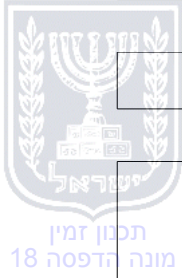


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 213-0478172

לגיטימציה למבנה קיים ביעוד ש.צ.פ.



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון - מחוז צפון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 213-0478172**

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 05/12/2023

התכנית לא נקבעה טעונה 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

מטרת התכנית היא הסדרה של מבנה מסעדה, הפועל ברחוב החרושת באזור התעשייה והמלאכה הוותיק בעכו. התכנית מבקשת לתת לגיטימציה לתוספת בנייה למסעדה הקיימת בהיתר בשטח של 59.30 מ"ר בשטח ציבורי פתוח. מבנה המסעדה המבוקש הוא בשטח של כ- 67 מ"ר עיקרי ו- 8 מ"ר מחסן, כ- 30 מקומות ישיבה. המסעדה משרתת את עובדי ובאי אזור התעשייה המקיף את המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	לגיטימציה למבנה קיים ביעוד ש.צ.פ
מספר התכנית	213-0478172	
שטח התכנית	0.465 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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	207850
קואורדינאטה Y	758700

**1.5.2 תיאור מקום**

המסעדה ברחוב החרושת 5

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

עכו - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

**שכונה**

איזור תעשייה זעירה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18033	מוסדר	חלק	48	
18109	מוסדר	חלק	17	

**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 18



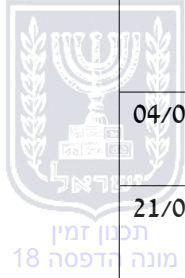
תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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	תוכנית זו מחליפה את 213-0609222	החלפה	213-0609222
21/02/2017		3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21535
30/07/1981		2314	2732	תוכנית זו מחליפה את תוכנית ג/ 3192	החלפה	ג/ 3192
17/03/1996		2360	4392	תוכנית זו מחליפה את תוכנית ג/ 849.	החלפה	ג/ 849
07/04/1982		1494	2801	תכנית זו מחליפה את תוכנית ג/ 3653	החלפה	ג/ 3653



**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	נספח מחייב מבחינת מיקום מבנה ונפחי בנייה ולמסומן להריסה	18: 52 28/09/2021	מוחמד עראבי	16/08/2019		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	מסמך זה מהווה רקע לתוכנית ה-הריסה בשל קרבת קו חשמל מ.ג.	14: 39 30/11/2022	מוחמד עראבי	30/11/2022		1: 100	רקע	הריסות ופינויים
לא		12: 14 30/11/2022	מוחמד עראבי	16/11/2022	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
	פרטי	עלי איסמעיל			נחף	נחף				

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עלי איסמעיל			נחף	נחף				

**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	7783967	עראבי אדריכלים	ג'דידה- מכר	(1)	ג	04-9968243		arc.ora2m@g mail.com

(1) כתובת : גדידה מכר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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

מתן לגטימציה לחלק ממבנה מסעדה הפועל ללא היתר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בהוראות בנייה
2. הגדרת שטחי בנייה
3. הגדרת שימושים
4. הגדרת הנחיות אדריכליות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

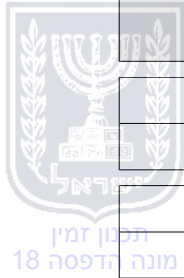
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
שטח ציבורי פתוח	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	שטח ציבורי פתוח	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ש.צ.פ.	465	100
סה"כ	465	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	465.36	100
סה"כ	465.36	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	פיתוח נופי-גינון, מדשאות, שבילים, מצללות, מגרשים ומתקני ספורט פתוחים, מתקני משחק פתוחים, שבילי הליכה ואופניים. שימושים סחירים נלווים, כגון: מסעדה, בית קפה, מזנון, קיוסק, דרכים וחניות, שירותים סניטאריים ציבוריים, מבני אחסנה ותחזוקה לשצ"פים, מקלטים, תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים, בריכות נוי, מזרקות, פסלים ואנדרטאות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>תנאי להיתר בנייה: אישור משרד מהנדס העיר או מטעמה לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי הכוללת מפלסים, חומרי גמר, חזיתות ופיתוח.</p> <p>גגות המבנה יהיו שטוחים, לא יאושר שימוש ברעפים.</p> <p>גג המבנה יטופל כחזית חמישית, מערכות ע"ג הגג יהיו מוסתרות וישולבו במסגרת ההיתר.</p> <p>חומרי הגמר של המבנה יהיו מחומר קשיח ועמיד, סוג החומר וגווני הגמר טעונים אישור של מהנדס הועדה / אדריכלית העיר.</p> <p>כניסה למבנה תהיה מחזית הרחוב הראשי.</p> <p>תתוכנן גישת ספקים, ואזור התפעולי יהיה מוסתר מחזית הרחוב.</p> <p>לא תותר התקנת כל גדר בשצ"פ בחזית עם הרחוב.</p> <p>סגירת חורף תהיה בהתאם לתוכנית סגירות חורף התקפה ברשות.</p> <p>חזיתות אזור ההסעדה לכיוון הרחוב יהיו שקופות 50% לפחות.</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>
	פתרון החניה יהיה בסביבה הקרובה לאורך הכביש ובחניונים הסמוכים
<b>ג</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	<p>הנחיות פיתוח ותשתיות ע"פ הנחיות מרחביות.</p> <p>תיאום ואישור פתרון לפניו אשפה עם הרשות המקומית.</p> <p>תיאום ופתרון לחבור מים וביוב עם תאגיד המים</p> <p>פיתוח סביב המבנה יהיה אסתטי, בטיחותי ותואם/ משתלב עם הפיתוח של המדרכות והשצ"פ</p>
<b>ד</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>הסתרה וטיפול במערכות:</p> <p>מזגנים ומערכות ישולבו בבנין באופן מוסתר ויופיעו בבקשה להיתר.</p> <p>לא תותקן צנרת כלשהי, תשתית חשמל, מים או ביוב חשופה ע"ג קירות חיצוניים אלא מוסתרת</p>

4.1	שטח ציבורי פתוח
	בתעלות מתאימות אשר יאפשרו גישה נוחה לתפעול.
ה	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה למסעדה הינו קבלת חו"ד משרד הבריאות.</p>
ו	<p><b>שילוט וסימון</b></p> <p>שילוט יבוצע מחומרים עמידים ומיקומו ושילובו במבנה יופיעו בבקשה להיתר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר) תוספת		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
			מעל הכניסה הקובעת									
			עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	עכו החרושת 5	1	מסחר	שטח ציבורי פתוח			
2.7	0.2	5.3	29.1	1	5.35					8	67	(1) 465.36
0	0	0	0	1	300	0	30	465.36	עכו החרושת 5	1	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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:

גודל מגרש : בנייה ביעוד ש.צ.פ. הגדרת מגרש לא רלוונטית.

יותר זכויות בנייה של 30 מ"ר עבור מתקנים הנדסיים, שירותים ציבוריים ומקלטים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מקסימום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**6. הוראות נוספות**

**6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 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 ינתן 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')

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p> <p>35.00 מ"ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* 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.</p> <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 עבודת 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>	<p style="text-align: center;"><b>6.2</b></p>
---	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<p style="text-align: right;"><b>ניקוז</b></p> <p>מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה וזאת בהתאם למדניות רשות המים באזורי תעשייה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.3</b></p>
---	---

<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
---	---

<p style="text-align: right;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה למסעדה הינו קבלת חו"ד משרד הבריאות.</p> <p>תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה אישור כבאות .</p> <p>תנאי לקבלת היתר הריסת המסומן להריסה או לשלב את ההריסה בבקשה להיתר והריסה.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
--	---

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

<p style="text-align: right;"><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>7.1</b></p>
---	---

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18