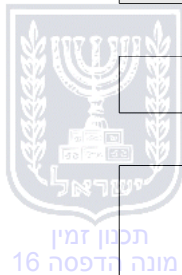


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 213-0981530

**הסדרת בינוי והגדלת אחוזי בניה למבנה בית אבות פנינה בלב - עכו**



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

23/06/2022

להפקיד את התכנית

11/09/2022

תאריך מ"מ 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

מתחם "פנינה בלב" עכו ממקום בין רחוב דוד נוי לרחוב העצמאות במרכז העיר עכו, הפרויקט בשלבי בניה בהתאם להיתר שתקבל מועדה מקומית עכו מכוח תכנית שחלה במעמד הוצאת היתר גב/מ/18 התקבל היתר בניה ל-108 מיטות סיעודיות סה"כ שטח בנוי 6943 מ"ר קומת מרתף לחניה ועוד 4 קומות מעל, סה"כ 4 קומות מעל ה-0.00.

התכנית מגדילה אחוזי בניה ומספר קומות בניה ותוספת מחלקות סיעודיות עבור מבנה בית חולים סעודי גריאטרי שיכלול לפחות 144 מיטות, תוספת השטח לתעסוקה תהיה רק לצורכי משרדי רופאים לקבלת קהל וטיפולים רפואיים ולא למשרדים אחרים או מסחר. תוספת השטח למסחר תהיה מיועדת למסחר קמעונאי, בתי מרקחת, מסעדות ובתי קפה בלבד. להלן השינויים:

הגדלת אחוזי בניה מ- 120% עיקרי + 170% שירות כולל שטחי שירות תת-קרקעים = 290% (7047.0 מ"ר) ל 225% (5467.5 מ"ר) עיקרי + 120% (2916.0 מ"ר) שירות = 345% (8383.5 מ"ר) + 96% (2332.8 מ"ר) עבור קומת חניה ושטחי שירות נלווה תת-קרקעי.  
העלאת גובה מבנה מ- 12 מ' ל- 28 מ' (לא כולל חדר מדרגות ועלייה לגג).  
הגדלת מס' קומות מ- 4 ל- 7 קומות ועוד קומת תת-קרקעית.



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

הסדרת בינוי והגדלת אחוזי בניה למבנה בית אבות פנינה  
בלב - עכו

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

213-0981530 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

3.480 דונם

1.4 סיווג 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	207335
קואורדינאטה Y	759295

### 1.5.2 תיאור מקום

בין רחוב דוד נוי לרחוב העצמאות - פנינה בלב 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
		נוי דוד	עכו

שכונה דוד נוי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18003	מוסדר	חלק	28-30	32-33

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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
04/02/2021		3431	9408	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 213-0609222 הוראות תכנית 213-0609222 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	213-0609222
26/05/2020		6153	8881	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 213-0610733 הוראות תכנית 213-0610733 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	213-0610733
21/02/2017		3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21535 הוראות תכנית ג/21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21535
14/01/1993		1266	4076	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/ 18 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/ במ/ 18



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תחבורה וחניה	11: 15 31/08/2022	מנדי חמוזה	01/08/2022	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		19: 22 24/03/2022	שאדי אבוריש	20/11/2021	1	1: 500	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סמיר חטאר (1)		פנינה בלב בע"מ	ירכא					samir@pnina.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3027.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956113	04-9956119	nurit_z@akko.muni.il
חוכר		חטאר סמיר		פנינה בלב בע"מ	ירכא	(1)				samir@pnina.org

(1) כתובת: ת.ד. 3027.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש	49840	א.ש.ס. ייעוץ בתכנון בינוי ערים בע"מ	ירכא	אזור התעשייה (1)	1	04-6117117	04-6117118	eng.sh1976@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	שלה וסים	1026		ירכא	(2)		04-9996680	04-9996680	glonass@012. net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מנדי חמזה	118534	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	בית גין		04-9987011	04-9985938	eng@g- deher.com

(1) כתובת: ירכא ת.ד. 586.

(2) כתובת: כפר ירכא ת.ד. 2107.



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

תוספת יעודים ושימושים לטובת בית אבות גריאטרי, משרדים ומסחר, תוך הגדלת אחוזי הבנייה ותוספת קומות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משטח בנייני ציבור ליעוד תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- הגדלת אחוזי בניה ותוספת קומות.
- קביעת התכליות המותרות ליעוד קרקע.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	52,51
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	100

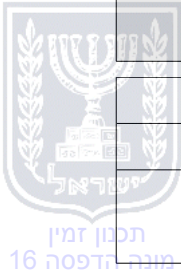
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,050.01	30.17
שטח לבניני ציבור	2,430	69.83
<b>סה"כ</b>	<b>3,480.01</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,050.01	30.17
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,429.99	69.83
<b>סה"כ</b>	<b>3,480</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כהגדרת בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, קווי תשתיות, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מוסד ציבורי: מבנים לשרות הציבור, בית חולים, בית אבות, בית חולים סיעודי גריאטרי, מרפאות ושירותים נלווים. תעסוקה לצורכי משרדי רופאים לקבלת קהל וטיפולים רפואיים, מרכז רפואה דחופה. תותר שימוש מסחר קמעונאי, בתי מרקחת, מסעדות ובתי קפה בלבד. שטחי המסחר יוגבל לרחוב העצמאות בקומת כניסה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b> חמרי גמר: אבן גלילית/ שיש טבעי, טיח צבעוני / חומר רחיץ בגוונים, זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום אנודיד חומר קשיח מתועש או צבוע בתנור בתיאום עם אדריכלת העיר. קיים איסור על שימוש ברפפות פלסטיק לתריסים מסתרי כביסה. גדרות: גדר חיה/נטועה גובה 70 ס"מ גדר בנויה גובה 180 ס"מ גגות חובה עיצוב הגג כולל כל המערכות ומתקנים אחרים, גגות שטוחים ירוצפו.
<b>ב</b>	<b>הוראות בינוי</b> שטח הבניה המותר כולל כל שטחי הרצפה המקורים לרבות קירות ולמעט שטחי שירות: א. מקלטים עפ"י חוק. ב. חניות מקורות עפ"י דרישת התכנית. גובה חניה מקורה יהיה 2.20 מ' נטו, למעט מקרה בו תעבור בתקרתו צנרת ואז יהיה גובה 2.60 מ'. ג. חדרי מכוונות עפ"י המידות המינימליות הנדרשות מטעמים טכניים. ד. קומת צנרת בגובה 2.20 נטו. ה. מרפסות מקורות. ו. ארכדה. ח. פסז' במבנים מסחריים ובתנאי שיהיה פתוח לצבור.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
												48 (1)	100	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
												177	100	מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	7	28	(3) 70	441	(2) 96		120	225	2430	100	<סך הכל>	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור		

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:

- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוכם 200 מ"ר עבור מסחר בקומת קרקע.
- (2) מיועד לחנייה תת קרקעית ושטחי שירות נלווה.
- (3) תותר תכסית 96% עבור קומת חניה תת קרקעית ושטחי שירות נלווה.
- (4) לפי תשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי לאישור בקשה להיתר מכוח תכנית זו הינה קבלת אישור משרד הבריאות לתכנון בית החולים הסיעודי גריאטרי.  
 ככל שע"פ דרישות משרד הבריאות יהיה צורך בשטחי בנייה נוספים הדבר יבוא על חשבון שטחי הבנייה לתעסוקה ומסחר הכלולים בתכנית זו.  
 - תנאי למתן היתרי בניה מכוח התכנית זו יהיה קבלת חוות דעת של גורם מקצועי לעניין רמת סיכונים סיסמיים.

6.2

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:  
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 ניקוז:  
 - תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.  
 - תנאי מחייב למתן היתר בניה, ביצוע בפועל של אלמנטים לקליטת מי נגר בתוך המגרש.  
 ביוב:  
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.  
 אשפה:  
 סידורי אשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 מורשה כדין.

6.3

### חשמל

הוראות בנושא חשמל  
 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.  
 ב. תחנות השנאה  
 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 בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
 ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
 לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, 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'  
 ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ'

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <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 תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>לא ינתן 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. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	<p>החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p> <p>או בהתאם להנחיות מנהל הנדסה עריית עכו.</p>
<b>6.5</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>מערכות התקשורת תותקנה בהתקנות תת - קרקעיות.</p>
<b>6.6</b>	<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>
	<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת סידורים לנכים בהתאם לתקנות התו"ב ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<b>6.8</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<b>6.9</b>	<b>מעליות</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה - אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970. תכנון זמין מונה הדפסה 16</p>
<b>6.10</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>
<b>6.11</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>תנאי לאישור בקשה להיתר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-20 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16