

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0822494

מגרש 1 - הסדרת שטחים פתוחים - החוף הדרומי, עכו

צפון

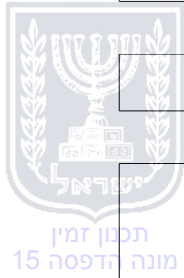
מחוז

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

התכנית ממוקמת במערב העיר בתחום החוף הדרומי בעכו. מטרת התכנית הינה הסדרת שטחים פתוחים, העברת שפ"פ (ביעוד מגורים) לשצ"פ בסמוך למגרשי מגורים עי"י שינוי ייעוד וקביעת הוראות למגורים ולשטחים הפתוחים, תוך יעול השימוש בקרקע וציפוף מגרש המגורים באמצעות תוספת של 10 יח"ד, כך שיכלול 75 יח"ד סה"כ.



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

מגרש 1 - הסדרת שטחים פתוחים - החוף הדרומי, עכו

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

213-0822494

מספר התכנית

4.020 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

עכו

קואורדינאטה X

207928

קואורדינאטה Y

758239

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

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
18034	מוסדר	חלק		94, 96, 99

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 9126	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9126 ממשיכות לחול.	5198	2885	26/06/2003



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				גיראר גל אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גיראר גל אור		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	09/05/2021	איהאב פאהום	12: 24 09/05/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	11/01/2021	גיראר גל אור	13: 17 25/01/2021	מצב מאושר	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			שמואל ברוך חברה לבנין וניחול בע"מ	כרמיאל	הנפח	12			ron@sbaruch.name

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שמואל ברוך חברה לבנין וניחול בע"מ	כרמיאל	הנפח	12			ron@sbaruch.name

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית עכו	עכו	ויצמן		04-9956118		ruth-r@akko.muni.il
בעלים				שמואל ברוך חברה לבנין וניחול בע"מ	כרמיאל	הנפח	12			ron@sbaruch.name

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	ג'ראר גל אור	83970	גל אור פישבין אדריכלים	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-7294900		gerar@gf2005.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	איהאב פאהום		ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	הבנקים	14	04-8140700		miki@kfahoum.co.il
מודד	מודד	איאד פהאום	983	ח. פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	הבנקים	14	04-8513050		eiman@kfahoum.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מטרת התכנית הינה הסדרת שטחים פתוחים בסמוך למגרשי מגורים, וציפוף מגרשי מגורים קיימים, ע"י שינוי ייעוד וקביעת הוראות למגורים ולשטחים הפתוחים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעודי הקרקע ממגורים למגורים ושטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת הוראות ושימושים למגורים ולשטחים הפתוחים.

ג. הגדלת כמות יח"ד למגורים מ-65 יח"ד ל-75 יח"ד.

ד. תוספת שטחי שרות

ה. תוספת 2 קומות מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	10
שטח ציבורי פתוח	22, 21
חניון	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

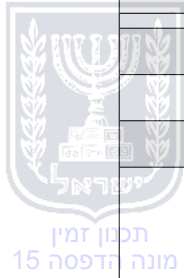
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	8,884.49	100
סה"כ	8,884.49	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	537.73	6.05
מגורים ד'	3,424.46	38.54
שטח ציבורי פתוח	4,922.3	55.40
סה"כ	8,884.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שטחים לרווחות הדיירים, שטחים טכניים, שטחי שירות וחניה עבור המגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	תותר הבלטת מרפסות בכל היקף הבניין מעבר לגבול המגרש ועד 3 מטר. והשטח יהיה בנוסף למניין השטחים המותרים.
ב	קווי בנין
	קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. רחבה ציבורית מורחבת בכל היקף המתחם. ב. בשטח הציבורי הפתוח יותרו שימושים למטרות פיתוח, נטיעה ושתילת עצים, מתקני ישיבה ומשחק.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. השטח הפתוח יפותח באופן רציף ללא גדרות או הפרדה. 2. יותרו מתקני הצללה וקירוי. 3. יותרו דוכני מסחר כגון: קיוסק, בית קפה
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	חניה לדיירים ולאורחים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה				
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מזרחי				מערבי	קדמי		
מגורים ד'	מגורים	10	3278	6447	2450		8897	75	60	15	(2)	(2)	(2)	(2)	1050

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:

א. יותרו עד 20% יח"ד קטנות, בשטח עיקרי של 80 מ"ר.

ב. יותרו שטחי מרפסות מעבר לשטחים העיקריים בשטח של עד 14 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת כניסה + 14 קומות, תותר בנוסף קומה טכנית בגובה 4.5 מ'...

(2) עפ"י תשריט התכנית.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן ארצי לעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לנספח התנועה לתכנית
6.2	איכות הסביבה	השימושים בתחום התכנית יעמדו בהנחיות אגף איכות הסביבה בעירייה. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות בתחומים הבאים: אשפה, ביוב, רעש, זיהום אוויר, מערכות אוורור, חניונים, ומערכות מיזוג אוויר.
6.3	בניה ירוקה	הבניין בתחום התכנית יעמדו בתקן ת"י 5281 לבניה ירוקה או תקן אחר שווה ערך, הכל בהתאם למדיניות הועדה המקומית בעת מתן היתר בניה.
6.4	איחוד וחלוקה	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק
6.5	ניהול מי נגר	1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח מגרשי המגורים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). 3. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו עפ"י דו"ח הידרולוגי, בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש או בתחום השצ"פ הסמוך ובאישור הועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה
6.6	תנאים למתן היתרי בניה	אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 6.5 לעיל.
6.7	כתב שיפוי	יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחוייב הועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965 (להלן: "התביעה") וזאת עקב פגיעה במקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה. היזם מתחייב לשפות את הועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור	"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ח-1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי	ללא התנייה

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית

