

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-1136449

שינוי זכויות והוראות בנייה, במגרש 11, רחוב גרשון יוסף - עכו

צפון

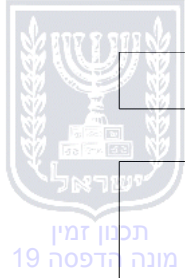
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005254560/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית להקמת בניין מגורים חדש בן 13 קומות וחניה תת קרקעית של 2 קומות. השלמת מגרש ריק בשכונת מגורים קיימת. התכנית מציעה תוספת זכויות מעל הקרקע ובתת הקרקע. תוספת 2 קומות ביחס לנספח הגובה של התכנית הכוללנית של העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי זכויות והוראות בנייה, במגרש 11, רחוב גרשון יוסף
-עכו

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

213-1136449

מספר התכנית

1.160 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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	209367
קואורדינאטה Y	758864

1.5.2 תיאור מקום

רח יוסף גרשון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גרשון יוסף	עכו

רח יוסף גרשון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18057	מוסדר	חלק		25

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21535 ממשיכות לחול .	שינוי	<u>ג/ 21535</u>
02/12/1993		1075	4172	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/7695 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/ 7695</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רביע מסאד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רביע מסאד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 00 07/06/2024	רביע מסאד	07/06/2024	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תחבורה	10: 17 03/06/2024	גסאן מזאוי	17/05/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	מצב מאושר	10: 38 30/09/2024	רביע מסאד	30/09/2024	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	טל שושני (1)			רמת גן			052-2723631		tal@men-tal.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הפועל הצעיר 13.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל שושני			רמת גן	(1)		052-2723631		tal@men-tal.net

(1) כתובת: הפועל הצעיר 13.

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	רביע מסאד	24868295	א.מ.ז אדריכלים	נצרת	נצרת	5	04-8430387		Amzarch3@gmail.com
	מודד	שעבאן מוחמד	670	1	טורעאן	(1)		04-6518044		shaeban@barak.net.il
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631	1	נצרת	(2)		04-6566475		mgassan@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 64 טורעאן.

(2) כתובת: ת.ד 8064 - נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הקמת בניין מגורים חדש בן 13 קומות במגרש ריק בשכונת מגורים קיימת של בניה רוויה במזרח העיר. הוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות על מנת לייצר דירות מיוחדות בסביבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה.
2. תוספת יחידות דור.
3. תוספת קומות.
4. שינוי קווי בניין תת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,160	100
סה"כ	1,160	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,160.69	100
סה"כ	1,160.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, כולל שטח 15 מ"ר לבעלי מקצועות חופשיים לטובת משרדים פרטיים, קליניקות וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. מבנה המגורים יתוכנן כך שתיווצר חזית בנויה לכיוון רחוב יוסף גרשון. 2. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי. 3. גובה קומת הקרקע לפי המפורט בנספח הבינוי. 4. בשתי קומות העליונות תהיה הבנייה מדורגת כלפי הרחוב. 5. יתאפשר מעבר הולכי רגל לשצ"פ מצפון לרחוב יוסף גרשון.



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	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(6) 3	(5) 3	(5) 3	(5) 5	(4) 2	13	45.5	58	(3) 65	(2) 11636	2775		(1) 1776	7085	1160	1	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:

- תותר העברת אחוזי בנייה עיקרי ושירות, בין הקומות מעל הקרקע בתנאי שישמרו אחוזי בנייה.
- שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הם לצורך חניה ומחסנים.
- הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת (מפלס +0,00).
- גובה הבינוי כולל קומה טכנית.
- אפשרות לבליטות עד 40 ס"מ בקומות מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל קומת העמודים - חניה.
- (2) שטח כולל מרפסת.
- (3) בקומת מרתף התכסית 88% לצורך חנייה תת קרקעי.
- (4) שתי קומות מרתף לצורך חניה, עם שימוש במתקני מכפיל חניה בחלק מהם.
- (5) קווי בניין תת קרקע יהיו בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- (6) קו בניין אפס עבור קומת מרתף לשימוש חניה.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הגשת תכנית בינוי ופיתוח (קני"מ 1:250/1:100) שתכלול בין היתר:
- א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס הבניין לטופוגרפיה הטבעית, לסביבתו ולכבישים סביבו.
- ב. קביעת הוראות מחייבות לעיצוב המבנה.
- ג. פתרון חניה כולל הכניסות והיציאות.
- ד. חיבורי כל סוגי התשתיות למערכות ציבוריות.
- ה. תוואי מעקות וגדרות, מיקום מתקני אשפה, קירות תמך במידת הצורך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- ו. מערכות שבילים ודרכים.
- ז. תכנית נטיעות, שתילות והשקיה. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה.
- ח. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הצגת פתרון למיגון אקוסטי דירתי.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
2. לכל דירה תוצמד חניה רגילה אחת. חניה נוספת בהתאם לתקן המוצע בנספח התנועה יכול ותהיה במכפיל חניה.

6.3**ניהול מי נגר**

- יישאר שטח של 10 עד 15% לא מבונה וזאת לצורך חלחול מי נגר עילי והעשרת מי תהום. שטח זה יכול להיות מגונן או שטח מרוצף עם חומרים נקבוביים.

6.4**חשמל**

- תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה