

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-1227719

מגרש 504 שינוי הוראות בינוי ותוספת שטחי שרות בתת הקרקע

צפון

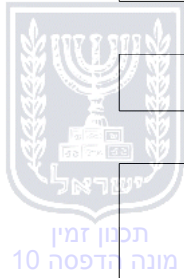
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005312364/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת תוספת שטחי שרות תת קרקעיים למגרש 504 לפי תמ"ל 1042 בעכו מזרח שינוי הוראות בינוי ביחס החניות התת קרקעיות לעל קרקעיות, תוספות קומות וגובה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 504 שינוי הוראות בינוי ותוספת שטחי שרות בתת
הקרקע

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 213-1227719

1.2 שטח התכנית 10.467 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

209824

קואורדינאטה Y

758262

1.5.2 תיאור מקום

עכו מזרח, מגרש 504 בתחום תמל 1042

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10525	מוסדר	חלק		6

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1042	504

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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
<u>תמל/ 1042</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמ"ל 1042 ממשיכות לחול.	7668	4024		09/01/2018



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אורי הלוי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		אורי הלוי		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 500	1	05/03/2024	אורי הלוי	12: 25 06/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 500		01/06/2023	אורי הלוי	16: 38 04/06/2023	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	(1)		מ.ש.א נכסים בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר		3	050-5900091		oren.hasan@outlook.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : רחוב השיטה.

1.8.2 יזם

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	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים ב	לוד	היוצרים	3	03-5465557		permit@ah-arch.com
מודד מוסמך	מודד	מוחמד אבו חבלה	1243	א.ח.מ הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	פארק תעשיות עמק חפר	(1)		077-3651800		office@ahm-ang.co.il

(1) כתובת : צבי הנחל 2.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

תוספת שטחי שירות במרתף, הגבהת גובה מבנה, תוספת קומות ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחי שרות תת קרקעיים לפי סעיף 62א (א) (15).
2. שינוי בהוראות בינוי לחניה תת קרקעית לפי סעיף 62א (א) (5)
3. הגבהת גובה מבנה מ-29 מ' ל-31 מ' (לא כולל גג טכני) לפי סעיף 62א (א) (4)
4. הגדלת מס' קומות מעל הכניסה הקובעת מ-6 קומות ל-8 קומות לפי סעיף 62א (א) (4).

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	504

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	10,467	100
סה"כ	10,467	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	10,470.28	100
סה"כ	10,470.28	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. תעשיה עתירת ידע ב. משרדים ג. מפעלי תעשיה ומרכזים לוגיסטיים שאינם מזהמים ו/או מרעישים. ד. מסחר הכולל את כל סוגי המסחר הקמעונאי. ה. שרותי רווחה, שרותי דת, שרותי תרבות ופנאי ומשרדי ממשלה. ו. מתקנים הנדסיים. ז. אולמות אירועים. ח. שטחים מגוננים ורחבות עירוניות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. חזיתות המבנים יחופו בחומרים קשיחים ועמידים. פירוט חומרי הגמר בהנחיות מרחביות. 2. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה. 3. תחויב הרחקת אדים לריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
ב	חניה החניה תהא תת קרקעית ועל קרקעית בתחום תא השטח. לפחות 50% מהחניות יבוצעו תת קרקעית.
ג	עיצוב אדריכלי 1. העמדת הביניים, צורתם והתייחסותם למרחב הציבורי תתוכנן בהתאם לעקרונות נספח הבינוי של תמ"ל 1042. 2. הבינוי מחייב 60% בניה רצופה לאורך הרחובות המקיפים כל תא השטח בגובה של 3 קומות לפחות. הבינוי ייצמד לקו בניין קדמי הפונה לרחוב עפ"י תכנית הבינוי. 3. הכניסה הקובעת למבנה תהייה בגובה המדרכה הסמוכה לכניסה- בכניסה הראשית למבנה ובכל כניסה לעסק שהגישה אליו מהרחוב.
ד	קווי בנין קו בניין 0 צדדי או אחורי עבור מבנה עזר של עד גובה קומה אחת עד- ל-10% מפאת המגרש לא יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. קו הבניין למרתפים יהיה כלהלן: קדמי לכיוון רחוב או שטח ציבורי פתוח 5 מ' אחורי וצידי לכיוון שטח פתוח- 1.5 מ'. קו בניין אחורי וצידי אחר- עד 0 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
			גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
תעסוקה	504	10467	20934	6280.2	0	8897 (1)	36111.2	345		31 (2)	8	2 (1)	5	5	5	5	

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. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת ובלבד שתכסית המבנה התת קרקעית לא תעבור 85% משטח המגרש וסה"כ שטחי הבניה ישמרו.
- ב. שטחי השירות בתת הקרקע ישרתו את המטרות העיקריות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

- (1) הקומות התת קרקעיות יהיו תת קרקעיות באופן מלא, מתחת לפני קרקע טבעית וסופית.
- (2) מעל גובה זה תותר עליית חדרי מדרגות, חדרי מכוניות, ציוד אלקטרומכני, פיר מעלית, מעקה גג היקפי להסתרת המתקנים על הגג ועד גובה 34 מ' מעל הכניסה הקובעת. לא יותר קירוי שטחים בגג מעבר לשטחי שירות אלו.

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות תכנוניות

6.1.1

עיצוב אדריכלי

1. הנחיות מרחביות
- תנאי למתן היתר בנייה ביעודים שאינם ציבוריים יהיה הגדרת הנחיות מרחביות לרובע שערי עכו ע"י הועדה המקומית בנושאים הבאים :
- הנושאים שלהלן יפורטו במסגרת ההנחיות המרחביות לרובע שערי עכו :
 - א. חניה : שערים לכניסה לחניה, מכפילי חניה, משטח חניה.
 - ב. עיצוב אדריכלי : חומרי גמר, פרגולות, מרפסות גג, חזיתות מסחריות, סגירות חורף, מרפסות שרות וכדומה.
 - ג. פיתוח חצר : נטיעות וגינון, גדרות ומעקות, כניסות למבנה, שערים.
 - ד. פתרונות אשפה.
 - ה. שילוב מרפסות שרות במבנה.
 - ו. שילוט מסחרי- אופן הצבתו והנחיות עיצוביות.
 - ז. נטיעות : הנחיות לביצוע נטיעות בחזיתות מגרשים בדגש על שמירת האפשרות לנטיעות עצים בעלי נוף גדול ככול הניתן לצורכי הצללה על המרחב הפרטי והציבורי. יקבעו הנחיות לנטיעות בחלקים אחוריים של המגרשים הגובלים עם השטחים הפתוחים.
2. אצירת אשפה.
- כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות יעודיות בגדר הפיתוח ההיקפית של המגרש ו/או מתקנים טמונים ו/או מתקנים המשולבים בבניין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס/ת העיר.
3. טיפול בחזית החמישית של המבנים ובכלל שילובם של דודים, קולטי שמש וכד'.
4. העמדת הבניינים בתכנית בינוי ופיתוח למתחם תהיה ככל הניתן בהתאם לנספח הבינוי, ע"מ ליצור מרקם רחובות עירוניים.
5. חזיתות המבנה יוצמדו לקו הבניה הקדמי עפ"י הוראות פרק 4 ע"מ ליצור חזית אחידה ורצופה.
6. בחזיתות מגרשים הפונות לרחוב, בהם אין חזית מסחרית תישמר עד כמה שניתן רצועת אדמה בעומק שלא יפחת מ-1מ' ורוחב שלא יפחת מ-1.5 מ' על מנת לאפשר נטיעות וגינון.
7. לא יאושרו מזגנים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.
8. הפרגולות יהיו חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה.
9. חומרי הגמר למסתורים ומעקות יהיו מחומרים עמידים עם אפשרות תחזוקה נוחה.
10. הנחיות למרתפים :
- א. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חילחול מי נגר במגרשים.
- ב. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.
- ג. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
- ד. לא יאושרו מרתפים מתחת לעצים המיועדים לשימור.

6.1.2

חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה וכן, עפ"י ההנחיות המרחביות.
2. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים בהם קיים יעוד מסחר ו/או תעסוקה ע"מ לאפשר פעילות

6.1

הוראות תכנוניות

פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.

6.1.3

תשתיות

אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.

ביוב:

לא יורשו חיבור ביוב למערכת עירונית, אלא לביוב המוגדר כביוב ביתי. לכל ביוב ממקור אחר, כגון תעשיה, מטבחים וכו', יידרש טיפול מוקדם בתחום המגרש.

גז טבעי:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאד:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, מסחר, תעסוקה ותחבורה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.

ד. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ה. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.1.4

ניהול מי נגר

1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.

2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מחופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

4. תכנון הכבישים וחניות יעשה תוך שילוב רצועות מגוננות וחדירות למים נמוכות ממפלס הריצוף, רציפות והמשכיות ככל הניתן.

6.1.5

פיתוח ונוף

1. מפלס מבנים

מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בתא השטח וכן גבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה למבנה מחוץ לתא השטח בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.

2. גובה קירות וגדרות בין מגרשים לרחוב לא יעלה על 1.2 מ'.

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1

תנאים בהליך הרישוי

1. בניה ירוקה:

בהתאם להנחיות מרחביות בשלב הגשת בקשה להיתר בנייה יוגש מסמך שיציג עקרונות בינוי בהתאם לת"י 5281- התקן הישראלי לבנייה בת קיימא (בניה ירוקה) הרלוונטי לסוג המבנים והתקף באותה עת. המסמך יוגש לאישור רשות הרישוי.

2. 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

6.2

תנאים בהליך הרשוי והביצוע

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

6.3

הוראות אחרות

6.3.1

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקותמוכרז, 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 מקווי הבניין, העולה על 10%.

6.3.2

הריסות ופינויים

מניעת מפגעים בזמן העבודות:
א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר גריסה.
ב. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.
ג. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס/ת העיר ו/או היחידה הסביבתית העירונית.
ד. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.
ה. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקידו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעודפי עפר.
ו. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.

6.3.3

מתקנים זמניים

שטחי התארגנות
א. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.
ב. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.
ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.
ד. בתום תקופת ההקמה, יפנו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.
ה. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות ביעודים: שטחים פתוחים.

6.4

חשמל

6.4.1

בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10