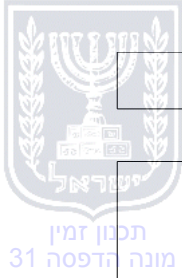


הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0856468

מתן חוקיות לגלריה במבנה מגורים באנילביץ' 54



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

מינהל התכנון - מחוז צפון

תכנית מתאר מקומית חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 213-0856468

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 08/01/2023

אישורים

התכנית לא נקבעה טענה אישור שר



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

תכנית זו באה להסדיר בנייה קיימת ברחוב אנילביץ' 54 בעכו ביחס למספר יחידות הדיור, מספר הקומות, היקף זכויות הבנייה, שימוש מסחר/משרדים בקומה א', סגירת חדר בקומה 6, ושינוי בקווי בניין וגובה בניין, החורגים מהמותר בהתאם לתוכנית החלה במקום, תכנית מס' גב/מ/18. השינויים המבוקשים כוללים: הגדלת אחוזי בנייה - אחוז בנייה עיקרי מאושר 180% אחוז בנייה מבוקש 200%. הוספת שימוש מסחר/ציבורי בקומה א'. תוספת יח"ד - 7 יחידות במקום 6. תוספת במספר הקומות - 8 קומות מעל כניסה הקובעת במקום 7, שינוי בקווי הבניין בהתאם לבינוי. שינוי בגובה הבניין ל- 32.15 במקום 26.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	213-0856468
שטח התכנית	0.400 דונם	1.2
סיווג התכנית	סוג התכנית	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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	207630
קואורדינאטה Y	759015

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אנילביץ' 54 עכו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מרכז העיר-עכו המנדטורית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18005	מוסדר	חלק	134	

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 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
21/02/2017		3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21535
17/03/1996		2360	4392	תכנית זו מחליפה את ג/849	החלפה	ג/ 849
14/01/1993		1266	4076	תכנית זו מחליפה את תכנית גב/מ/18	החלפה	ג/ במ/ 18

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את הס/גב/מ/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			מוחמד עראבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד עראבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לגבי נפחי בנייה	10: 33 06/06/2023	מוחמד עראבי	13/09/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לגבי חניה בתוך חלקה 134	13: 27 10/06/2022	נבהאן חטיב	30/07/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח על רקע תכניות מאושרות	18: 20 09/06/2022	מוחמד עראבי	15/04/2020	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	חוסאם טאפש			עכו	אנילביץ	54	04-9917232		adham.tafesh@yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסאם טאפש			עכו	אנילביץ	54	04-9917232		adham.tafesh@yahoo.com

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	מוחמד עראבי	7783967		ג'דידה- מכר	(1)		04-9968243	04-9968243	arc.ora2m@gmail.com
מודד	מודד	סאמח אסדי	1418	מודד	דיר אל- אסד	(2)				assadi007@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ	נבהאן חטיב	109296		דיר חנא	(3)		04-9968243	04-9968243	khatib74@gmail.com

(1) כתובת : כפר גדידה מכר שכונת הווילות מכר.

(2) כתובת : מרכז הכפר דיר אל אסד.

(3) כתובת : רחוב ראשי דיר חנא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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 בניה ב- 20% בקומה מעל כניסה . ותוספת חדר בקומה 6 . שימוש מסחר/ציבורי בקומה א'.
- תוספת במספר יחידות הדיור ל- 7 יחידות במקום 6 מאושרות בג/במ/18.
- תוספת במספר הקומות ל- 8 קומות מעל כניסה הקובעת במקום 7 מאושרות בג/במ/18 שינוי בקווי הבניין.
- שינוי בגובה בניין ל- 32.15 מ' .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת באחוזי בניה.
2. קביעת שימוש מסחר/ ציבורי בקומה א'.
3. הגדרת מספר יחידות במבנה.
4. הגדרת מספר קומות.
5. הגדרת גובה בניין.
6. הגדרת הנחיות אדריכליות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ומסחר	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז אזרחי מסחרי ומגורים ג'	400	100
סה"כ	400	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	400	100
סה"כ	400	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים, מסחר, משרדים ועסקים או פנסיונים, חניון על בסיס מסחרי או שילוב ביניהם.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	התוספת הקיימת תותאם למבנה המאושר ולהנחיות המרחביות . חומרי גמר : אבן גלילית מלוטשת עד סוף קומה רביעית לפחות, קומות מעל אפשרי גמר חומר עמיד בגווני לבן או קרם, זכוכיות, עץ, פלדה, אלומיניום, צבע בתנור. גדרות : גדר חיה/נטועה בגובה 70 ס"מ, גדר בנויה בגובה 180 ס"מ מצופה באבן גלילית מלוטשת כולל כרכוב, או גמר טייח קרם, סרוגים מגולוונים.
ב	גגות
	חובת עיצוב הגג כולל כל המערכות, דודי שמש, קולטים, צלחות לבין, ומתקנים אחרים תחול חובת גישה ציבורית לגג לצורכי שירות.
ג	קווי בנין
	קווי הבניין יהיו לפי הסימון בתוכנית בינוי מצורפת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
84	(1)	(1)	(1)	(1)	8	32.15	7	40	351	0	272	806	400	בניין קיים	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	

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

הוראות טבלה 5:

א - יותר שימוש מסחרי/ציבור בקומת קרקע וקומה א' בלבד .

ב - לא יהיה במניין השטחים - שטח מרפסות קונוזוליות בשטח של 12 מ"ר לכל דירה או עד 14מ"ר בתנאי ששטחן של המרפסות לא יעלה על שטח כולל של מספר היחידות מוכפל ב 12מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

היתר הבניה מותנה בהסדרת מקומות חניה לתוספת בהתאם לנספח התנועה המצורף .

6.2

חשמל

1. 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.

2. תחנות השנאה

א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

ב. על אף האמור בסעיף א לעיל 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.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

אישור התוספת מותנה באישור יועץ בטיחות על הסדרי בטיחות לתוספת ולמבנה הקיים.

אישור התוספת מותנה באישור יועץ נגישות מורשה.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

ביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה

