא מוסדר	חלק	37, 48-58	38, 47, 59
21116	לא מוסדר	חלק	1-26, 29, 31-49, 51-52, 57-59	50
18017	מוסדר	חלק	29, 34, 54, 66, 69, 74, 77, 133	79, 81, 83-84, 87, 89, 109, 131-132, 141
18043	מוסדר	חלק	31, 38, 219-222	28, 33, 213, 225-226
18050	מוסדר	חלק	46	48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

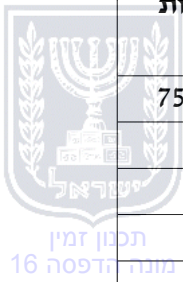
לא רלוונטי

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
13/02/2017	3507	7448	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 213-0233312 ממשיכות לחול.	שינוי	213-0233312



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד כסיף		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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, ועדה מקומית		עיריית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956118	04-9956119	michal_s@akko.muni.il
	פרטי	ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ		ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	ירושלים	יפו	169	02-5383333		ziona@arim.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	ירושלים	יפו	169	02-5383333		ziona@arim.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	16	04-8690892	04-8630970	
בבעלות רשות מקומית				עיריית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956118	04-9956119	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד כסיף	62919	מייזליץ כסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	הגר"א	17 א	03-5440101		mk@mkarchi tects.com
מודד	מודד	אייל רבינוביץ'	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 שינוי הוראות תכנית מאושרת בנוגע לתנאי איכלוס, הקמת תשתיות בשצ"פ, עדכון גובה מבנים בשב"צ, התרת בית אוכל בשימוש מסחר, תוספת מרפסות גינה וחנייה תת קרקעית מתחת לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

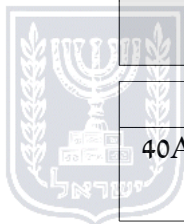
1. שינוי תנאי איכלוס באופן שמחייב הקמת גשר אחד ולא 'גשרים' כמצויין בתכנית המאושרת.
2. המרת שטח בנייה המיועד לתשתיות בתת קרקע בשצ"פ, לשטח בנייה לתשתיות במפלס הקרקע.
3. עדכון מספר קומות וגובה המבנים מעל ומתחת לכניסה הקובעת במגרשים המיועדים למבני ציבור.
4. התרת הקמת בית קפה, מסעדה או בית אוכל בשימוש מסחר במגרשים המיועדים למגורים 41B ו- 42A בלבד.
5. אישור תוספת מרפסות גינה המיועדות לצמחיה במגרשים המיועדים למגורים 52A ו- 52B בלבד.
6. התרת הקמת חנייה תת קרקעית מתחת לשצ"פ בתא שטח 53.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44 - 46, 47A, ,39 - 29 ,27 - 18 ,15 - 1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
47B, 48A, 48B, 49A, 49B, 50, 51A, 51B, 52A, 52B, 53 - 74	מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	369,245.55	יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת
100	369,245.55	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	369,245.25	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	369,245.25	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>1. מרפסות גינה בתאי שטח 52A ו-52B בלבד, המיועדים למגורים.</p> <p>2. בתאי שטח 42A ו-41B בלבד, המיועדים למגורים, בשימוש מסחר תותר הקמת בית קפה, מסעדה, בתי אוכל.</p> <p>3. בתא שטח 53 המיועד לשטח ציבורי פתוח תותר הקמת מעבר תת קרקעי המחבר בין שני החניונים בתאי שטח 43B ו-44. שטח החניון התת קרקעי ישוייך לתא שטח 44.</p> <p>4. כל יתר השימושים בכל היעודים שבשטח התכנית יהיו ע"פ תכנית מאושרת עכו צפון הכרם ג' מס' 213-0233312.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתאי שטח 52A ו-52B אשר מיועדים למגורים הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת של מרפסות גינה המשמשות כערוגה לגידול עצים וצמחיה לצד המרפסות המרוצפות בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. סך כל שטח מרפסת גינה ליחידת דיור לא יעלה על 10 מ"ר לדירה. על אף האמור בזאת, בשתי הקומות העליונות של המבנה תותר הקמת מרפסת גינה בשטח של עד 20 מ"ר ליחיד.</p> <p>ב. תחום מרפסת הגינה בעבור כל דירה יסומן בבירור בבקשה להיתר.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לאשר את בינוי מרפסות הגינה ככל שהן תתאמנה להנחיות המרחביות ולעיצוב הכולל של המבנה ושתכנון מרפסת הגינה מותאם לשימוש זה מבחינה הנדסית בהיבטים של קונסטרוקציה, איטום וניקוז.</p> <p>ד. לא יותר שימוש אחר בשטחים שיאושרו למרפסות גינה, וכן לא יותר ריצוף שטחים אלה.</p> <p>כל שימוש אחר בהם מלבד ערוגה המיועדת לעצים וצמחיה יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ה. לא תותר תוספת מרפסות גינה לאחר אישור האכלוס ומתן תעודת גמר למבנה המגורים.</p> <p>2. בתאי שטח 42A ו-41B בלבד המיועדים למגורים, בשימוש מסחר תותר הקמת בית קפה, מסעדה או בית אוכל בכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. יש לקבוע אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה כגון מטרדי ריח וכיו"ב.</p> <p>ב. לכל שירותי המזון יידרש אישור משרד הבריאות ומחלקת תברואה של הרשות המקומית.</p> <p>ג. השימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח או זיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות חיי התושבים.</p> <p>ד. מבנים רבי קומות ייבנו עם פיר עבור נידוף בהתאם לתקן ולפי הנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ה. לא יותר מעבר של צנרת סניטרית (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המיועדים לעסקי מזון והסעדה, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות לתא שטח 27 המיועד לשצ"פ:</p> <p>תותר הקמת חדרי שנאים מעל פני הקרקע על פי הנחיות חברת החשמל. מלבד הנחיה זו שאר ההנחיות תהיינה על פי תכנית מאושרת מס' 213-0233312.</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. כל יתר ההוראות והתנאים שחלים על היעודים בשטח התכנית אשר לא שונו בתכנית זו יהיו ע"פ תכנית מאושרת עכו צפון הכרם ג' מס' 213-0233312.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	91	167	7		1			100			(1) 100		10591	27	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	6 (2)	36 (2)	56	12149	4118		1853	6178	5148	2	32	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	18	50	9268	3142		1414	4712	3927	1	34	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	18	50	7399	2508		1129	3762	3135	1	35	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	18	50	4829	1637		737	2455	2046	1	36	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	0	0	0				17	70	70				434	53	שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

- (1) קומה : קומה 1, הערה : שטח עבור חדר שנאים.
- (2) מתייחס לכניסה הקובעת מכיוון דרך מס' 11. במגרש יותר לקבוע כניסה קובעת נוספת במפלס דרך מס' 1 - מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת העליונה יהיה 4 קומות..
- (3) ניתן לבנות קומת מרתף אחת מתחת למפלס הקרקע ביחס לכניסה הקובעת התחתונה מכיוון דרך מס' 11.
- (4) קווי הבניין לפי המסומן בנספח קווי הבניין בתכנית מאושרת מס' 213-0233312.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאכלוס השכונה יהיה הקמת גשר או מעבר עילי אחד להולכי רגל ורוכבי אופניים על כל העבודות הכרוכות בהקמתו. מעבר זה הנו חלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים, הפתוחים ויש לפתחו עם הקמת השכונה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16