

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0856468

מתן חוקיות לגלריה במבנה מגורים באנילבץ' 54

צפון

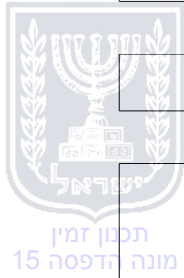
מחוז

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

תכנית זו באה להסדיר בנייה קיימת בקומה א' ללא היתר - סה"כ מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת 8 התכנית מגדילה את אחוזי הבנייה ב 20% אחוז בנייה מאושר 180% אחוז בנייה מוצע 200% התכנית מגדילה את מספר הקומות מספר הקומות המאושרים 7 מספר הקומות המבוקשים 8 מעל הכניסה הקובעת

תכנית זו באה להסדיר את קווי הבניין קווי בניין מבוקשים לפי המצוין בתכנית בינוי תכניות זו מוסיפה יעוד של שימוש מסחרי ציבורי בקומת א' תוכנתי זו מוסיפה גובה למבנה גובה לאושר 26.0 מ' גובה מבנה מבוקש 30.15 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתן חוקיות לגלריה במבנה מגורים באנילביץ' 54
	מספר התכנית	213-0856468
1.2 שטח התכנית		0.400 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (16)
	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 207630

קואורדינאטה Y 759015

1.5.2 תיאור מקום

מרכז העיר - בחלקו המזרחי של מרכז העיר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מרכז העיר-עכו המנדטורית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18005	מוסדר	חלק	134	

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



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/ 849	החלפה	תוכנתי זו מחליפה את ג/ 849	4392	2360	17/03/1996
ג/ במ/ 18	החלפה	תכנית זו מחליפה את תוכנתי גב/מ/18	4076	1266	14/01/1993

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את הס/גב/מ/18



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				מוחמד עראבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוחמד עראבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	13/09/2020	מוחמד עראבי	19: 16 08/10/2020	תכנית בינוי מחייבת מבחינת קווי בניין ונפחי בנייה	לא
חניה	מחייב חלקית	1: 250	1	30/07/2020	נבהאן חטיב	19: 10 08/10/2020	נספח חנייה מחייב חלקית חניה בתוך חלקה 134 מחייב חניה בשטח ציבורי לא מחייב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/04/2020	מוחמד עראבי	18: 43 24/09/2020	נספח על רקע תכניות מאושרות	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

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	חוסאם טאפש			עכו	אנילביץ	54	04-9917232		adham.tafesh@yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסאם טאפש			עכו	אנילביץ	54	04-9917232		adham.tafesh@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חוסאם טאפש			עכו	אנילביץ	54	04-9917232		adham.tafesh@yahoo.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	מוחמד עראבי	7783967		ג'דיידה-מכר	(1)		04-9968243	04-9968243	arc.ora2m@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ	נבהאן חטיב	109296		דיר חנא	(2)		04-9968243	04-9968243	khatib74@gmail.com



(1) כתובת: כפר גדידה מכר שכונת הווילות מכר.

(2) כתובת: רחוב ראשי דיר חנא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 אחוזי בניה ב 20% על מנת לאשר בניה לא חוקית בקומה מעל כניסה ותוספת חדר בקומה 6, אחוז בניה עיקרי מאושר 180% אחוז בניה מבוקש 200% שימוש מסחר/ציבורי בקומה א'

תוספת במספר היחידות 7 יחידות במקום 6 מאושר בג/במ/18.

תוספת במספר הקומות 8 קומות מעל כניסה הקובעת במקום 7 מאושר בג/במ/18

שינוי בקווי הבניין- קווי בניין מבוקשים לפי בינוי קווי בניה מאושרים לפי ג/במ/18 קדמי אחורי 5מ' צידי 4מ' שינוי בגובה בניין גובה בניין מבוקש 32.15מ' גובה מאושר 26.0 מ'לפי גב/מ/18

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת באחוזי בניה.

2. שימוש מסחר/ ציבורי בקומה א'.

3. הגדרת מספר יחידות במבנה.

4. הגדרת מספר קומות.

5. הגדרת גובה בניין.

6. הגדרת הנחיות אדריכליות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז אזורי מסחרי ומגורים ג'	400	100
סה"כ	400	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	404.21	100
סה"כ	404.21	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים, מסחר, משרדים מרפאה ועסקים או פנסיונים ואכסניות
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>התוספת הקיימת תותאם למבנה המאושר ולהנחיות המרחביות, באישור משרד מהנדס העיר. חומרי גמר : אבן גלילית מלוטשת עד סוף קומה רביעית לפחות, קומות מעל אפשרי גמר חומר עמיד בגוונים לבן עד קרם, זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום, צבע בתנור. גדרות : גדר חיה /נטועה בגובה 70 ס"מ, גדר בנויה בגובה 180 ס"מ מצופה באבן גלילית מלוטשת כולל כרכוב, או גמר טייח גוון קרם, סורגים מגולוונים</p>
ב	<p>גגות</p> <p>חובת עיצוב הגג כולל כל המערכות, דודי שמש, קולטים, צלחות לבין, ומתקנים אחרים תחול חובת גישה ציבורית לגג לצורכי שירות.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>אישור ההיתר מותנה בהסדרת מקומות חניה לתוספת בהתאם לנספח התחבורה המצורף.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו לפי הסימון בתכנית בינוי מצורפת</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אישור התוספת מותנה באישור יועץ בטיחות על הסדרי בטיחות לתוספת ולמבנה הקיים. נגישות : אישור התכנית מותנה באישור יועץ נגישות מורשה.</p>

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	8	30.15	8	40	0 (3)	0	0 (2)	800	400 (1)	בניין קיים	1	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	8													

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:

יותר שימוש מסחרי/ציבורי(לפי קבוצת שימושים) בקומת קרקע וקומה א' בלבד, קומות מעל לשימוש מגורים

מבנה חניה ושירות בקומה תת קרקעית. תקנה לפי ג/במ/18

* שטחי שירות מותרים : שטח מרחב מוגן לפי תקנות , מחסן עד 10 מ"ר לדירה ולעסק חדר מערכות ותשתית לשירות המבנה, חדרי מדרגות משותפים עד 20 מ"ר , מבואה ומעברים משותפים עד 25 מ"ר לקומה. תקנה לפי הסי'ג/במ/18

* יותר מרתף לחנייה על כל שטח מגרש בקו בניין 0 מכל הצדים תקנה לפי ג/במ/18

הערה לאחוזי הבנייה

אחוזי בנייה מאושרים 180% 720 מ"ר אחוזי בנייה מוצעים 200% 800מ"ר .

יותר מרפסות ונוזליות בשטח של 12 מ"ר לכל דירה או עד 14מ"ר בתנאי ששטחן של המרפסות לא יעלה על שטח כולל של מספר היחידות מוכפל ב 12מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי קיים.

(2) *.

(3) **.

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, 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 הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.2**חשמל**

א. 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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי



חשמל	6.2
<p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ'². קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
פיקוד העורף	6.3
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
שרותי כבאות	6.4
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>	
היטל השבחה	6.5
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית 7 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15