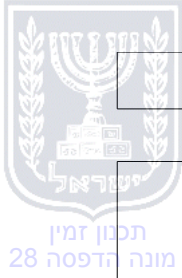


הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0827428

מסחר ומשרדים מ.פטין, עכו



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

מינהל התכנון - מחוז צפון

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

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 213-0827428

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 29/11/2023

אישורים

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

מגרש ברחוב גדוד 22, פינת רחוב החרושת באזור התעשייה של עכו. התכנית מציעה לשנות את ייעוד המגרש מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לתעשייה ומשרדים, להרוס מבנה מוסך חד-קומתי ולבנות במקומו בניין מודרני בן 8 קומות, הכולל קומות חניה עילית ותת קרקעית. לאורך הרחובות החרושת וגדוד 22 מתוכננת חזית מסחרית, שתהיה חלק מרצף מסחרי במתחם הרחובות החרושת, גדוד 22, המלאכה והארבעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית מסחר ומשרדים מ.פטין, עכו

ומספר התכנית

מספר התכנית 213-0827428

3.460 דונם

1.2 שטח התכנית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	207800
קואורדינאטה Y	758700

1.5.2 תיאור מקום

רחוב גדוד 22 פינת דרך החרושת 1, 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
	22	גדוד 22	עכו
	1	דרך החרושת	עכו

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18006	מוסדר	חלק	121	
18033	מוסדר	חלק	58, 64-65	
18109	מוסדר	חלק	20-21	

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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 המפורט בתכנית ג/ 849	החלפה	ג/ 849
07/04/1982		1494	2801	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית ג/ 3653	החלפה	ג/ 3653

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית הס/ 849



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טל דויטש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טל דויטש		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 01 18/09/2022	טל דויטש	22/08/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מחייב לנושא מיקום כניסות ויציאות מחניונים. ניתן להזיז את מיקום הכניסות בתוך החזיתות בהן מוצעות הכניסות	09: 19 15/09/2022	טל דויטש	03/07/2022		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תכנית סביבה	10: 07 18/09/2022	טל דויטש	09/05/2021		1: 1000	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	08: 30 27/11/2023	שירי ברלב	29/06/2022	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	סקר קרקע	09: 08 15/09/2022	רן קליק	13/09/2022	52		רקע	סקר איכות קרקעות
לא	טבלת הקצאה	17: 21 29/05/2023	מאיר ברמן	29/05/2023	2	1: 250	מחייב	טבלאות הקצאה

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			מ.פטיין (1999) בע"מ	עכו	יהושפט	27	04-9916571		fateen28@smile.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.פטיין (1999) בע"מ	עכו	יהושפט	27	04-9916571		fateen28@smile.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	טל דויטש		אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@mansfeld-kehat.co.il
מהנדסת	מהנדס	שירי ברלב	1	א.ד. שירי ברלב בע"מ	חיפה	רענן (1)	13	04-8360542		shiri@shiribarlev.co.il
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8525602		bermanb@netvision.net.il
אדר'	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	שונצינו	16	077-3508001		ran@yozmot-sviva.com

(1) כתובת : משרד : שער פלמר 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

- א. שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לתעשייה ומשרדים.
- ב. הריסת הבינוי הקיים והקמת בניין בן 8 קומות בעל חזית מסחרית לכיוון רחובות החרושת וגדוד 22.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לתעשייה ומשרדים עם חזית מסחרית.
- ב. תוספת זכויות בנייה וקביעת שימושים מותרים.
- ג. קביעת קווי בניין.
- ד. קביעת הנחיות אדריכליות, פיתוח ונוף.
- ה. קביעת עקרונות מערך תנועה וחניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	2	זיקת הנאה	דרך מוצעת	2
תעשייה ומשרדים	1	זיקת הנאה	תעשייה ומשרדים	1
		חזית מסחרית	תעשייה ומשרדים	1
		מבנה להריסה	דרך מוצעת	2
		מבנה להריסה	תעשייה ומשרדים	1
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
		קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3,463.08	100
סה"כ	3,463.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	131.89	3.81
תעשייה ומשרדים	3,331.18	96.19
סה"כ	3,463.08	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. משרדים לסוגיהם, כגון: משרדים עירוניים וממשלתיים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מוסדות פיננסיים, בתי תוכנה, שירותי צילום וגרפיקה, תעשייה עתירת ידע.</p> <p>2. אולם אירועים, מועדוני לילה ובארים.</p> <p>3. מכוניס רפואיים, מרפאות, מעבדות וחב' תרופות.</p> <p>4. חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי למוצרים מתחומים שונים, מרכולים וחנויות כלבו כולל מחסנים לשימוש החנות.</p> <p>5. מסעדות, בתי אוכל, מקומות בילוי ושירותי דלפק.</p> <p>6. מרכז שירות וסחר רכב, השכרת רכב, אולמות תצוגה לרבות סחר ברכב ובחלקי חילוף. מרכז שירות לרכב לא ישמש כמוסך לטיפול ותיקון לכלי רכב.</p> <p>7. לא יותרו תעשיות המחזיקות חומרים מסוכנים. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>8. חניות עיליות בקומה עליונות, חניות תת קרקעיות וחניה תפעולית.</p> <p>9. מתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים, תחנות טרפו וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. המסחר יוגבל לקומת הקרקע. מחסני חנויות לא ימוקמו בקומת הקרקע בחזיתות הדרומית והמזרחית. הכניסה הקובעת למסחר תהיה במפלס הרחוב. יותר שינוי מפלס הכניסה עד 0.6 מ' מפני הפיתוח.</p> <p>2. מרכז שירות הרכב והסחר בחלקי חילוף יוצב במיקום עורפי ומוסתר על מנת להבטיח שהחזיתות הדרומית והמזרחית יהיו בעלות חזות המתאימה לרחוב מסחרי.</p> <p>3. גובה קומת הקרקע יאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי. הגלריה וקומת הקרקע יחשבו כקומה אחת לעניין מספר הקומות. הגלריה לא תגיע עד חזית המבנה.</p> <p>4. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מאגרי מים, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל ויוסותרו על ידי מעקה הגג. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בניינים.</p> <p>5. נספח הבינוי מחייב לגבי מיקום כניסות ויציאות לחניונים.</p> <p>מרתפים</p> <p>6. תותר הגדלת תכסית קומות המרתף ל-100% משטח המגרש תוך הבטחת פתרון הנדסי לניקוז.</p> <p>זיקת הנאה</p> <p>7. לאורך החזית הדרומית יתוכנן מעבר מקורה, שימש כמרחב פעיל במחובר לשימושי המסחר המוצעים. הקירווי יהיה קונזולי. תותר העמדת ריהוט ואלמנטים ניידים. יאסר פיתוח קבוע המפריד בין הבניין לרחוב.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. צנרת -</p> <p>לא יותר שימוש בצנרת גלויה על חזית הבניין, אלא מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין.</p> <p>לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים,</p>

תעשייה ומשרדים	4.1
<p>אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתוכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>2. מסתורי מערכות טכניות - לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: חדרי מכוונות, מפוחים וכד' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, מצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>3. חזית הבניין תהיה אחידה ותכלול קיר מסך. חומרי הגמר לחזית יהיו אלומיניום וזכוכית. החזית הדרומית והמזרחית יעוצבו כחזיתות שקופות בהיקף שלא יפחת מ-60%.</p> <p>4. גגות המבנים - גג המבנה יהיה שטוח. הגג יטופל כחזית חמישית תוך שילוב תשתיות המאפשרות את ניצולו כגג ירוק/תאים פוטו-וולטאים או מרפסת גג.</p> <p>5. מזגנים - פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בנייה. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו על הגגות - הכול בצורה המשתלבת בתכנון הבניין ומאחורי מסתור.</p> <p>6. הבינוי בחזית הדרומית והמזרחית יוצמד לקווי הבניין.</p>	



דרך מוצעת	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>ישמשו לנתיבים עבור תנועת כלי רכב ממונעים, מדרכות עבור הולכי רגל, שבילי אופניים, גינון ונטיעת עצים, מעבר תשתיות וריהוט ותאורת רחוב כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>	4.2.1
	4.2.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4 (6)	3 (5)	3 (4)	0 (3)	1	8	40		85	25700	3000		8500 (2)	14200 (1)	3331	1	תעשייה ומשרדים	תעשייה ומשרדים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בנינים.

ב. קווי בניין תת קרקעי לחניון עד גבול המגרש בכפוף לפתרון ניקוז שיוצג עבור טיפול במי נגר. תכסית קומת מרתף- תותר הגדלת תכסית קומות המרתף ל-100% משטח המגרש תוך הבטחת פתרון הנדסי לניקוז.

ג. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת ישמשו עבור חדרים טכניים, מחסנים וחניות.

ד. יותר ניוד שטח עיקרי ושטח שירות ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, לטובת שטחי שירות בלבד, תוך שמירה על היקף שטחי שירות עיליים ושטחי חניה נדרשים בהתאם לתקן החניה התקף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר בניית גלריה בשטח של עד 1039 מ"ר בקומת הקרקע. שטח הגלריה מתוך סך זכויות הבניה המאושרות.

(2) שטח שירות עילי עבור חניה יהיה עד 4500 מ"ר.

(3) קו בניין צידי ימני תת קרקעי- 0 מ'.

(4) קו בניין צידי שמאלי תת קרקעי- 0 מ'.

(5) קו בניין אחורי תת קרקעי- 0 מ'.

(6) קו בניין קדמי תת קרקעי מזרחי ודרומי - 3 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החנייה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. 2. תנאי למימוש חניות עליות יהיה מימוש מלא של חניה תת קרקעית. 3. הנחיות לחניון עילי א. עיצוב וחיפוי קירות החוף של החניון יבטיח את השתלבותם בחזיתות הבניין באופן רציף ואחיד. ב. אוורור החניון העילי יעשה דרך פתחים במעטפת הבניין או באמצעות מערכת ייעודית על מנת להבטיח תנאים נאותים. ג. מערכת האוורור תותאם לתקנים התקפים במועד הגשת הבקשה להיתר ובכפוף לאישור הגורמים האמונים על הנושא.</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר יופנו למערכת הניקוז של אזור התעשייה בהתאם למדיניות רשות המים באזורי תעשייה או למקום אחר שיאושר על ידי הרשות.</p>
<p>6.3 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</p> <p>א. מבנה המסומן בתשריט בסימון צהוב להריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כחלק מהיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתכנית יהיה הריסת המבנה.</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>חיבור החשמל יהיה תת קרקעי.</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. מותרת בניה והגשת בקשה להיתר בניה בשלבים. 2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון הינו אישור תצ"ר בוועדה המקומית. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה קבלת אישור מפ"י לרישום תצ"ר או רישום תצ"ר בפועל ברשם המקרקעין. כל זאת ע"י יזם התוכנית או מגיש היתר הבניה ועל חשבונו. 3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הגשת דיגום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, השלמת הטיפול בקרקע וקבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה. 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עכו לפי תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 5. תנאי להגשת בקשה היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית. 6. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע הסדרי התנועה המוצעים בתוכנית.</p>
<p>6.6 כתב שיפוי</p> <p>יזם ומגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן "התביעה") וזאת עקב פגיעה שנפגעו מקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה. היזם ומגיש התכנית מתחייבים לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה וזאת על פי פסק דין חלוט שיינתן כנגד הוועדה המקומית, הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית. על הוועדה המקומית לצרף את היזם לכל הליך.</p>

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
	השטח המיועד לדרך בהתאם לתוכנית זו, נועד להפקעה בהתאם לסעיף 188, 189, 190 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וירשם על שם הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה שלב א	היתר הבניה יכלול בניית מבנה חניה תת קרקעי.
2	הוצאת היתר בניה שלב ב- לבניין השלם	השלמת בניית מבנה חניה תת קרקעי בשלב א'.

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28