

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-1064518

תוספת אחוזי בניה ושינוי במספר הקומות וגובה בניין בזבוטנסקי 17 בעכו

צפון

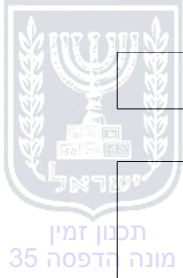
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מוסיפה אחוזי בנייה ומוסיפה מספר קומות וגובה בניין תוכנית זו תהווה שלב חשוב בהפיכת פרויקט של יזמות של חיזוק בניינים לפרויקט כלכלי ורווחי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת אחוזי בניה ושינוי במספר הקומות וגובה בניין
בזבוטנסקי 17 בעכו

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

213-1064518 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית
1.273 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א))
62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	207129
קואורדינאטה Y	759606

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ז'בוטנסקי 17 עכו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ז'בוטנסקי פינת הרצל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18001	מוסדר	חלק	142	

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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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/ 5429	החלפה	תוכנית זו מחליפה את ג/ 5429 התוכנית מחליפה רק בגוש וחלקה של תוכנית זו	3530	926		01/03/1988
ג/ 849	החלפה	תתוכנית זו מחליפה את ג/ 849 התוכנית מחליפה רק בגוש וחלקה של תוכנית זו	4392	2360		17/03/1996

הערה לטבלה:

תוכנית זו כפופה ל תרש"צ 2/50/2 , תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תרש"צ 2/50/2 . תוכנית זו כפופה ל הס/5429 , תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הס/ 5429. הוראות תכנית הס/ 5429 תחולנה על 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			מוחמד עראבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד עראבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מכתב שיפוי	10: 19 06/02/2023	מוחמד עראבי	06/02/2023	2		מחייב	כתב שיפוי
לא	נספח רקע	12: 09 13/03/2023	מוחמד עראבי	08/02/2022	1	1: 100	רקע	בינוי
לא		19: 18 02/10/2022	מוחמד עראבי	28/09/2022		1: 100	רקע	תנועה
לא		11: 39 15/03/2023	מוחמד עראבי	22/02/2022	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה פרטית	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, ג'ואד חטיב		אלקנטייירי השקעות בע"מ	עכו	נוי דוד	6 א	04-9911296	04-9911297	khatiblaw@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוראר אבו בקר			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	ראניה אבו בקר			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	כאיד גראבלי			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	נסר גראבלי			עכו	ז'בוטינסקי	17			
פרטי	רנין גראבלי			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	ג'לאל זריגי			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	ג'ואד חטיב		אלקנטייירי השקעות בע"מ	עכו	נוי דוד	6 א	04-9911296	04-9911297	khatiblaw@ gmail.co m
פרטי	בסימה כיאל זריקי			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	אשרף עאמר			עכו	ז'בוטינסקי	17			
פרטי	אניסה עיאטה			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	סמיר עיאטה			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	מאיידה קאסם			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	עומר קאסם			עכו	ז'בוטינסקי	17			
פרטי	פאדי קורדי			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	רון רוט			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			
פרטי	נתן רוט ליאור			עכו	ז'בוטינסקי	17 א			



1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד עראבי		עראבי אדריכלים	ג'דידה- מכר	השכונה הצפונית- מכר	1	049968243		arc.ora2m@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

- 1- הוספת אחוזי בניה על מנת לאפשר תוספת יחידת דיור למבנה קיים.
2. הוספת גובה מבנה והוספה במספר הקומות על מנת לנצל אחוזי בניה קיימים ומוצעים.
3. התאמת קווי הבנין למבנה הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת הוראות בנייה והגדלת זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)16(א)(1).
2. קביעת גובה בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)
3. קביעת קווי בניין בהתאם לסעיף 62 א (א) (4)
4. קביעת הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדרכליים לפי סעיף 62 א (א) (5)
5. הגדרת מס' יחידות הדיור המותרות לפי סעיף 62 א (א) (8)
6. ביטול הוראות בינוי ישנות, בינוי יהיה לפי הנחיות מרחביות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

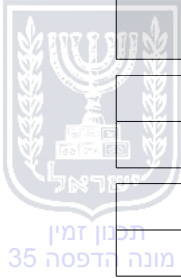
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

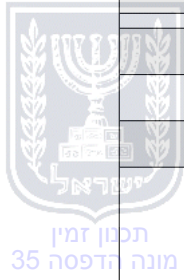
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,273	100
סה"כ	1,273	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,274.47	100
סה"כ	1,274.47	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
אדריכלות	
1. חזית וחיתוי המבנה תותאם ותאושר במסגרת הליך רישוי ובתיאום משרד מהנדס העיר או מטעמו. 2. מרפסות- מרפסות יתוכננו כחלק אינטגרלי של המבנה. 3. הסתרה וטיפול במערכות חיצוניות- כלל המערכות החיצוניות במבנה יוסתרו ויוטמעו כחלק בלתי נפרד מעיצוב המבנה ויאושרו במסגרת הליך רישוי ובתיאום משרד מהנדס העיר ומי מטעמו.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
1.נספח הפיתוח הכולל ניקוז, רצוף, גינון, גדרות ופינוי אשפה יוגש ויאושר כמסגרת הליך רישוי ובתיאום מול משרד מהנדס העיר ומי מטעמו.	
חניה	ג
כל תוספת של שטחי בניה או יחידות דיור מחייבת תוספת חנייה בהתאם לתקן חנייה.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	ד
כל תוספת בנייה תחויב באישור על עמידות המבנה בפני רעידות אדמה על ידי קונסטרוקטור מוסמך .	



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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות							
קדמי 5	אחורי 2.9	צידי- שמאלי 2.9	צידי- ימני 5	מעל הכניסה הקובעת 9	31.6	28	40	715	2164	1273	1	מגורים ב'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הערה: שטחי השירות הינם מתוקף תכנית הס/5429



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות

6.1

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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

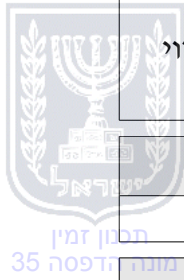
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' -ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.



6.1	חשמל
<p>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(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים. אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</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 דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

6.2	ביוב
<p>הביוב יהיה בהתחברות לתשתית הקיימת, נספח ותיאום יתבצע במסגרת הליך הרישוי.</p>	

6.3	ניהול מי נגר
<p>יש להשאיר 15% מהקרקע לא מובנה ועם אפשרות לחלחול מי נגר</p>	

6.4	בדיקות ארכאולוגיות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	

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

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

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