

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 213-0789206**

**הגדלת יח"ד והסדרת בניה קיימת ברחוב משה צורי 17 עכו**

**צפון**

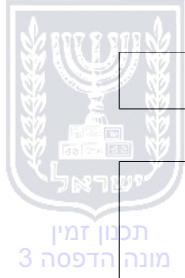
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי עכו**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בנייני המגורים הקיימים הממוקמים על מגרש מגורים בשטח של 1.609 דונם, בחלקות 24, 25 בגוש 18006, נבנו בשנות השמונים, בהתאם לתכנית המתאר המקומית 3195, שני הבניינים כוללים יחד, בהתאם לתשריט הבית המשותף 42 יח"ד, במפלס הקרקע של בניינים A, הדרומי קיימים חללי מסחר בהיתר. התכנית המפורטת, ג/במ/18, משנת 1993, קובעת כי מספר יח"ד המותר באזור מגורים ג', הינו 15 יח"ד לדונם, מכאן שניתן להקים על המגרש מבני מגורים הכוללים עד 24 יח"ד בלבד ולכן לא ניתן להוסיף יחידות דיור מעבר ל 30% מסך היחידות המותרות, עפ"י שבס, אך תוספת זו, אינה עונה למצב הקיים. כמו כן, זכויות הבנייה המותרות לעניין שטחים עיקריים, הינן 150%, משטח המגרש, שהינן כ - 2413 מ"ר, בפועל קיימים בהיתר שטחי בנייה עיקריים של כ - 4474 מ"ר. גובה המבנה הגבוה הינו 7 קומות, במקום 6 קומות המותרים עפ"י התכנית המפורטת. קווי המתאר של הבניינים הקיימים, נמצאים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית ג/במ/18, לאור זאת, אנו מבקשים להכין תכנית אשר תסדיר את הבנייה הקיימת של מבני המגורים, לרבות מספר יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

הגדלת יח"ד והסדרת בניה קיימת ברחוב משה צורי 17  
עכו

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

213-0789206

מספר התכנית

1.669 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג 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

207542

קואורדינאטה Y

758789

**1.5.2 תיאור מקום**

מבני המגורים, ממוקמים בין הרחובות משה צורי, לאליעזר קפלן

**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	צורי משה	17	

שכונה

עכו המנדטורית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18006	מוסדר	חלק	24-25	

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 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 21535	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	7454	3807	21/02/2017
ג/ במ/ 18	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 18 ממשיכות לחול.	4076	1266	14/01/1993



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל מינס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אייל מינס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		09/09/2019	אייל מינס	12: 02 11/09/2019		לא

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956111		

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956111		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל

**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	Eyalalm@loh.co.il
מודד	מודד	ג'ורג' חזאן	1176		אבו סנאן	(1)				george.hazzan@gmail.com

(1) כתובת: אבו סנאן, ת.ד. 361, מיקוד 2490500.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת מספר יח"ד והסדרת בניה קיימת ברחוב משה צורי 17 עכו

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד, בהתאם לקיים.
2. תוספת זכויות בנייה, לצורך הסדרת שטחי הבנייה הקיימים.
3. שינוי בקווי הבניים הקיימים, לצורך הסדרת הבניינים הקיימים.
4. תוספת קומות, לרבות שינוי בגובה הבניין.





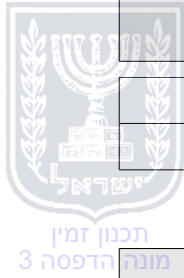
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,669.18	100
	סה"כ	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מבני מגורים רב משפחתיים, משרדי מקצועות חופשיים, פנסיונים, הערה :</p> <p>בנוסף באישור הועדה המקומית, מבלי שהדבר ישמש כחריגה מתנאי התכנית, יותרו השימושים הבאים : מרפאות, משרדי ממשלה, שירותי רווחה, מבני ומוסדות ציבור, בתי כנסת וגני ילדים ובלבד ששימושים אלו לא יהוו מטרד רעש, ריח או זיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות דיירי הבניינים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>על מגישי בקשות להיתר בשטח תכנית זו, לקיים תקנות בדבר השמירה על הצורה החיצונית של הבניינים בהתאם למפורט בנספח 3, בתכנית ג/במ/18.</p> <p>בין הבניינים אשר על אותו המגרש, חייבת להיות התאמה ארכיטקטונית, באישור הועדה המקומית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הסתרה וטיפול במערכות :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים, ישולבו בבניין ויופיעו בבקשות להיתר.</li> <li>לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות, אלא אנטנה מרכזית אחת לכל הבניין לרבות הסתרת מערכות שניתן להסתירם.</li> <li>קולטי שמש ודוודים, ישולבו בבניין ויופיעו בבקשה להיתר.</li> <li>לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון, אלא בתוך מסתורים בנויים, קיימים או מוצעים אשר יופיעו בבקשה להיתר.</li> <li>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.</li> </ol>
ג	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>חמרי גמר בתחום התכנית :</p> <p>במידה והבניינים יעברו שיפוצים נרחבים או תמ"א 38 - חיזוק המבנים הקיימים, ניתן יהיה להשתמש אך ורק, בחומרי הגמר כמפורט בסעיף 5.5 בתכנית המפורטת ג/במ/18.</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>יותר להקים גגות רעפים על המבנים הקיימים רק כחלק מתפישה תכנונית שלמה של הבניינים, גוון הרעפים יהיה בגווני כתום - אדום.</p> <p>יאסרו ארגזי רוח, בולטים מעץ.</p> <p>תותר זכות מעבר לדיירי הבית או נציגיהם לשרות מתקנים על הגג העליון ( קולטי שמש, אנטנות וכד' )</p>
ה	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>גדרות :</p> <p>בניית גדרות במידה ולא קיימות, ייבנו בהתאם לנספח עיצוב 3 ובהתאם לסעיף 6.31 סעיף משנה</p>

4.1	מגורים ג'
	3, בתכנית ג/במ/18, ויופיעו בבקשה להיתר.
ו	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>איסוף ואחסון אשפה :</p> <p>כחלק מתוספת יחידות הדיור, יש להבטיח חדר אשפה מתאים, סגור בדלת עם ברז שטיפה ונקודת ניקוז מוגנת ומיכלים נפרדים לאשפת מטבח ולאריזות בהתאם לדרישת הרשות, חדר האשפה ימוקם ויישולב בבניין או בגדר החיצונית של המגרש, באופן שלא תיפגע חזות הבניין לרחוב או לכניסה הראשית לבניין, במידה ולא קיים חדר אשפה כנדרש, יש להציגו בבקשה להיתר.</p>
ז	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>לא יינתן היתר בנייה, לתוספת יחידות דיור, אלא אם הוסדרו מקומות החנייה, תכנית החנייה, תוצג לאישור הועדה המקומית ותהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ובהתאם לשימושים השונים, אשר יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>במקרים בהם לדעת הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר, לא ניתן יהיה להקצות מקומות חנייה לפי תקן החנייה העדכני למועד הגשת הבקשה להיתר, תהיה הוועדה המקומית רשאית לדרוש מהיזמים לשלם עבור מקומות החנייה הנוספים אשר יידרשו ע"פ תקן, תמורה כספית, לקרן חנייה עירונית שתוקם לשם כך, גובה התשלום יקבע ע"י משרד מהנדס העיר.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי הבניין המוצעים בתשריט מצב קיים הינם להסדרת המבנה הקיים בלבד, במקרה של הריסה ובנייה מחדש של המבנים הקיימים, קווי הבניין יהיו כמפורט :</p> <p>קווי הבניין לדרכים הקיימות יהיו 5 מ'.</p> <p>קווי הבניין הצידיים יהיו 4 מ'.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה ( % מתא שטח)				תכסית ( % מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ג'	1609	285 (1)	(2)			25	25	7		(3)	(3)	(3)	(3)

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מקומה לקומה.
- ניתן יהיה להקים מחסנים בקומות המבנה, בהתאם להנחיות המרחביות.
- גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר, לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין, לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטחי הבנייה העיקריים, כוללים גם את חללי המסחר / משרדים, הקיימים בהיתר הבנייה..
- (2) שטחי השירות כוללים : 1. מרחבים מוגנים עפ"י חוק. 2. חניות מקורות ( גובה חנייה יהיה 220 ס"מ נטו, למעט מקרים בהם קיימת צנרת בתקרת החנייה, ואז גובה החנייה יהיה 260 ס"מ. 3. חדרי מכונות עפ"י המידות המינימליות הנדרשות מטעמים טכניים. 4 קומת צנרת בגובה 220 ס"מ נטו. 5. מחסנים למגורים עד 10 מ"ר ליחידת דיור. 6. מרפסות לא מקורות ומרפסות גג בלתי מקורות. 7. מבואות משותפות לרבות לובי כניסה לבית משותף, בשטח של עד 25 מ"ר לכל קומה. 8. חדרי מדרגות משותפים, בשטח של עד 20 מ"ר לכל קומה.
- (3) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 אדריכלות

כל ההוראות הנוספות, יהיו בהתאם לתכנית המפורטת ג/במ/18

### 6.2 מקלטים

לא יוצא היתר לבניין חדש, או לתוספת בניה למבנים הקיימים, אלא אם כן, כלול בו מרחב מוגן, בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית ובאישור פיקוד העורף.

### 6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

### 7.2 מימוש התכנית

מידי