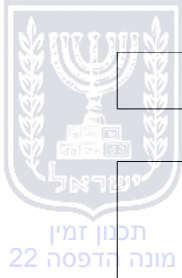


הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0940122

תוספת יח"ד ברחוב בן עמי 19, עכו



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' 213-0940122

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 29/11/2023

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

מדובר על חלקה הממוקמת בעיר המנדטורית, בין הרחובות בן-עמי ואנילביץ', ביעוד - "מרכז אזרחי מסחרי ומגורים ג'", עפ"י תכנית ג/במ/18.

בחלק, שפונה לרחוב בן-עמי, קיים מבנה לשימור, שעבר עבודות שימור ומשמש היום בית קפה ומסעדה. בהתאם לסעיף 4.5, בהוראות תכנית ג/במ/18, זכויות הבנייה לאזור, ביעוד זה, הן 180% (מגורים + חזית מסחרית), אך מאחר ושטח החלקה קטן מ- 1,000 מ"ר ועליו מבנה לשימור, זכויות הבנייה, שנקבעו הן 120%. זכויות הבנייה בחלקה נוצלו במלואן, לצורך הקמת מבנה מגורים, בן 9 קומות, בחלק הצפוני של החלקה הפונה לרחוב אנילביץ'.

התכנית מציעה, תוספת של שתי קומות מגורים, על גבי המבנה לשימור, על ידי הגדלת זכויות הבנייה על המגרש, לרבות שינוי בהוראות הבניה, באופן, שהקומה העליונה תיבנה בנסיגה מהקומה שמתחתיה, כלפי רחוב בן-עמי. רחוב בן-עמי, הינו רחוב ראשי, במרכז העיר, אשר מאופיין בעיקר במבני מגורים בני שלוש קומות ויותר, בחלק מהמבנים, במפלס הרחוב, קיימות חזיתות מסחריות, לכן, תוספת מגורים, באזור זה, תתרום לחיזוק הרחוב, כרחוב ראשי.

עיבוי זה, תואם את ערכי תכנית ג/במ/18, כמצוין בסעיף 1.1. למטרת התכנית - "החייאת המרכז המסחרי הקיים ועידוד השיקום והפיתוח בעיר המנדטורית במשולב עם תוספת נפחי מגורים תוך שמירה על זהות ויחוד" נוסף על זאת, הגבהת המבנה, תעניק נפח ונוכחות למבנה לשימור, בעיקר על רקע מבנה המגורים הגבוה מצפון והמבנים הסמוכים אליו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת יח"ד ברחוב בן עמי 19, עכו

ומספר התכנית

213-0940122

מספר התכנית

0.801 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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	207082
קואורדינאטה Y	759207

1.5.2 תיאור מקום

בעיר המנדטורית של עכו, על ציר רחוב בן-עמי, בחלקו המערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עכו	בן עמי	19	

שכונה עיר מנדטורית, עכו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18002	מוסדר	חלק	10	

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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. תחולנה על תכנית זו.	7454	3807		21/02/2017
ג/ 849	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 849. תחולנה על תכנית זו.	4392	2360		17/03/1996
213-0610733	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 213-0610733. תחולנה על תכנית זו.	8881	6153		26/05/2020
ג/ במ/ 18	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/18, בתחומה של תכנית זו	4076	1266		14/01/1993



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל מינס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל מינס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - רקע	14: 29 23/11/2023	אייל מינס	23/11/2023	1	1: 100	רקע	בינוי
לא	תיק תיעוד	20: 53 23/11/2023	רותם זאבי	10/05/2010	81	1: 1	רקע	תיעוד ושימור
לא		13: 41 18/09/2023	אייל מינס	13/01/2021		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	א. עבאדה בע"מ א. עבאדה בע"מ			עכו	העצמאות	30			abadab@bezeqint.net
	פרטי	ג'מילה טנטורי			עכו	בן עמי	10			tantori.j@gmail.com
	פרטי	עיסא טנטורי			עכו	בן עמי	10			tantori.j@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ג'מילה טנטורי			עכו	בן עמי	10			tantori.j@gmail.com
פרטי	עיסא טנטורי			עכו	בן עמי	10			tantori.j@gmail.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	אייל מינס	112508		לוחמי הגיטאות	לוחמי הגיטאות		04-9933826	04-9933874	EyalM@loh.co.il
מודד	מודד	סמאח אסדי	1418		דיר אל- אסד	(1)			04-9881308	assadi007@gmail.com
יועץ שימור	יועץ	רותם זאבי			הוד השרון	מעיני	5			rotem.zeevi@gmail.com

(1) כתובת: דיר אל אסד, ת.ד. 944.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
ועדה לשימור אתרים	הוועדה לשימור אתרים, שהוקמה מתוקף התוספת הרביעית לחוק התכנון והבנייה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה, לרבות שינוי בהוראות הבנייה, לצורך תוספת שתי יחידות דיור, על גג מבנה לשימור, הממוקם בחלק הדרומי של חלקה ברחוב בן-עמי 19

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בנייה וזכויות בניה לצורך תוספת שתי יח"ד על גג מבנה לשימור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	1
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז אזרחי מסחרי ומגורים ג	801.06	100
סה"כ	801.06	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	801.06	100
סה"כ	801.06	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. מבנה מגורים הפונה לרחוב אנילביץ' - מגורים רב משפחתיים, ב. מבנה לשימור - מגורים, מסחר לשימושים כגון: בית קפה, מסעדה, מסחר קמעונאי ומשרדים למקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א	בינוי מסחר: השימושים המסחריים בתכנית, מתייחסים אך ורק לקומה, שבמפלס הכניסה אשר פונה לרחוב בן-עמי ומסומנת בתשריט כחזית מסחרית, ובלבד, ששימושים אלו לא יהוו מטרד רעש, ריחות רעים או זיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות דיירי הבניינים. מגורים: בקומות המוצעות בתוכנית, יותר להקים עד שתי יחידות דיור למגורים בלבד. יש לתכנן כניסות נפרדות למסחר וליחידות המגורים.
ב	שימור הוראות שימור: 1. לא תתאפשר כל הריסה של המבנה המיועד לשימור ופרטי הבניין שבו, למעט מרכיבים, שזוהו בתיק התיעוד, כתוספות מאוחרות ו/או ללא משמעות תרבותית. 2. לא תותר חפירת מרתפים או חנייה תחת המבנה עצמו. עבודות תשתית בסמיכות למבנה, יעשו לאחר הבטחת יציבותו והגנה נאותה על מרכיביו השונים מפני כל נזק. 3. חזיתות המבנה: א. הקומות העליונות יתוכננו באופן פרטני עפ"י המאפיינים הטיפולוגיים הקיימים עם גמר טיח או אבן, בהתאם להמלצת הוועדה לשימור. ב. כל החלונות בחזיתות חיצוניות ובחלונות פנימיים, יחויבו בתריסי עץ צבועים. ג. מידות פתחים, חומרי גמר ופרטי ביצוע, יבוצעו בהתאם להמלצת הוועדה לשימור אתרים. ד. הקומה העליונה, תבנה בנסיגה באמצעות מרפסת גג, כמתואר בתכנית הבינוי.
ג	בינוי ו/או פיתוח גדרות: במידה ובבקשה להיתר, יוצע להקים גדרות בגבולות המבנה, הגדרות ייבנו כמפורט להלן ויופיעו בבקשה להיתר: כל הגדרות יהיו בגימור אבן גלילית מלוטשת משני צדדיה, כולל כרכובים (בעובי 7 ס"מ לפחות), ניתן לשלב סורגים ושערים מפלדה מגולוונת וצבועה בתנור, מידות גובה הגדר ושילוב חומרי הגמר, יהיו באישור הוועדה המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות אשר יפורסמו במועד הגשת הבקשה להיתר
ד	בינוי הסתרה וטיפול במערכות: פתרונות הסתרה וטיפול במערכות, יהיו באישור הוועדה המקומית ובהתאם להנחיות המרחביות אשר יפורסמו במועד הגשת הבקשה להיתר:



4.1	מגורים ומסחר
	<p>1. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויופיעו בבקשות להיתר.</p> <p>2. לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות, אלא אנטנה מרכזית אחת לכל הבניין לרבות הסתרת מערכות שניתן להסתירם.</p> <p>3. קולטי שמש ודודים, ישולבו בבניין ויופיעו בבקשה להיתר.</p> <p>4. לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון, אלא בתוך מסתורים בנויים, קיימים או מוצעים אשר יופיעו בבקשה להיתר.</p> <p>5. לא תותקן צנרת כלשהי, תשתית חשמל, מים או ביוב וכד', חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין הקיים, אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות, אשר יאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p>
ה	<p>בינוי חומרי גמר:</p> <p>חומרי הגמר, יהיו בעלי תו תקן ישראלי ובעלי תכונת התנקות עצמית ובגוונים שיובאו לאישור של הועדה המקומית וועדת השימור ובהתאם להנחיות המרחביות אשר יפורסמו במועד הגשת הבקשה להיתר</p>
ו	<p>בינוי גגות - גג המבנה המוצע:</p> <p>יותר להקים אך ורק מבנה עם גג שטוח, אשר ישמש להצבת מערכות בלבד, ללא שימוש לצרכי המגורים.</p> <p>מאחר והגג נצפה מהקומות העליונות, של המבנים הסמוכים, יש להתייחס לנצפות של הגג בהתאם והוא יטופל כחזית חמישית ויתוכנן בגמר אסתטי ועמיד לאורך זמן.</p> <p>מתקנים ומערכות טכניים על הגג, ירוכזו ככל האפשר ויוסותרו ע"י פתרונות אדריכליים נאותים, תכנון הגגות, יעמוד בדרישות ההנחיות המרחביות שיפורסמו במועד הגשת הבקשה להיתר</p>
ז	<p>בינוי מרפסות:</p> <p>מרפסות יתוכננו, כחלק אינטגרלי של המבנה.</p> <p>קירוי המרפסות, יהיה באישור הועדה המקומית ויהיו בהתאם להנחיות ועדת השימור, במועד מתן ההיתר.</p>
ח	<p>בינוי מבני עזר:</p> <p>1. חדרי אשפה / מבני אשפה, יתוכננו בהתאם להנחיות המרחביות שיפורסמו במועד הבקשה להיתר.</p> <p>2. מחסנים למגורים:</p> <p>לא תותר הצבת מחסנים דירתיים ומחסני "כתר" וכד' בחצר או בגגות המבנה, כל המחסנים יתוכננו וישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה, בקומת הכניסה או בקומות המבנה.</p>
ט	<p>חנייה חניות לצרכי מסחר:</p> <p>מאחר ומצוקת החנייה בעיר המנדטורית ידועה, החנייה תוסדר באמצעות "קרן חנייה" ככל ונמנע לקיים את תקן החנייה.</p>

מגורים ומסחר	4.1
<p>חניות לצרכי מגורים :</p> <p>לצרכי שתי יחידות המגורים המוצעות בתכנית, יכללו בבקשה להיתר שתי חניות בתחום המגרש, במכפיל חניות תת קרקעי, חנייה אחת לכל יחידת דיור.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר הבלטת יסודות, עמודים ואלמנטי שלד, של הבניין הדרומי הקיים, מעבר לקו המתאר של הבניין, זאת לצורך חיזוקו ובניית הקומות הנוספות ובתנאי, שלא יחרגו מעבר לגבולות המגרש.</p>	י



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) מינימום	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
				3	3 (4)		712	25 (3)		141 (2)	546 (2)	(1)	בנין דרומי	1		מגורים ומסחר	
				9	8 (8)		1258.5			486	772.5	(7)	בנין צפוני	1		מגורים ומסחר	
(11)	(11)	(11)	(11)		11	60	1970.5					(10) 800		1	סך < הכל	מגורים ומסחר	



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ומסחר		1	בנין דרומי	28 (6)
מגורים ומסחר		1	בנין צפוני	
מגורים ומסחר	<סך הכל>	1		

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:

זכויות הבנייה המוצעות בטבלה, במבנה הדרומי, כוללות את שטחי הבנייה הקיימים במבנה לשימור, לרבות שטחי המרפסות הקיימות וכן תוספת שטחי בנייה עבור שתי יח"ד. קווי הבניין המצוינים בתשריט מצב מוצע, עבור מבנה המגורים הצפוני הקיים, הינם בהתאם להיתר הבנייה שניתן להקמת המבנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס למ"ר.
- (2) זכויות הבנייה כוללות את שטחי הבנייה הקיימים במבנה לשימור, לרבות המרפסות וכן את תוספת שטחי הבנייה.
- (3) עבור מכפיל חנייה תת קרקעי.
- (4) סה"כ 3 יח"ד - שתי יח"ד מוצעות בנוסף ליח"ד הקיימת במבנה לשימור.
- (5) גובה מבנה אינו כולל את גובה המערכות הנדרשות לתפעול המבנה, מסתורי מערכות, פיר מעלית ופיר חדר המדרגות העולה לגג.
- (6) שטח הגזוזטראות ליח"ד הנוספות מעל המבנה לשימור, יהיה עד 14 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 2 יח"ד).
- (7) הערך מתייחס למ"ר.
- (8) בהתאם להיתר בנייה קיים.
- (9) בהתאם להיתר בנייה קיים, גובה המבנה אינו כולל את גובה המערכות הנדרשות לתפעול המבנה, מסתורי מערכות, פיר מעלית ופיר חדר המדרגות העולה לגג.
- (10) הערך מתייחס למ"ר.
- (11) קווי הבניין, יהיו כמתואר בתשריט מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

- א. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 ב. במידה ויתוכנן גנרטור חירום, יש להתקין ארובה אשר תבטיח שבהפעלתו לא ייצרו מפגעי ריחות וזיהום אוויר למבנים הסמוכים.
 ג. יש לדאוג למסנן ריחות ולארובה.

6.2 חשמל

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.

6.3 תנאים בהליך הרישוי

- א. כתנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה, יש להגיש תיק תיעוד מלא ולקיים דיון בבקשה להיתר בוועדה לשימור אתרים.
 ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל התכנית בקני"מ 1:100, או קני"מ של תכנית ההיתר.
 ג. ביצוע בדיקה פרטנית של יועץ קרקע מוסמך ובכפוף לאישורו וזאת בהתייחס לגורמי סיכון ברעידות אדמה בהתייחס לטיב הקרקע, ככל שיימצאו.
 ד. מפרט, חומרי הגמר ופרטי הביצוע יהיו באישור ובתיאום עם הוועדה לשימור אתרים.

6.4 כתב שיפוי

יזם 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 מתחייב לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה, הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית זו

6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז כל השטח שבתחום התכנית בהתאם לתכנית מאושרת.
 2. כתנאי לקבלת היתר בניה, יש להציג את אופן החיבור למערכת הביוב העירונית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים