

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0876383

התחדשות אזור המגורים, שינוי לתכנית ג/21608 - שינוי מס 1



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, מציעה שינוי להוראות תכנית מאושרת מס' ג/21608, התחדשות אזור המגורים, בתחום הרחובות העלייה, רמח"ל, יוסף גרשון ובן-שושן, מטרת תכנית ג/21608, היה לתת הוראות ומסגרת סטטוטורית, להתחדשות עירונית, ע"י שיקום או הריסה של מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם, תוך מתן תוספת זכויות בנייה, אך במהלך מימוש התכנית בהליכי רישוי, עלו חוסרים וחסמים, שתכנית זו, באה לתקנם. אלו עיקרי הדברים:

1. תכנית ג/21608 מאפשרת הקמת מרפסות זיזיות (גוזזטראות) מעבר לקווי הבניין, אך אינה מעניקה זכויות בנייה, עבור מרפסות אלו, תוכנית זו מציעה תוספת זכויות בנייה, למטרה זו.
2. תכנית ג/21608 מאפשרת תוספת יחידות דיור, במקרה של הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה, אך היא אינה הגדילה את זכויות הבנייה של שטחי השירות, לטובת תוספות אלו, כגון שטחי שירות לצרכי מבואות כניסה, חדרי מדרגות, מחסנים וכד' תוכנית זו מציעה תוספת זכויות בנייה למטרה זו.
3. התכנית גובלת עם רחוב בן שושן, שהינו רחוב ראשי העתיד להתחדש, הכולל פעילות מסחרית, לאור זאת, התכנית מציעה, הסדרה של פעילות מסחרית לאורך מפלס הרחוב, בחזיתות הפונות אל רחוב בן-שושן.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות אזור המגורים, שינוי לתכנית ג/21608 - שינוי מס 1

מספר התכנית 213-0876383

1.2 שטח התכנית 175.651 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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	209041
קואורדינאטה Y	758862

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על האזור שנמצא בין הרחובות העלייה, רמח"ל, יוסף גרשון ובן-שושן

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18103	מוסדר	חלק	176, 365	237, 275, 317, 378, 393, 421
18106	מוסדר	חלק	128	139
18107	מוסדר	חלק	21-80, 100-108, 112, 168	110, 120, 124
18108	מוסדר	חלק	12-13, 16-19, 27-30, 32-62, 64, 94-95, 106, 108, 121, 134, 138-139, 179-181, 183-190, 202-203, 205, 207, 209-210, 212, 215-222	93, 111, 141, 201
18520	מוסדר	חלק		52-53, 58

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית
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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1,001, 2001 - 2034, 3,001, 4,001 - 4,003, 5,001 - 5,004	ג/21608
6,001, 7,001 - 7,009, 8,001 - 8,009, 9,001 - 9,005	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 21535	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	7454	3807	21/02/2017
ג/ 21608	שינוי	תכנית זו ממשיכה את היחס של תכנית ג/21608 לתכניות הקודמות לה, התכנית כפופה להוראות של תכנית ג/ 21608 ונספחיה, מלבד בנושאים שהיא משנה	7338	9628	11/09/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל מינס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל מינס		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 54 28/06/2020	אייל מינס	24/06/2020		1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

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 עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956191		elad- h@akko.mu ni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956191		elad- h@akko.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל מינס			לוחמי הגיטאות	לוחמי הגיטאות		04-9933826	04-9933874	EyalM@loh. co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 16



מנהל 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 בהוראות התכנית המאושרת ג/21608 לעניין זכויות בנייה למגרשי המגורים, הגדלת זכויות הבנייה לצרכי שירות, מתן זכויות בנייה לצרכי הקמת גזוזטראות ומתן אפשרות לשימושי מסחר, במפלסי הקרקע של מבני המגורים, הפונים לרחוב בן שושן

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בנייה עבור גזוזטראות - בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק.
2. תוספת שימושי מסחר, במפלס הקרקע של מבני המגורים, הפונים לרחוב בן שושן - בהתאם לסעיף 62א (11) לחוק.
3. שינוי קווי בניין עבור גזוזטראות - בהתאם לסעיף 62א (4) לחוק.
4. קביעת הנחיות לעניין גובה מערכות טכניות, על גג המבנה - בהתאם לסעיף 62א (5) לחוק.
5. שינוי בקביעת קומות למבנה, לעניין המשך חדר המדרגות לגג - בהתאם לסעיף 62א (9) לחוק.



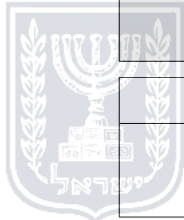
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	175,651.8	100
סה"כ	175,651.8	100



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. מגורים ב', עפ"י תכנית ג/21608.</p> <p>2. במקרה של הריסה ובניה מחדש, במפלס הקרקע של בנייני המגורים, בחזיתות הפונות לרחוב בן שושן, ניתן יהיה להציע שימושים למשרדים לבעלי מקצוע חופשיים וכן לשימושים מסחריים כגון: חנויות שכונתיות לממכר מוצרים ודברי מזון, אשר אינם מהווים זיהום, ריחות רעים, רעש תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גזוזטראות:</p> <p>א. באזור מגורים ב' - בתוספת לבנייה קיימת ובבנייה חדשה, תותר הבלטת מרפסות זיזיות (גזוזטראות) מקו בניין קדמי, בהתאם למצוין בסעיף 6.2 (6) בתכנית ג/21608 ומקו בניין אחורי בחריגה של 40% מקו הבניין, לכל היותר.</p> <p>ב. בבנייה חדשה ובתוספת בנייה, ניתן יהיה לתכנן מרפסות זיזיות, זו על גבי זו.</p> <p>ג. שטחי הגזוזטראות, לא יהיו גדולות מ- 14 מ"ר.</p> <p>2. מסחר ברחוב בן שושן:</p> <p>בתכנון חללי המסחר, במפלס הקרקע, של מבני המגורים, יש לדאוג להפרדה מוחלטת בין הכניסות לשטחי המסחר והכניסות למבנה המגורים.</p> <p>3. הוראות נוספות, עפ"י הקבוע בסעיף 4.1.2 לתכנית ג/21608.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (1)			(1)	(1)	(1)	(4)	(3)	(2)	(1)	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
אחורי (1)											
צידי- שמאלי (1)											
צידי- ימני (1)											
		מעל הכניסה הקובעת (6)									

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבנייה המצוינים בטבלה, מתייחסים לכל שטח התכנית בייעוד מגורים ב' עפ"י תכנית ג/21608.
הועדה המקומית רשאית להתיר ניווד זכויות בנייה, של שטחי שירות ושטחים עיקריים, מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי מתכנית ג/21608.

(2) 1. ללא שינוי מתכנית ג/21608.

2. מתוך שטחי הבנייה, ניתן יהיה להמיר עד 25% לשימושים של מסחר ומשרדים בחזית המגרשים, כלפי רחוב בן שושן, כמפורט בפרק 4.

3. במקרה של תוספת יח"ד על המצב הקיים בעקבות שיקום או הריסה ובניית מבנה חדש עפ"י תכנית ג/21608, תוספת במצטבר, של 20% משטח המגרש או 500 מ"ר לפי הקטן מבניהם, לטובת מרפסות זיזיות ושטחי שירות הנדרשים לדעת מהנדס העיר, לצורך יח"ד הנוספות.

(3) 1. ללא שינוי מתכנית ג/21608.

2. מתוך שטחי הבנייה, ניתן יהיה להמיר עד 25% לשימושים של מסחר ומשרדים בחזית המגרשים, כלפי רחוב בן שושן, כמפורט בפרק 4.

3. במקרה של תוספת יח"ד על המצב הקיים בעקבות שיקום או הריסה ובניית מבנה חדש עפ"י תכנית ג/21608, תוספת במצטבר, של 20% משטח המגרש או 500 מ"ר לפי הקטן מבניהם, לטובת מרפסות זיזיות ושטחי שירות הנדרשים לדעת מהנדס העיר, לצורך יח"ד הנוספות.

(4) ללא שינוי מתכנית ג/21608.

(5) גובה המבנים, אינו כולל את גובה המערכות הנדרשות לשימוש במבנה, מסתורי מערכות, פיר המעלית וחדר המדרגות העולה לגג, השאר ללא שינוי מתכנית ג/21608.

(6) המשך חדר המדרגות לגג, לצורכי התקנת מערכות וטיפול בהם, לא תהווה קומה נוספת במניין חישוב הקומות, השאר ללא שינוי מתכנית ג/21608.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

כל הוראות תכנית ג/ 21608 שלא שונו מכוח תכנית זו, ממשיכות לחול על תכנית זו

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16