

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0943548

ג/ 26557 - תוספת זכויות בניה ברח' החשמל 24, אז"ת עכו דרום



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 213-0943548

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 10/08/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ י"ר הועדה 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 ממוקמת במגרש באזור התעשייה הדרומי של עכו, רחוב החשמל 24. בתכנית זו מוצע שינוי ייעוד מאזור תעשייה לתעשייה ומשרדים, תוך התייחסות לתכנית הכוללנית של עכו ג/ 21535 ובפרט מתחם י"ב - המפרט את התחדשות אזור התעשייה בו משתלבת תכנית זו. בנוסף תכנית זו מציעה תוספת זכויות וקומות, תוך תיאום תכנון מול תכניות המתאר (תכנון מתחם י"ב) והמטרונית העתידה לעבור בסמיכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/ 26557 - תוספת זכויות בניה ברח' החשמל 24, אז"ת עכו דרום

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

213-0943548 מספר התכנית

6.317 דונם 1.2
שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מחוזית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	208965
קואורדינאטה Y	755488

1.5.2 תיאור מקום

בניין לתעשייה ומשרדים קיים באז"ת דרומי של 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	החשמל	עכו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10412	מוסדר	חלק	24	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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/ 849	החלפה	תכנית זו מחליפה את ג/849 בתחום התכנית.	4392	2360		17/03/1996



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				יעקב קום			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב קום		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	13/01/2022	יעקב קום	12: 50 13/01/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	08/02/2022	בוריס סרין	09: 44 08/02/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	06/02/2022	יעקב קום	10: 40 06/02/2022		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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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			חושן קרמיקה בע"מ	קרית ביאליק	חרושת	4	04-8744234	04-8744549	asaf@yuval alon.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב קום		קום אדריכלים בע"מ	חיפה	שד מוריה	91	077-4020124		Yaki@archk oum.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם דחבור	1127	יו.טי.אם שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	מעיליא	מעיליא		04-9572687	04-6015722	wissam@dwi -survey.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	בוריס סרין	78043	נוף בנוף בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	052-5225493		hana.landsca pe@gmail.co m

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 יעוד, תוספת זכויות בנייה וקומות במבנה קיים בייעוד תעשייה ומשרדים, באזור התעשייה הדרומי של עכו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מאזור תעשייה בתכנית ג/849 לאזור תעשייה ומשרדים.

ב. תוספת זכויות בנייה מ-9472.5 מ"ר מאושרים בתכנית ג/849 ל-13018.16 מ"ר, סך השטחים המוצעים בתכנית

זו - 3545.66 מ"ר.

ג. שינוי קווי בניין ע"פ תשריט מצב מוצע.

ד. קביעת שימושים מותרים.

ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ו. קביעת תקן חניה לפי מתע"ן א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה ומשרדים	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשייה ומשרדים	100

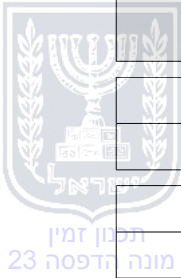
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתעשייה	6,317	100
סה"כ	6,317	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה ומשרדים	6,317.8	100
סה"כ	6,317.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ומשרדים
4.1.1	שימושים
	קומת הקרקע והגלריה תשמש למסחר ומשרדים כולה. קומות 1-4 ישמשו לתעשייה קלה ומשרדים. יתאפשר שימוש בגג לאולם אירועים וכנסים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. יש לבדוק ולהתייחס להנחיות מרחביות תקפות. 2. נדרשת מינימום 50% שקיפות בחזית המשמשת למסחר. 3. עיצוב החזיתות וחומרי הגמר יתואמו ויאושרו ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה בשלב היתר הבנייה. 4. היקף שימוש המסחר לא יעלה על 15% מהיקפי הבנייה.
ב	הנחיות מיוחדות
	רצועת דרך עתידית מסומנת בהנחיות מיוחדות. בשטח זה אסורה הבנייה ואסורה החנייה. ניתן לעשות בשטח זה פיתוח זמני כגון גינון וסלילה בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
	(2)	(2)	(2)	(2)	1 (1)	6	41	2782.96	88.53	2694.43	6317	קומת קרקע + גלריה	100	מסחר ומשרדים	תעשייה ומשרדים	
160 (5)	(2)	(2)	(2)	(2)	4 (4)	29 (3)	41	10525.12	201.39	10323.73	6317	קומות 1-4	100	תעשייה ומשרדים	תעשייה ומשרדים	
160 (5)	(2)	(2)	(2)	(2)	5 (6)	29 (3)	41	13308.08	289.92	13018.16	6317		100	<סך הכל>	תעשייה ומשרדים	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל קומת קרקע וגלריה.
- (2) לפי תשריט מצב מוצע.
- (3) כולל קומה טכנית.
- (4) 4 קומות מעל קומת הקרקע.
- (5) קירוי גג לטובת אולם אירועים וכנסים בלבד.
- (6) קומת קרקע וגלריה.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	פיתוח סביבתי
	<p>א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר במסגרת הליך למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין וכקי ופנויים מכל מכשול.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. 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>ב. תחנות השנאה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.</p> <p>ב. - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאם על עמוד): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p> <p>- תיל מבודד צמוד למבנה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.30 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: מציר הקו - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: מציר הקו - 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.50 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>י. ארון רשת: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1.00 מ'.</p>

6.3

חשמל

יא. שנאי על עמוד: מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3.00 מ'.

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 פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

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.

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.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.4

תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

א. ביוב

1. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת ביוב באישור וע"פ הנחיות תאגיד המים העירוני.

2. תעודה לשימוש בבניין תינתן בכפוף לאישור תאגיד המים העירוני על התחברות למערכת ביוב ב. מים

אספקת מים לבניין תבוצע בהתאם להנחיות תאגיד המים העירוני. ג. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל

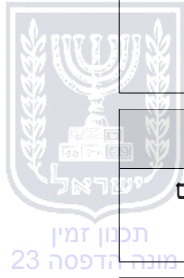
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ה. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ו. 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

6.4	תשתיות
	<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדיניות רשות המים באזורי התעשייה.</p>

6.6	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה לשילוב שימושי התעשייה שיתרו בתוך המגרש עם שימושי התעסוקה, לרבות אולם אירועים. 2. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת חו"ד איש מקצוע לעניין חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה ועמידה בהוראות ת"י 413. 3. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה לתיאום מול מהב"ט. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.</p>



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

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

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

7.3	אחריות
------------	---------------

