

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

1965 - חוק התכנון והבניה

## הוראות התכנית

1965 - חוק התכנון והבניה

תכנית מס' 213-0984047

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

אישור תכנית מס' 213-0984047

19/07/2022

עכו - שינוי הוראות בניה במגרש מסחרי ברח' אחד העם 17

נית מאושרת מיום סעיף 89 לחוק

25

10/2022

31/10/2022

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

ית לא נקבעה טעונה אישור שר  
תאריך י"ד הוועדה המחוזית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה להגדיל זכויות בניה מ-59 מ"ר ל-133 מ"ר במגרש המיועד למסחר ברח' אחד העם 17 בשכונת נווה אביב בעכו, לניצול יעיל ומושכל של משאב הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

עכו - שינוי הוראות בניה במגרש מסחרי ברח' אחד העם  
17

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית  
213-0984047

**1.2 שטח התכנית**  
0.199 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית  
תכנית מתאר מקומית

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 208924

קואורדינאטה Y 760051

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' אחד העם 17, שכונת נווה אביב, 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
	17	אחד העם	עכו

שכונה נווה אביב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18051	מוסדר	חלק	168	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
213-0610717	210

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35 1. הוראות תכנית תמא/35 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1
30/07/2007		3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/2 /9. הוראות תכנית תממ/2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/2 /9
12/12/2019		2097	8575	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 213-0610717 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	213-0610717
30/03/2000		3078	4867	תכנית זו מחליפה כליל את קביעותיה של תכנית ג/ 10257 בתחום תכנית זו.	החלפה	ג/10257



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1:100	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16:07 28/06/2022	רודי ברגר	28/06/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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 25

**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	שי יסקייב			עכו	ברנר	5	077-3360078		shaiiskiaev@gmail.com



מנהל תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 25

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי יסקייב			עכו	ברנר	5	077-3360078		shaiiskiaev@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שי יסקייב			עכו	ברנר	5	077-3360078		shaiiskiaev@gmail.com
בעלים		יושעי מרים			עכו	אחד העם	11			Oferex1@gmail.com



מנהל תכנון ומיתון  
מונה הדפסה 25

**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	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה (1)		04-8362005	04-8383425	rudarch@013.net.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	מוהנא ביבאר	771		ינוח-גית	(2)		04-9804186	04-9804219	office@bibar m.co.il

(1) כתובת: ת"ד 7963.

(2) כתובת: ת"ד 88.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

הוספת זכויות בניה במגרש המיועד למסחר ברח' אחד העם 17 בעכו, לניצול יעיל ומושכל של משאב הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת זכויות בניה והגדלת תכסית קרקע.

ב. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	210	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מסחר	210

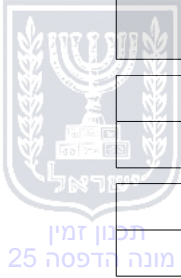
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	198.87	100
סה"כ	198.87	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	198.87	100
סה"כ	198.87	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
ב	עיצוב אדריכלי

חנויות לממכר קמעונאי (למשל ביגוד והנעלה, צעצועים, צרכי בית), מזנון ושירותים (למשל מספרה, סלון יופי, ממכר ותיקוני טלפונים סולריים).

השימושים המותרים לא יהוו מטריד לשכנים.

במקרה של הקמת מזנון, יובטח פתרון נידוף ריחות לשביעות רצון הועדה המקומית.

לא יותרו שימושים הגורמים הפרעה לסביבה של רעש, ריח או פעילות "הגולשת" מחוץ לגבולות המגרש.

א. חזיתות: חזית מזרחית שקופה. לכיוון רח' אחד העם תחוייב חזית שקופה בגודל שלא יפחת מ-60% משטחה של החזית.

חזית צפונית. תחוייב התייחסות אדריכלית לחזית הצפונית הפונה לשביל, ע"י פתיחת חלונות ואלמנטים אחרים.

חזית מערבית. לא ניתן לפתוח פתחים או חלונות בחזית האחורית, מכיוון שמדובר בקו בניין = 0 מ' אל מגרש המיועד למבני ציבור בו זכויות בניה.

ב. כניסה למבנה. הכניסה הראשית לחנותיות תהיה מהחזית הפונה לרח' אחד העם וממפלס הרחוב. במידת הצורך, ניתן להגביה את הכניסה במקסימום של כ-60 ס"מ מגובה המדרכה, בכפוף לאישורה של מהנדסת העיר או מי מטעמה.

ג. גגון קונזולי. ניתן להוסיף גגון קונזולי ברוחב של 1.5 מ' מעל הכניסות לחנויות ובחריגה מגבולות המגרש, בכפוף לאישור מהנדסת העיר.

ד. שילוט. היתר בניה יכלול מיקום ייעודי לשילוט לחנויות, לשביעות רצונה של מהנדסת העיר או מי מטעמה.

ה. תוספות בניה. ככל ששומרים על המבנה המקורי, תוספות הבניה ישתלבו בעיצוב ובחומרי הגמר עם המבנה המקורי, על מנת ליצור מבנה בעל חזות אחידה.

ו. מערכות. מערכות מיזוג אוויר ומערכות טכניות יוסתרו על הגג ובצידי המבנה.

ז. גדר. ככל שתוקם גדר בחזית הצפונית בין השביל למבנה, נדרש לעצב אותה תוך התייחסות למרחב הציבורי ולהקימה מחומרים קלים המאפשרים מבט חופשי מהשביל ומהרחוב למבנה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					
											שרות
קדמי (1)						133					
אחורי (1)											
צידי- שמאלי (1)											
צידי- ימני (1)											
	מעל הכניסה הקובעת	5	67	67		133	33	100	199	210	מסחר

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) על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה הינו מתן פתרונות חנייה בהתאם לתקנות החנייה.
<b>6.2</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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או משולב במבני המגורים.</li> </ol> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימוש מסחר בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3- מ' מקו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</li> <li>2- מ' מקו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</li> <li>5- מ' מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</li> <li>2- מ' מקו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</li> <li>20 - מ' מקו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</li> <li>35 - מ' מקו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</li> <li>0.5 - מ' מכבלי חשמל מתח נמוך</li> <li>3 - מ' מכבלי חשמל מתח גבוה</li> <li>- כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת החשמל</li> <li>1 - מ"י מארון רשת</li> <li>3 - מ"י משנאי על עמוד</li> </ul> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות הפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור תאגיד המים והביוב ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום המגרש, באישור מהנדס</p>

<b>6.3</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>הועדה המקומית.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור תאגיד המים והביוב.</p> <p>- תברואה. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה ויסומן בהיתר הבניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>א. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ג. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<b>6.5</b>	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>
<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>תנאי לקבלת היתר למבנה מסחרי הינו הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות וחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש.</p>
<b>6.8</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p>
<b>6.9</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או</p>

<b>6.10</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי לקבלת תעודת גמר במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

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

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

	זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25