

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 213-0856856

הגדלת אחוזה בנייה במגרש מגורים בעכו

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/11/2022

לאשר את התוכנית

06/02/2023

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

התכנית מוצעת ברחוב העצמאות בכניסה א' חלקה 18 בגוש 18553, ובאה להסדיר ולהרחיב בית מגורים פרטי הממוקם בקו שלישי לים בתוך טווח ה-300 המטר מקו החוף. התכנית הקובעת את זכויות הבניה כעת הינה "1657" המאפשרת בניית יח"ד אחת בגובה של 2 קומות. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה כוללים המגיעים ל-113% שמהווים 342 מ"ר במקום 149.5 מ"ר המאושרים כעת(עיקרי +שירות), תוספת קומה ותוספת של 1 יח"ד, וגם מציעה שיפור החזית הפונה לרחוב הפונה לים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |   |                                     |
|--|---|-------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית                 | שם התכנית                                 | הגדלת אחוזי בנייה במגרש מגורים בעכו |
| 1.1                                    | 213-0856856                               |                                     |
| שטח התכנית                             | מספר התכנית                               | 0.302 דונם                          |
| 1.2                                    |   |                                     |
| סיווג התכנית                           | סוג התכנית                                | תכנית מתאר מקומית                   |
| 1.4                                    |   |                                     |
| 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    | 207003 |
| קואורדינאטה Y    | 759475 |

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב העצמאות 3

### 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  | העצמאות | 3        |       |

שכונה

מערב עכו

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18553    | מוסדר   | חלק           | 18                  |                   |

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 21/02/2017 | 3807                    | 7454               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | ג/ 21535          |
| 20/11/1958 | 345                     | 634                | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/269 בתחומה של תכנית זו.                        | החלפה   | ג/ 269            |
| 19/06/1975 | 1868                    | 2119               | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1657 בתחומה של תכנית זו.                       | החלפה   | ג/ 1657           |

הערה לטבלה:

תכנית 2/50/21 - תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 2/50/21 בתחומה של תכנית זו.



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך         | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|--------------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | עבד אל רחמאן יאסין |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | עבד אל רחמאן יאסין |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | נספח בינוי     | 08: 28 27/11/2022 | עבד אל רחמאן יאסין | 21/11/2022  | 1                   | 1: 100   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | מצב מאושר      | 12: 11 20/04/2020 | עבד אל רחמאן יאסין | 20/04/2020  | 1                   | 1: 250   | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|------------|---------------|----------|------|------|-----|-------|-----|----------------------|
|                | פרטי | עודאי פארס |               |          | עכו  | (1)  |     |       |     | hosam-94@outlook.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת: ד 3098.

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם                 | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|--------------------|---------------|----------|-------|------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | עבד אל רחמאן יאסין | 37299         |          | עראבה | (1)  | 1   | 04-6745149 |            | mimar@bezeqint.net    |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | בני שפירא          | 583           |          | .     | (2)  |     | 04-8726547 | 04-8410012 | bshapira@bezeqint.net |

(1) כתובת : ת: ד 68.

(2) כתובת : רחוב הגדיד העברי 17א קריית חיים.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

הגדלת אחוזי בנייה במגרש מגורים בעכו

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בניה.
- 2- תוספת של 1 יח"ד.
- 3- הוספת קומה.
- 4- הגדלת גובה בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד                | תאי שטח   |                |
|---------------------|-----------|----------------|
| מגורים ב'           | 100       |                |
| סימון בתשריט להריסה | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|                     | מגורים ב' | 100            |

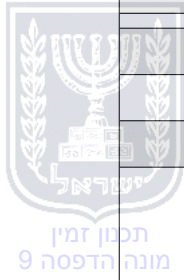
**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ב' | 302 | 100    |
| סה"כ      | 302 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 302.34    | 100          |
| סה"כ      | 302.34    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | בתי מגורים  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>העיצוב האדריכלי וחומרי הגמר יותאמו עם המבנה הצמוד מצפון בקו בניין.<br>החזית הדרומית תעוצב כחזית "מעניינת" בעלת חלונות, פתחים ומרפסות שקועות.<br>הגדר תעוצב בהתאם להנחיות מרחביות. |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) |       |             |            | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד       | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (% מתא שטח) |                | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד      |
|---------------|-------|-------------|------------|------------|------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------------|----------------|-----------------|---------|-------|-----------|
| קדמי          | אחורי | צידני-שמאלי | צידני-ימני |            |                                    |                 |                   | מעל הכניסה הקובעת     | סה"כ שטחי בניה |                 |         |       |           |
|               |       |             |            | שרות       | עיקרי                              | גודל מגרש מוחלט |                   |                       |                |                 |         |       |           |
| (1)           | (1)   | (1)         | (1)        | 3          | 12                                 | 2               | 45                | 113                   | 23             | 90              | 302     | 100   | מגורים ב' |

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) לפי תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. החניה תהיה ללא קירוי.

**6.3**

**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:

לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

|  |          |
|--|----------|
| מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן                             | מציר הקו |
| א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'                         | 20.00 מ' |
| ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'                        | 35.00 מ' |
| ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :- תיל חשוף או מצופה-5.00 מ' |          |
| ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו                           |          |
| ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו                           |          |
| ו. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'                               |          |
| ז. כבלי חשמל גבוה 3 מ'                                     |          |
| ח. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל                 |          |
| י. ארון רשת 1 מ'   |          |
| יא. שנאי על עמוד 3 מ'                                      |          |

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבנה תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.



|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>חשמל</b></p>  | <p><b>6.3</b></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 דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין על אף האמור לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית. כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>  |                   |
| <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>מים:<br/>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד מי עכו.<br/>ניקוז:<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.<br/>ביוב:<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ותאגיד מי עכו.<br/>אשפה:<br/>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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> |                   |
| <p><b>ניהול מי נגר</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>כ- 15% משטח המגרשים יהיו שטחים חדירים ומגוננים.</p>  |                   |
| <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>  | <p><b>6.6</b></p> |
| <p>היתר בניה לתוספות בנייה מותרת בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>  |                   |
| <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>   | <p><b>6.7</b></p> |
| <p>קבלת היתר בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני הציבור ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>  |                   |
| <p><b>פסולת בניין</b></p>   | <p><b>6.8</b></p> |
| <p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.<br/>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.<br/>גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>   |                   |
| <p><b>פיקוד העורף</b></p>   | <p><b>6.9</b></p> |
| <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם</p>  |                   |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <p><b>6.9 פיקוד העורף</b><br/>לתקנות התגוננות האזרחית.</p>  | <p><b>6.9</b></p>  |
| <p><b>6.10 שרותי כבאות</b><br/>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>  | <p><b>6.10</b></p> |
| <p><b>6.11 תנאים בהליך הרישוי</b><br/>- תנאי להיתר בניה הינו אישור עיצוב החזית לרחוב העצמאות ע"י מהנדסת העיר או מי מטעמה, תוך התייחסות לחומרי הגמר, חלונות, מרפסות וחלוקה נפחית.<br/>- תנאי לקבלת טופס 4 נטיעת מינימום 2 עצים בגינה. קוטר גזע 30 מ"מ. וחיבור למערכת השקיה ממוחשבת.</p>  | <p><b>6.11</b></p> |
| <p><b>6.12 כתב שיפוי</b><br/>יזם ומגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 (להלן "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה. היזם ומגיש התכנית מתחייב /ים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה וזאת על פי דרישתה הראשונה, הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.</p>   | <p><b>6.12</b></p> |
| <p><b>6.13 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b><br/>מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בנייה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.<br/>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.<br/>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.<br/>מגיש התכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p> | <p><b>6.13</b></p> |



|  |
|--|
| <p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>                            |
| <p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>                             |
| <p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>                           |
| <p>זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא 5 שנים מיום אישורה.</p> |