



לכבוד	שם פרטי ומשפחה	כתובת	ישוב	טלפון
	עיריית עכו	ויצמן 35 עכו	עכו	
עורך הבקשה	שמרית יונגר	אלמסאלה	כפר כנא	

מהות הבקשה: 4 גני ילדים, 2 מעונות יום תלת כיתתיים ומסחר

1. פרטי הקרקע

קדסטר				
גוש	21116	חלקה	34,37,40,46	מגרשים
				34,35
כתובת ראשית				
רחוב	פוליאקוב ישראל	בית		מספר כניסה
תיקי בנין רלוונטיים לפרטי הקרקע				
תיק בנין נוכחי	11126			

הערות

המבקש מוזמן לעיין בתיקי בנין קודמים. בימי קבלת קהל, או בתיאום מראש עם ארכיון הועדה. ניתן להזמין צילום ההיתרים בתשלום מארכיון הועדה בטל' 04-9956209.

בעת הגשת בקשה להיתר יש לרשום את כתובת הדואר האלקטרוני של עורך הבקשה והמבקש.

2. תוכניות הנוגעות לקרקע

א. תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות מפורטות ותוכניות לצורכי רישום (תרש"צ)

מספר התכנית	סוג התכנית	תוכניות מאושרות		תוכניות בתהליך		מאפיינים	
		תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	תאריך פרסום לפי ס' 77	תאריך פרסום לפי ס' 78	תכנית הכוללת נספחים אחרים	תכנית הכוללת ועיצוב אדריכלי
21535/ג	מתאר חדשה	20.12.15	21.02.17				✓
213-0233312	מפורטת		13.02.17				✓
15798/ג	מפורטת		05.06.08				
9763/ג	מפורטת	01.09.98	23.02.00				✓

לידיעה:

- תכנית מס' 213-060922 – שינויים בהוראות הבניה למבנים ומוסדות ציבור ובשצ"פים - נמצאת בשלב הפקדה
- תכנית 213-0629402 נמצאת בתהליך הכנה לפני דיון בוועדה מחוזית מקודמת ע"י חברת ערים והועדה המקומית. שינוי במפלסי כניסה קובעת למגרש ובמספר הקומות.

ב. יחס בין התוכניות

מספר התכנית	סוג התכנית	תוכניות מאושרות		יחס לתוכניות אחרות
		תאריך הפקדה	תאריך מתן תוקף	
21535/ג	מתאר חדשה	20.12.15	21.02.17	תכנית מתאר חדשה ניתן לעיין במסמכי התכנית באתר הנדסי של ע.עכו
213-0233312	מפורטת		13.02.17	תכנית מפורטת מהווה שינוי לתכנית ג/9763.
15798/ג	מפורטת		05.06.08	תכנית הרחבת רצועת מסילת ברזל חיפה-נהריה בקטע עכו-נהריה"
9763/ג	מפורטת	01.09.98	23.02.00	התכנית עומדת בדרישות תמ"א 23, וכן בדרישות תכנית ג/6540 שנקראת הנחיה לקוי בנין בין מגורים למבנים חקלאיים

ג. סיכום היחס בין התוכניות - התוכניות שהוראותיהן ו/או תשריטיהן רלוונטיות להיתר הבניה

213-0233312 - תכנית מהווה שינוי לתכנית ג/9763, שמטרתה חיזוק דרך 8510 כרחוב עירוני תוך יצירת שכונת מגורים איכותית בבניה רוויה בהתאם לתפישת תכנית המתאר-מגדירה גבולות המגרשים והוראות בניה.
הנחיות מרחביות-ראה סעיף 10.2 במידע זה.
הנחיות פרטניות-ראה סעיפים 11,12 במידע זה.

הערה: ט.ל.ח. כמו כן, ככל שלמבקש ההיתר יש השגות, הערות לפרשנות שבסעיף ג', הנושא נתון לביקורת ועדת ערר ובתי המשפט.

מספר בקשה: 2020022

עמוד 1 מתוך 5

ד. תוכניות מתאר ארציות עם הוראות של תוכניות מפורטות

זיהוי מספר התכנית	תיקונים לתכנית	תאריך אישורה התכנית	נושא התכנית	הערות - רלוונטי או לא רלוונטי לבקשה
תמ"א 15-23		22.11.01	תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל	
תמ"א 21-23		15.02.07	תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל	
תמ"א 18	תיקון 4	22.08.76	תחנות תידלוק	ל.ר.
תמ"א 36	02.05.02	02.05.02	אנטנות סלולריות	ל.ר.
תמ"א 38	תיקונים 1-3	07.06.12	חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה	ל.ר.
תמ"א 4 ב 34		16.11.06	סימון אזורי הצפה וערוצי ניקוז ראשיים ומשניים	ל.ר.

א.3. מגרש ותשריטי חלוקה

לידיעה: לוועדה המקומית לתכנון ובניה הוגשה בקשה לאישור תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום א.ח. 5175. התשריט נדון בוועדה בישיבה 201708 שאושר ונחתם יש להשלים טיפול בתשריט א.ח המצוין לעיל לרישום במפ"י. איחוד מגרשים עשוי להביא לשינוי בזכויות בניה, וכן להיות כרוך בתשלום היטל השבחה.

ב.3. התייחסות למפה מצבית שהוגשה לצורך מתן מידע תכנוני זה

המפה המצבית שהוגשה תואמת את התוכניות המפורטת המאושרת 213-0233312

4. היתרי בניה ועבירות בניה: ככל שנדרש מידע על היתרי בניה ועבירות בניה בנכס, ניתן לפנות לוועדה המקומית.

5. ייעודי קרקע ושימושים מותרים

מכוח תכנית	ייעוד הקרקע	שימושים מותרים	ס' בתכנית
ג-21116 חלקה 34,37,40,46 תכנית 213-0233312	מבנים ומוסדות ציבור	כל השימושים הציבוריים ובהם מוסדות חינוך, חברה, תרבות, קהילה, ספורט, שירות לציבור, בריאות, אחזקה ותפעול עירוני עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה.	ס' 4.3 בהוראות תכנית (הערה 1) 213-0233312

הערות

1. תותר הקמה של עד 20% שטחים מסחריים אשר משלימים ותומכים בשימושים הציבוריים, ובתנאי שהם אינם מפריעים לשימוש העיקרי הציבורי.

6. שטחי בניה מותרים (זכויות בניה)

לפי תכנית	שימוש ולפי קומות	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטח לשימוש
		עיקרי	שרות	עיקרי	שירות	
21116 חלקה 34,37,40,46 תכנית-213-0233312	מגרש 34	מבנים ומוסדות ציבור	4712 (1)	1414	3142	9268
	35	מבנים ומוסדות ציבור	3762 (1)	1129	2508	7399

הערות

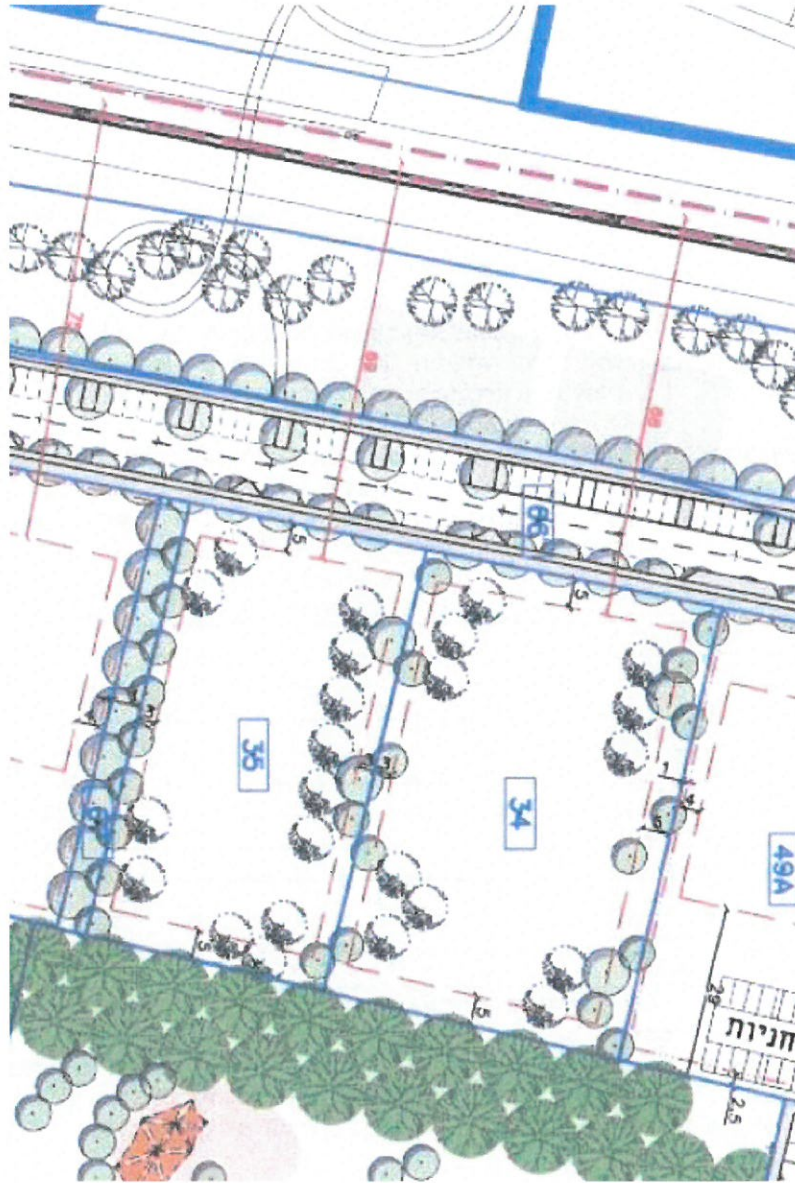
1. זכויות הבניה מיועדות גם לשימושי מסחר נלווים למבני הציבור, בהיקף של עד 20% משטחי הבניה המבוצעים באופן יחסי לשטחי הבניה המוקמים בפועל.

7. הגבלות בניה - בטבלת זכויות

7.1 קווי בנין - לתוכנית נספח קווי בנין מחייב. ס' 1.7 בטבלה 5:

לפי תכנית	מגרש	חלק המבנה	קדמי		אחורי		צידי שמאלי	
			לכיוון	מ'	לכיוון	מ'	לכיוון	מ'
21116- חלקה 34,37,40,46 34,35 תכנית-213-0233312	34	מבנים ומוסדות ציבור	5	5	5	5	3	5
	35	מבנים ומוסדות ציבור	5	5	5	5	3	3

נספח קווי בניין לתוכנית נספח קווי בניין מחייב. הערה 1 בטבלה 5: קווי הבניין לפי המסומן בנספח קווי הבניין



7.2 גובה מבנה ומספר קומות

גובה מבנה מ'	מספר קומות		חלקי המבנה/ השימוש	מגרש	לפי תכנית
	מתחת לכניסה	מעל הכניסה			
12	2	2	מבנים ומוסדות ציבור	34	21116- חלקה 34,37,40,46, תכנית-213-0233312
12	2	2	מבנים ומוסדות ציבור	35	

הערות

1. חדר שנאים תת קרקעי

לפי תכנית	מגרש	חלקי המבנה/ השימוש	גודל מגרש כללי מ"ר	מס' יח"ד למגרש	תכנית %
ג-21116 חלקה 34,37,40,46	34	מבנים ומוסדות ציבור	3927		50
תכנית 213-023312	35		3135		50

7.4 - מפלס הכניסה הקובעת לבנין – אין התייחסות.

8. הוראות והגבלות נוספות :

- 8.1 - עקרונות תכנון פרק 6.
- 8.2 - פנוי פסולת – למקום מוסדר ע"י משרד להגנת הסביבה
- 8.3 - תברואה – עפ"י הוראות אגף תברואה ע.עכו.

9. תשלומים, אגרות היטלים וערבות

9.1 אגרות בניה

כל בקשה להיתר מחוייבת בתשלום אגרות בניה, עפ"י תוספת שלישית לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל - 1970. גובה האגרה על פי התעריפים המצויינים בתקנות. פטור מתשלום על פי המצויין בתקנות. להערכה כללית תעריף למ"ר בניה בתאריך 01.01.2020 הוא **32.89** ₪ יש להתעדכן באתר ההנדסי של הועדה.

9.2 היטלי פיתוח

בעת מתן היתרי בניה יש לשלם היטלי פיתוח על פי חוקי העזר העירוניים להלן: חוק ער לעכו (סלילת רחובות), התשע"ה - 2014, חוק עזר לעכו (תיעול), התשע"ה - 2015. התשלום מורכב מתשלום עבור כל מ"ר בניה חדשה (לרבות בניה שמבוקשת כלגיטימציה), ועבור כל מ"ר משטח המגרש. במגרשים בהם טרם הוקם מבנה, התשלום יבוצע עבור כל שטח המגרש. במגרשים בהם קיימים מבנים התשלום עבור הקרקע יהיה בהתאם לחלק היחסי המנוצל של זכויות הבניה המותרות במגרש על פי תוכניות החלות על המגרש, לא כולל הקלות, זכויות מכוח תוכניות כגון: תמ"א 38, תמ"א 18.

לידיעה בתאריך 1.01.2020 התעריף לתשלום של היטלי הפיתוח הוא כלהלן:

היטלים	תעריף ליחידה מ"ר
היטל תיעול לכל מ"ר משטח בקרקע	41.55 ש"ח
היטל תיעול - בניין - בעד נכס לכל מ"ר משטח הבניין.	75.94 ש"ח
היטל סלילת כביש - לכל מ"ר משטח הקרקע	24.23 ש"ח
היטל סלילת כביש - לכל מ"ר משטח הבניין	86.61 ש"ח
היטל סלילת מדרכה - לכל מ"ר משטח הקרקע	12.12 ש"ח
היטל סלילת מדרכה - לכל מ"ר משטח הבניין	35.37 ש"ח
היטל סלילת רחוב משולב - לכל מ"ר משטח הקרקע	36.36 ש"ח
היטל סלילת רחוב משולב - לכל מ"ר משטח הבניין	122.00 ש"ח
היטל שצ"פ - שטח קרקע - לכל מ"ר משטח הקרקע	31.35 ש"ח
היטל שצ"פ - שטח בניין - לכל מ"ר משטח הבניין	57.30 ש"ח

יש להתעדכן באתר ההנדסי של הועדה לתעריף המעודכן לעת הוצאת היתר הבניה.

9.3 ערבות בנקאית

בעת מתן היתר בניה לתוספת בניה לבנין קיים, שינוי, או תיקונו יש להפקיד בועדה המקומית ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת קיום תנאי ההיתר, על ידי בעל ההיתר. סכום הערבות יהיה פי עשרה מסכום אגרת הבניה. במקרים מיוחדים רשות רישוי רשאית להקטין גובה הערבות או לפטור מהפקדת ערבות משיקולים מיוחדים ושווינויים. ראו סעיף 70 בתקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016.

9.4 היטל השבחה

היטל השבחה יקבע בכל בקשה להיתר באופן ספציפי על ידי שמאי הועדה לאחר אישור הבקשה בתנאים. תשלום היטל השבחה יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

10. התנאים והדרישות להגשת בקשה להיתר והנחיות מרחביות:

1. התנאים והדרישות להגשת בקשה להיתר, התנאים והדרישות למתן היתר בנייה, לתחילת בניה, לחיבור לתשתיות או לאישור אכלוס - ראה מסמך "מידע להיתר תנאים ודרישות" באתר הנדסי - **המסמך מחייב**, בכתובת AKKO.bartech-net.co.il יש לבחור "רישוי ובניה" ולאחר מכן יש לבחור "מידע להיתר - דרישות ותנאים" בצד ימין.
2. הנחיות מרחביות דרישות ותנאים לפטור מהיתר, לתנאים פרטניים לבקשות להיתר בנוסף למידע תכנוני זה, והנחיות מרחביות מחייבות לתכנון ראה אוגדן הנחיות מרחביות מחייב המפורסם באתר בכתובת AKKO.bartech-net.co.il יש לבחור "רישוי ובניה" ולאחר מכן יש לבחור "הנחיות מרחביות" בצד ימין.
3. הנחיות למודדים:

1. הנחיה למודדים כיצד למדוד מפה להיתר בניה פורסמה בכתובת:

<https://www.mapi.gov.il/ProfessionalInfo/hanchayot/DG-Directive-9-2014.pdf>

2. מפרט קובץ אחיד להכנת המפה להיתר פורסם ונמצא בקישור:

<http://mapi.gov.il/ProfessionalInfo/ETC/Pages/default.aspx>

11. ניתן לעיין באתר ההנדסי של עיריית עכו בהנחיות המרחביות לתכנית 213-0233312 צפון הכרם ג שאושרו בישיבת הוועדה 201708 בתאריך 13.07.17. בכתובת <http://akko.bartech-net.co.il/regional-guide.aspx>

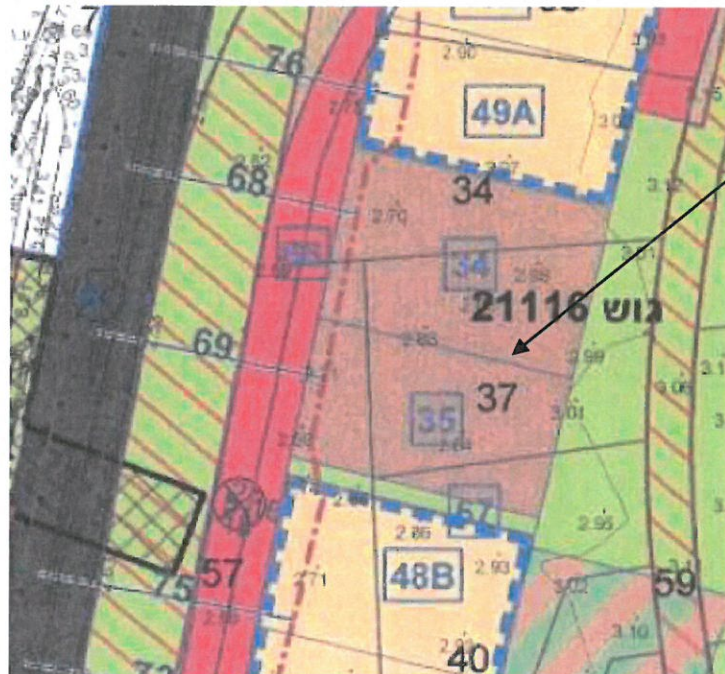
12. לקבל הנחיות פרטניות למגרש יש להגיש את המסמכים הבאים:

1. תכנון סכמתי עקרוני של המבנה. בתכנון לפרט השימושים המבוקשים בכל חלקי המבנה בקנ"מ מינימאלי של 1:200.
2. להציג עקרונות תנועה נגישות ותפעול המבנה, להולכי רגל, כלי רכב, רכב תפעולי, ורכבי חירום. סכימת תנועה בתוך המבנה, ובחצר. סימון הכניסות השונות וסימון שערים.
3. להציג חתכים המבהירים את עקרונות המבנה (כמות חתכים לפי הנדרש להבנת המבנה) בחתכים להתייחס למבנים הקיימים בסמוך למבנה לסמן גבול מגרש, להתייחס למפלס מבנים ופיתוח.
4. להציג חזיתות- בצורה עקרונית להבנת יסודות עיצוב במבנה, ושילובו במבנים ברחוב. מבחינת נפחים, מיקום פתחים, חזיתות מזוגגות, וכו'.
5. הדמיות תלת מימדיות נפחיות של המבנה ובהתייחס למבנים הסמוכים.
6. להציג עקרונות פיתוח החצר ופיתוח גנני, גינון ונטיעות, עיצוב חזיתות החצר הפונים לרחוב. שטחים מרוצפים, שבילים ופיתוח משטחי חניה. פתרונות גידור האתר
7. להציג עקרונות לחומרי הגמר של הפרויקט, לעיצוב המבנה הגדרות והחצרות. עמידות חומרי הגמר, תרומה למרחב הציבורי ולאיכות האדריכלות, ולשילוב בסביבה.

מצורפים קטע מתכנית 213-0233312, והוראות תכנית 213-0233312

יש לקרוא את הוראות התכנית בעיון רב

**קטע מתוכנית 213-0233312
המקום**



תאריך: 2020.7.16

חתימה: *(Handwritten signature)*
אדרי רות רוטנשטרייך
מנהלת אגף רישוי ובניה
מ.מ. מהנדסת העיר

