

מחונ הצפון

מרחב תכנון הוועדה המקומית לתכנון ובניה - עכו

שם התכנית:

תכנית מתאר מספר ג/במ/9

"צפון הכרם" ברמה של תכנית מפורטת

230 יחידות דיור

יוזמי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

עיריית עכו

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית: דרוקמן - אדריכלים ומתכנני ערים

רח' שטרן 54 ב' קריית אוננו 55602

יועץ תחבורה: ד.א.ל. מהנדסים ויועצי תחבורה

רח' שרניחובסקי 35 חיפה

המודד:

מ.מ.י.

מסמכי התכנית: 1. תשריט 2. תקנון 3. נספחים.

תכנית זו אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן, 1990
הוראות חוק זה חלים עליה.

תאריך עדכון: 7.1990

מ.מ.י.
28.11.90

תוכן הענינים:

עמוד

	<u>כללי</u>	.1
1	1.1 תאור כללי עקרי התכנית	
1-3	1.2 הגדרות ופרושי מונחים	
	<u>התכנית</u>	.2
3-4	2.1 שם וחלות	
4	2.2 גבולות התכנית	
4	2.3 שטח התכנית	
5	2.4 מסמכי התכנית	
5	2.5 יזמי התכנית	
5	2.6 בעלי הקרקע	
5	2.7 המתכננים	
5	2.8 מטרות התכנית	
5	2.9 יחס לתכניות אחרות	
5-6	2.10 באור סמני התשריט	
7	<u>הקרקע וזיעודה</u>	.3
7-12	<u>רשימת תכליות והוראות בניה</u>	.4
13-15	<u>עיצוב חזות העיר</u>	.5
15-19	<u>מערכות תשתית</u>	.6
19-20	<u>הוראות כלליות</u>	.7
21-22	<u>נספחים</u>	.8

1. כללי

1.1 תאור כללי ועקרי התכנית

התכנית המפורטת מאמצת את עקרי תכנית המתאר שהוכנה ע"י אדריכל י. צמיר ואושרה ע"י הועדה המקומית ב-7.1988 ומהווה לה פרוט והרחבה.

מטרות התכנית

- א. לייעד שטחים למגורים א-1 (בניה עצמית).
- ב. לייעד שטחים למגורים צמודי קרקע (קוטג'ים) והצמודים זה לזה בקיר משותף.
- ג. לייעד שטחים למגורים מיוחדים.
- ד. לפתח שטחים צבוריים פתוחים וקביעת השמוש בהם.
- ה. להתוות רשת דרכים למיניהן וסווגן.
- ו. להסדיר הוראות בניה.

1.2 הגדרות ופרוש מונחים

- א. בתכנית תהיה לכל המונחים, המשמעות שבחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1865 תקנותיו ועדכונים, הקיימים והעתידיים.
- ב. למונחים הבאים - המשמעויות הרשומות בצידן הוראה הכלולה בפרוש מחייבת ככל הוראה בתקנון.

1.2.1 שטח בניה מותר

כולל כל שטחי הרצפה המקורים כולל הקירות יחושב ב-% משטח נטו.

1.2.2 אחוז הבניה המותר

היחס באחוזים בין שטח הבניה המותר כהגדרתו בסעיף שטח הבניה, לבין שטח המגרש נטו לאחר הפרשות לצרכי ציבור כהגדרתו. אחוז הבניה המותר הוא סופי ואין לחרוג ממנו.

1.2.3 אזור (יעוד)

שטח הקרקע אשר נקבע לגביו בתכנית הוראות לציון סוג ואופן השימוש בקרקע ובבנינים המותרים באותו האזור והפעולות המותרות בו. כל אזור תחום בקו אדום מרוסק.

1.2.4 תכנית בינוי

תוכן ותוגש ע"י אדריכל רשמי.
מבוססת על תכנית בנין ערים מפורטת, קיימת ומאושרת.
כוללת: העמדת מבנים ושירותיהם, מסי קומות, גובה כללי, גישות התונית דרכים, רוחב וחתך הדרכים, המפלסים הכלליים, סמון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפתוחו הכללי של השטח כגון: קווי נקוד, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, גדרות וקירות תמך, ספסלים, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוס וצורתן.
כמו כן, כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן.
תכנית זו חייבת אישור מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה.

1.2.5 גובה בנין מותר

גובה פני הבנין בנקודה הגבוהה ביותר מדוד אנכית מהמפלס הסופי של ציר הדרך במרכז חזית הכניסה הראשית לבנין.
בגגות משופעים הנקודה הגבוהה ביותר היא רכס הגג מדוד אנכית כנ"ל.

1.2.6 קו רחוב

הגבול בין התחום המוגדר כדרך לבין המגרש.

1.2.7 רוחב דרך

התחום המוגדר בתכנית כדרך. באם אין הוראה אחרת ובמידה ויידרש, יופקע תחום הדרך מהחלקות באופן סימטרי לצידה של הדרך משני צידיה.

1.2.8 תכנית פתוח ועצוב נוף

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 1.2.4 תוגש תכנית פתוח לתשתיות ועצוב נוף. תוכניות אלה תאושרנה ללא הפקדה. תוכנית זו תוכן ותוגש ע"י אדריכל רשוי ותאושר ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה.

1.2.9 קו בנין

(קדמי, צדדי, אחורי) - המרחק הקטן ביותר המותר בין קיר חיצוני של הבניין לבין גבולות המגרש.

1.2.10 תכנית עצוב ארכיטקטונית

תכנית שתוגש ע"י ארכיטקט רשוי ואשר תגדיר את עצוב התחום המצויין בתשריט, למטרת אשור התכנית ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה.

התכנית תכלול את כל מרכיבי העצוב כבטויים של גושים, חזיתות, חתכים, חומרים, פתחים, מבנה גגות ומגע עם הקרקע.

1.2.11 חזית מסחרית

חזית המבנה הפונה אל הרחוב או הככר ומסומנת בתשריט כחזית מסחרית במפלס הרחוב. בחזית זו יותרו שמושים מסחריים, חלונות ראוה וכניסות לצרכי מסחר.

1.2.12 רחוב משולב

רחוב המשלב תנועת הולכי רגל ורכב איטי עד 20 קמ"ש.

2. התכנית

2.1 שם וחלות

חכנית זו תקרא תכ' מתאר מס' ג/במ/9 צפון הכרם ברמה של תכנית מפורטת.

והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו

והמסומן בשם הנ"ל להלן "התשריט".

התשריט בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2.2 גבולות התכנית

כמותתם בקו כחול עבה בתשריט "התכנית"

גבול מזרחי - פסי הרכבת.

גבול דרומי - רח' הכרם.

גבול מערבי - בי"ח מזרע.

גבול צפוני - דרך הגישה למזרע.

הקרקע הכלולה בתכנית

גוש: 18022 גוש: 18112

חלקות: 48 חלקות: 41

2.3 שטח התכנית

כ" 120.5 ד'.

טבלת השטחים

אחוז	שטח בדונמים	יעוד
37.35%	45.0	מגורים א-1 בניה עצמית
16.23%	19.55	מגורים א-2 (קוטג'ים)
1.16%	1.4	מגורים מיוחד
2.48%	3.0	מבנה צבור
21.38%	25.77	שטח צבורי פתוח
14.65%	17.65	דרך מוצעת
6.75%	8.13	דרך משולבת
100%	120.5	

2.4 מסמכי התכנית

א. תקנון ב. תשריט בק.מ. 1:1250 ג. נספחים.

2.5 יזמי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל
עיריית עכו.

2.6 בעלי הקרקע

מ.מ.י.

2.7 המתכננים

דווקמן אדריכלים ומתכנני ערים.
ד.א.ל. מהנדסים ויועצי תחבורה.

2.8 מטרת התכנית

כפי שהוגדרו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. וכן התאמת נפחי מגורים, מבנים, מערכות צבוריות, תחבורה וש.צ.פ. להתפתחויות החזויות תוך השתלבות במערכת העירונית הקיימת.

2.9 יחס לתכניות אחרות

שטח תכנית זו אינו כלול בתכניות מתאר מקומיות קודמות אחרות.

2.10 באור סמני התשריט

סימון	באור
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א-1
שטח צבוע תכלת	אזור מגורים א-2

סימון	באור
שטח צבוע בחום ומותחם בקו חום כהה	שטח לבנין צבורי
שטח צבוע בכתום ואפור באלכסון ולסרוגין ומותחם בכתום כהה	אזור מגורים מיוחד
שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
שטח צבוע באדום מטויט בקוים ירוקים באלכסון	רח' משולב
קו אדום עבה מנוקד	גבול אזור
קו כחול ומלא	גבול התכנית
קו אדום דק ומרוסק	קו בנין
שטח צבוע באדום	דרך מוצעת, הרחבה, חניה צבורית
קוקו אדום	מעבר תת קרקעי
שטח צבוע כתום אפור לסרוגין ובתוכו קוקו אדום דק	ארקדה
קו דק בצירוף בצבע שחור	גבול חלקה מוצעת
קו משונן בכווננים הפוכים	גבול גוש
ספרה רומית	מספר קומות
ספרה מתחת קו אלכסוני	מספר יח' דיור
קו ירוק מקווקו	קו חלקה לבטול
מספר בצבע התשריט ומוקף בעגול רצוף	מספר חלקה מוצעת למגורים
אות עברית בצבע התשריט ומוקפת בעגול רצוף	מספר חלקה למבנה צבור
קו אדום דק ורצוף	קו רחוב
ספרה שחורה ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול	רוחב הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח צדדי מינימלי

3. הקרקע וזיכיון

א. לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי חכנית זו לכל חכלית שהיא אלא לחכלית המפורשת ברשימת החכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

ב. הוראות בניה וקווי בנין - לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת האזורים הקובעת שטח מינימלי למגרש, אחוזי בניה, גובה מקסימלי של הבנין ומרווחים מינימליים.

4. רשימת חכליות והוראות בניה

- 4.1 מבוא
- 4.2 אזור מגורים א-1
- 4.3 אזור מגורים א-2
- 4.4 אזור מגורים מיוחד
- 4.5 אזור למבנה צבור
- 4.6 שטח צבורי פתוח (ש.צ.פ.)

4.1 מבוא

4.1.1 שטח הבניה המותר

- כולל את כל שטחי הרצפות המקורות לרבות קירות, למעט:
- א. מקלטים עפ"י חוק.
 - ב. חניות מקורות עפ"י דרישות התכנית גובה 2.20 מ' נטו.
 - ג. מרתף מתחת לכל שטח הקומה. גובה 2.20 מ' נטו.
 - ד. מרפסות לא מקורות.
 - ה. מדרגות פנימיות יחושבו פעם אחת.
 - ו. מחסנים למגורים עד 10.0 מ"ר ליח' דיור.

ז. זיזים ואדניות ובתנאי שלא יעלו על 1.0 מ' בליטה

מקו בנין.

ח. עלית גג - עד 14 מ"ר ברוטו.

ט. ארקדה - מעבר צבורי מקורה להולכי רגל ברוחב 3.5 מ'

ובגובה 5.0 מ'.

4.2 אזור מגורים א-1 (בניה עצמית)

אזורים אלה נועדו לבנית מגורים בלבד.

כל המגרשים שמספריהם בין 17-48 50-111 יח' דיור אחת למגרש.

מגרש שמספרו 49 2 יח' דיור.

4.2.1 שטח מגרש מינימלי

450 מ"ר - לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן

בתשריט.

4.2.2 אחוזי בנין

בית בן 2 קומות - 50% - 25% לקומה.

אפשרות העברה של עד 6% מקומה לקומה.

בית בן 1 קומה - 40%.

4.2.3 קו בנין

א. קו בנין 0 ב-2 חזיתות סמוכות על מנת להגדיל את שטח

החצר האפקטיבי. קו הבנין הנגדיים יהיו לא פחות מ-

8.0 מ' בין המבנה לגבול המגרש. ראה נספח 1

ב. תותר בנית 2 יח' דיור צמודות גב אל גב רק בהסכמת 2

השכנים הנוגעים בדבר.

4.2.4 מקלנט

מקלט לכל יח' דיור לפי תקנות הג"א.

4.2.5 מרתף

יותר מרתף מתחת לכל שטח הקומה התחתונה ובגבולותיה.

גובה 2.20 מ' נטו.

4.2.6 חניה

שטח מקורה של 30 מ"ר בתוך המגרש, אפשרי בקו בנין 0.

4.2.7 מרפסות

מרפסות לא מקורות עד 25 מ"ר לקומה, מותרות פרגולות ללא כיסוי קבוע.

4.2.8 עלית גג

במידה ותיווצר אפשרות תכנונית מותרת עלית גג של עד 14 מ"ר ברוטו וזאת מבלי לשנות את גובה המבנה.

4.2.9 מפלס הכניסה

עד 1.0 מ' ממפלס הדרך.

4.2.10 גובה בנין

8.5 מ' ממפלס הכניסה ועד 9.5 מ' ממפלס הדרך.

4.3 אזור מגורים א-2 (קוטג'ים טוריים)

מגרשים שמספריהם בין 1-16

מיועד לבנית יח' דיור דו קומתיות צמודות קרקע (קוטג'ים). אזורים אלה נועדו לבנית מגורים בלבד ויש להכין תכ' בינוי מפורטת הכוללת חלוקת המגרש לתת חלוקה בהתאם ליח' דיור.

4.3.1 שטח מגרש מינימלי מותר - 690 מ"ר.

4.3.2 מס' יח' דיור למגרש מינימלי יעמוד על 3 יח' דיור צמודות זו לזו בקיר משותף.

4.3.3 אחוזי בניה

בית בן 2 קומות: 70% - 35% לקומה. תותר העברה של עד 6% בין קומה לקומה.

4.3.4 מפלס הכניסה

מפלס הכניסה יהיה 1.0 מ' ממפלס הדרך.

4.3.5 קווי בנין

קדמי 8.0 מ'.

אחורי - 5.0 מ' (צד החניה)

צדדי - 0.

4.3.6 מקלוט

מקלט לכל יח"ד לפי תקנות הג"א.

4.3.7 מרחף

יותר מרחף מתחת לכל שטח הקומה התחתונה ובגבולותיה.

גובה 2.20 מ' נטו.

4.3.8 חניה

אפשרי שטח מקורה של 30 מ"ר - אפשרי בקו בנין 0, קדמי

וצידי - חניה בתוך המגרשים.

4.3.9 מרפסות

במרפסות לא מקורות אפשרית פרגולה ללא כיסוי.

4.3.10 עלית גג

יותר עלית גג עד 14 מ"ר ברוטו.

4.4 אזור מגורים מיוחד

אזור זה מיועד למגורים מיוחדים כגון דיור מוגן לקשישים כולל שרותי קהילה ומסחר. לאזור זה יש להגיש תכ' בינוי ועצוב מפורטת לאשור מהנדס העיר.

4.4.1 שטח המגרש

1.4 דונם.

4.4.2 אחוזי בנייה

250%.

4.4.3 גובה בנין

6 קומות מגורים מעל קומת מסד - 24 מ' ממפלס הדרך, כולל

שרותי הבנין.

4.4.4 תכליות

כל קומה למגורים מיוחדים.

קומת קרקע לשרותים קהילתיים ומסחר 600 מ"ר.

4.4.5 ארקדה

לאורך חזית קומת הקרקע הפונה לכוון השטח הצבורי הפתוח.

גובה הארקדה 5.0 מ' ורוחבה 3.5 מ'.

4.5 אזור למבנה צבורי

יעודו של שטח זה לשמוש צבורי כגון גן ילדים לפי החלטת הועדה המקומית.

4.5.1 מיקומו וגודלו של המבנה יהיה בהתאם לתכ' בינוי מאושרת

ע"י מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.5.2 גובה הבנין

לא יעלה על 6.0 מ' ממפלס רחוב הגישה אליו.

4.5.3 קווי בנין

קדמי - 4

אחורי - 4

צדדי - 8

4.5.4 שטח המגרש

1.5 דונם.

4.6 שטחים צבוריים פתוחים

שטחים אלה יועדו להולכי רגל, כולל רהוט גן כגון שלוט, ספסלי מנוחה, פנות משחק, פרגולות, תאורה, מיכלי אשפה.

לא חותר בהם תנועה מוטורית אלא רק לרכב חרום ושרותים, בשטחים

אלה מותר להעביר מערכות תשתיות תת קרקעיות בתנאי שלא יעמידו

מגבלות פתוח וגנון מסיבי.

4.7 לשטחים אלה יש להגיש תכ' פתוח ועצוב נוף לאשור מהנדס העיר.

25/1/90

4.7 שטחים לדרכים

דרכים לתנועה מוטורית ולחניה, כולל שדירות, מדרכות, לחבות לתחבורה צבורית ונטיעות לאורך הדרכים. יותר שמוש זמני לסובה ומסוף לתחבורה ציבורית בכביש מס' 3.

4.8 שטחים לדרכים משולבות רכב/רגל

שטחים אלה, כוללים מסלולי נסיעה מרוצפים באבנים משתלבות, ספסלי מנוחה, צמחיה ונטיעות משולבים בתאורה וכו'. לשטחים אלה יש להגיש תכנית עצוב נוף ופתוח לאשור מהנדס העיר.

4.9 טבלת פתוח/בינוי

סוג האזור ובינוי	סמן האזור בתשריט	שטח בניה מקסימלי ב- % משטח המגרש	מס' יח' מקסימלי	גודל מגרש מינימלי	גובה מספר קומות מקס' במ'	מרווחים מינימליים קדמי צדדי אחורי	תנאים מיוחדים והערות
מגורים 1-א	כתום	חד קומתי 40% דו קומתי 50%	1	450 מ"ר	8.5	2	אפשרות העברת עד 6% מקומה לקומה
מגורים 2-א	חכלית	70%	3	690 מ"ר	8.5	2	"
מגורים מיוחדים	כתום/אפור לסרוגין בתום	250%	48	1.4 ד'	24 מ'	7	חובת ארקדה בחזית לככר כניסה נפרדת מגורים/מסחר
מבנה צבור כהה	תום תחום בתום כהה	40%		1.5 ד'	6	2	

5. עיצוב חזית העיר

5.1 מבוא

במגרש שניחן לבנות עליו 2 יח' נפרדות או מחוברות חייבות להיות התאמה ארכיטקטונית בין המבנים לפי דרישות התכנית לאישור מהנדס העיר.

עקרונות תכנון ובניה

בטיחות, חוזק, אורור, הצללה, בדוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ושאר מערכותיו. יבוצעו עפ"י התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה בהתאם לתקן הישראלי.

מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכון בדיקה שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם.

תוצאות הבדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיה תנאי למתן אישורי אכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיה תנאי למתן היתר בניה.

5.2 הנחיות ארכיטקטוניות וחומרי גמר למגורים א-1, א-2

5.2.1 הבתים יהיו צמודי קרקע, לא תותר קומה מפולשת.

5.2.2 גובה מירבי לבנין לא יעלה על 2 קומות מעל מפלס הכניסה. הגובה האבסולוטי לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס הכניסה למעט ארובות הסקה ואנטנות.

5.2.3 חזיתות המבנים כולל קומת הגג ישתלבו בחזיתות בניני השכנים עפ"י אשור מהנדס העיר.

5.2.4 גג שטוח יכוסה ברעפים גרוסים/חצץ/ריצוף/אדמה מגוננת. ואפשרי שיהווה בחלקו מרפסת גג. שפועי הגגות השטוחים לא יעלה על 3%.

5.2.5 שפועי גגות רעפים לא יעלו על 35%. הגמלונים של גג הרעפים יהיו מחומר הקיר עצמו. לא יותרו גגות רעפים מקריים או

חלקיים אלא אך ורק כחלק מתפישה תכנונית שלמה.

5.2.6 יש להתייחס בעצוב הבנין גם לעצוב הרחוב ובמיוחד דגש בעצוב הכניסות מרשות הרבים ויצירת רצף ארכיטקטוני לרחוב/ככר. כל השערים, הכניסות, הגדרות/קירות למגרשים יעוצבו בתאום בין השכנים ועפ"י תכנית בינוי מפורטת ומאושרת ע"י מהנדס העיר.

5.2.7 גדרות

בין הבית לרחוב ובין מגרש למגרש תותרנה גדרות בנויות עד לגובה 1.80 מ' הבנויות מחומר הבנין עצמו.

5.2.8 לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית אלא באישור מהנדס העיר.

5.2.9 קולטי השמש ישולבו בבנין כחלק מהתפישה הארכיטקטונית ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי לקבלת היתר בניה. הדוודים יוסתרו בחלל הגג.

5.2.10 אשפה

לכל יח' דיור מתקן אשפה עצמאי ומוסתר כחלק אינטגרלי מעצוב גדר הבית ובאישור מוקדם של אגף התברואה.

5.2.11 מזגנים

מזגנים מכל הסוגים ישולבו ארכיטקטונית בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

5.2.12 מסתורי כביסה ישולבו אורגנית בעצוב הבנין ולא יתוכננו ויבוצעו על החזית הפונה אל הרחוב.

5.2.13 חומרי גמר לחזיתות יהיו מחומרים עמידים בעלי גוון בהיר כגון: גרנוליט לבן, טמגלס, אבן נסורה מעובדת, טיח לבן חלק צבוע בסופרקריל וכו'. לא יותר שמוש בטיח גס מושלך ובשיש. לאשור מהנדס העיר.

5.2.14 החניה המקורה תעוצב כחלק מהתפישה העצובית של הבנין כולו ותשתלב בו אורגנית.

5.2.15 במגרש פינתי יש לדאוג לעצוב הפינה אם באמצעות הבנין עצמו

ואם באמצעות גדר המגרש. כל זאת לאשור מהנדס העיר.

5.2.16 בכל חזיתות הבנין הפונות לרחוב או לשטח צבורי פתוח,

יותקנו לאורך כל החלונות והמרפסות אדניות בנויות לצמחי

נוי, כתנאי להיתר בניה.

5.2.17 אין לפתוח פתחים למעברים צבוריים שרוחבם פחות מ-8.0 מ',

למעט פתחים עליונים מעל 1.8 מ' ממפלס קומת כניסה.

5.3 הנחיות ארכיטקטוניות לאזור מגורים מיוחד

מגדל המגורים הנ"ל נמצא בתוך הככר הראשית ולפתחו של הציר הירוק הראשי. יש לדאוג לעצוב הככר באמצעות המבנה ובמיוחד באמצעות קומת הקרקע.

5.3.1 חזית קומת הקרקע תעוצב ע"י ארקדה להולכי רגל בגובה של

5.0 מ' וברוחב של 3.5 מ'. יש לדאוג לפתיחה מקסימלית בין

המעבר המקורה לפעילויות בקומת הקרקע.

5.3.2 חומרי גמר

חומרים עמידים ובהירים כמו ב-5.2.13.

5.3.3 הפניית חזיתות המגורים תהיה ברובה לכוון הככר (כוון כללי

- צפון מזרח).

5.3.4 חובת נסיגה בתוך המבנה: מעל קומה רביעית או מעל 15 מ'

תהיה קיימת חובת נסיגה של 3.0 מ' לפחות.

6 מערכות חשתית

6.1 כללי

על היזמים לדאוג לביצוע על חשבונם של כל עבודות הפיתוח והשירותים בתחום שטחיהם בהתאם לתכנית ולתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר ולשביעות רצון מהנדס העיר.

תכנית פתוח השטח בקנ"מ 1:100 הכוללת את כל עבודות פתוח השטח, השירותים ופירוט הצמחיה תוגש כתנאי למתן היתר בנייה.

6.2 הגדרות

עבודות פתוח בשטח: סלילת דרכים, שבילים, פילוס ונקוז, נטיעות, גדרות, תאורת חוץ וכו'.

עבודות שירותים: התקנת מערכות אספקת חשמל ותקשורת, מים ביוב, גז, טלפון, אסוף אשפה, אמצעים סניטריים, הידרנטים.

6.3 סלילת דרכים

סלילת דרכים הכלולות בתכנית זו כולל מדרכות, תאורת הרחובות, נקוז מי גשם, גינון ונטיעות יבוצעו ע"י הגורמים היוזמים.

תכניות מפורטות לדרכים טעונות אשר מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה בשטח תכנית זו.

6.4 פילוס וניקוז

6.4.1 פלוס וניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות הבניה, יעשה עד החלת הבניה עפ"י תוכניות באישור הועדה המקומית. באם הועדה המקומית סבורה שטיבה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טפול מיוחד, יהיה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה על קרקע זאת את תנאי הטפול הנאותים לדעתה.

6.4.2 הועדה המקומית רשאית לצורך הקמת קווי נקוז ותעול לעבור במרווחי הבניה לצורך בצוע העבודות הנ"ל.

6.4.3 השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינקז אל מערכת הניקוז העירונית, בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת האחראי על הניקוז העירוני.

6.4.4 לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח נקוז השטח לשביעות רצונו של מהנדס מב"ת.

6.5 עבודות שרותים

6.5.1 קווי חשמל

- א. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים.
ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנלי
משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של
קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של
המבנה.
ברשת מתח נמוך - 2.0 מ'.
ברשת מתח עד 22 ק"ו - 5.0 מ'.
ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו - 8.0 מ'.
ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו - 10 מ'.
ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא
במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו.
ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא
יקטן מ-6.0 מ'.
ד. חבורי החשמל אל הבנינים יהיו תת קרקעיים בלבד
ובאישור חב' החשמל ומהנדס העיר.

6.5.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג
עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.
על מגישי בקשות להיתר בניה לכלול בתכניותיהם תחנות
טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישת חב' חשמל ובאישור
מהנדס העיר.

6.5.3 קווי תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או
עיליים אל הבנין ובתוכו של קווי תקשורת אלא באמצעות
קווים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד.

6.5.4 מים: ביוב, ניקוז והידרנטים

א. כללי

1. מתן היתר בניה ע"י תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכניות ע"י מהנדס מב"ת (מים, ביוב ותעול עירוני).
2. על מבקשי היתר בניה לתכנן, לתאם ולהתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, ביוב, ניקוז והידרנטים בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש. הכל לפי העניין.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.
2. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת ומכבי אש.
3. אספקת המים תהיה בכפיפות לתקנות ולהוראות ממשלתיות ועירוניות הנוגעות בנושא.

ג. ביוב

1. כל הבנינים יחוברו למערכת הביוב העירונית.
2. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל האגף לתברואה ומהנדס מב"ת, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

6.5.5 אספקת גז ואסוף אשפה

- א. לכל בנין יאו קבוצת מבנים ייקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז, לאשור מהנדס העיר.
- ב. לא תותקן צנרת כל שהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים

אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

ג. מתקנים לאצירת אשפה וסילוקה יותקנו בכל מבנה או מגרש לפי תכנית המאושרת ע"י מהנדס העיר.

7. הנראות כלליות

7.1 הפקעה

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, אתרים למוסדות ובנייני צבור, שטח צבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו ע"ש עיריית עכו.

7.2 חלוקה ורישום

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
- ב. החלקות הרשומות המופיעות בתשריט תאומדנה ותחולקנה עפ"י המסומן בתשריט. תאופשר חלוקת משנה של החלקות המסומנות בתשריט כך שכל חת-חלקה תכלול בנין אחד.
- ג. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית אחוד וחלוקה בהתאם לתכנית זו.

7.3 היטל השבחה

ישולם כחוק.

7.4 חניה

על בעלי ההיתר ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה עפ"י תקן החניה הארצי, ובהתאם לדרישת מהנדס העיר.

7.5 מניעת מטרדי רעש

על מנת להפחית את מטרד הרעש מהרכבת העוברת, יש לבנות מחסום אקוסטי בין פסי הרכבת לשכונת המגורים. המחסום ישולב בפתוח השטח, יעמוד בתקנים המקצועיים המתבקשים ויאושר ע"י מהנדס העיר כתנאי למתן היתרי בניה בשטח תכנית זו.

7.6 בחזיתות המגרשים הפונים לציר תנועה ראשיים ינטעו עצים בתוך תחום הדרך בצפיפות של לפחות עץ אחד לכל 8.0 מ'.

7.7 כל הדרכים, המעברים והמדרכות למעט המיסעות של רח' חיים משה שפירא ושל דרך הגישה לבי"ח מזרע - ירוצפו באבן משתלבת.

7.8 תחילת בניה תחשב תוך שנתיים: -

- א. סיום כל התשתיות.
- ב. 40% מיסודות הבניה למגורים.

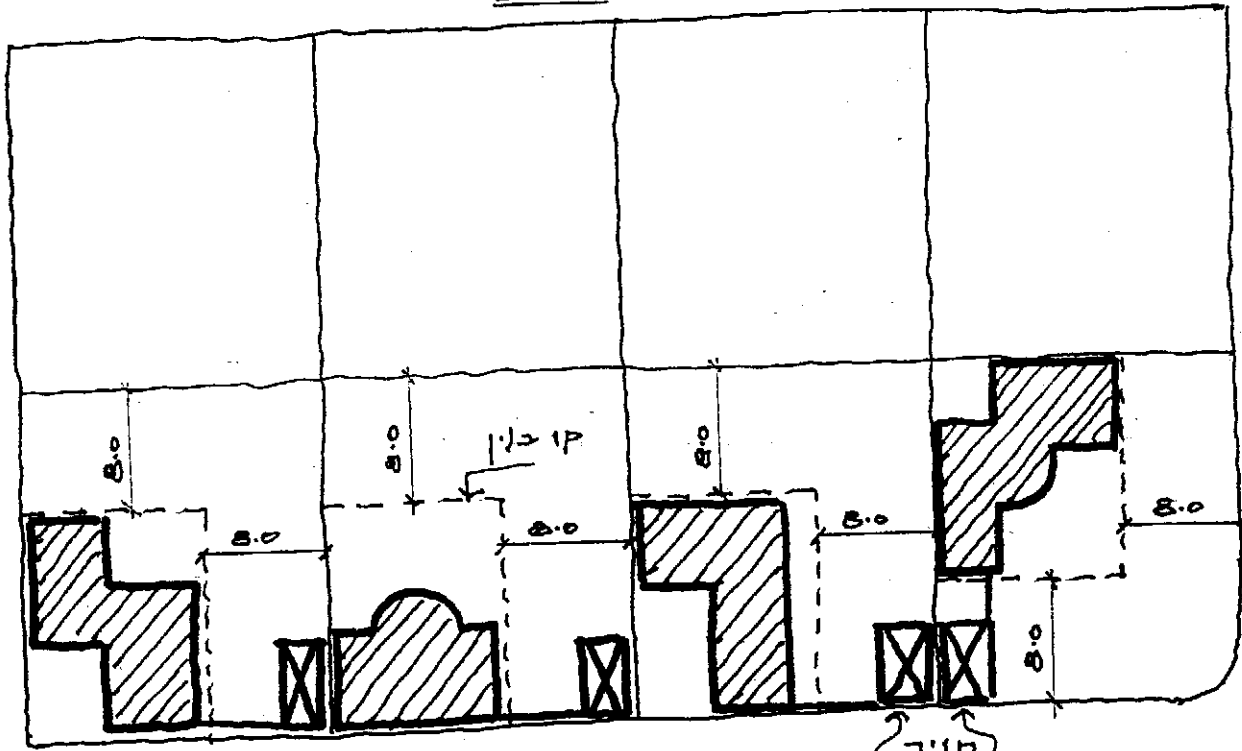
7.9 תנאי להוצאת היתרי בניה:-

- א. יותקן מחסום אקוסטי לאורך מסילת הברזל ע"פ דגם מאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.
- ב. תוגש תכנית פיתוח השטח שתכלול:
 - (2.1) חניות, וגישות למתקני פינוי אשפה.
 - (2.2) מיקום וסוגי בלי אצירה לאשפה בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.
 - (2.3) מערכת הביוב, ספוגתה ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים.
 - (2.4) מערכת ניקוז מי גשם.

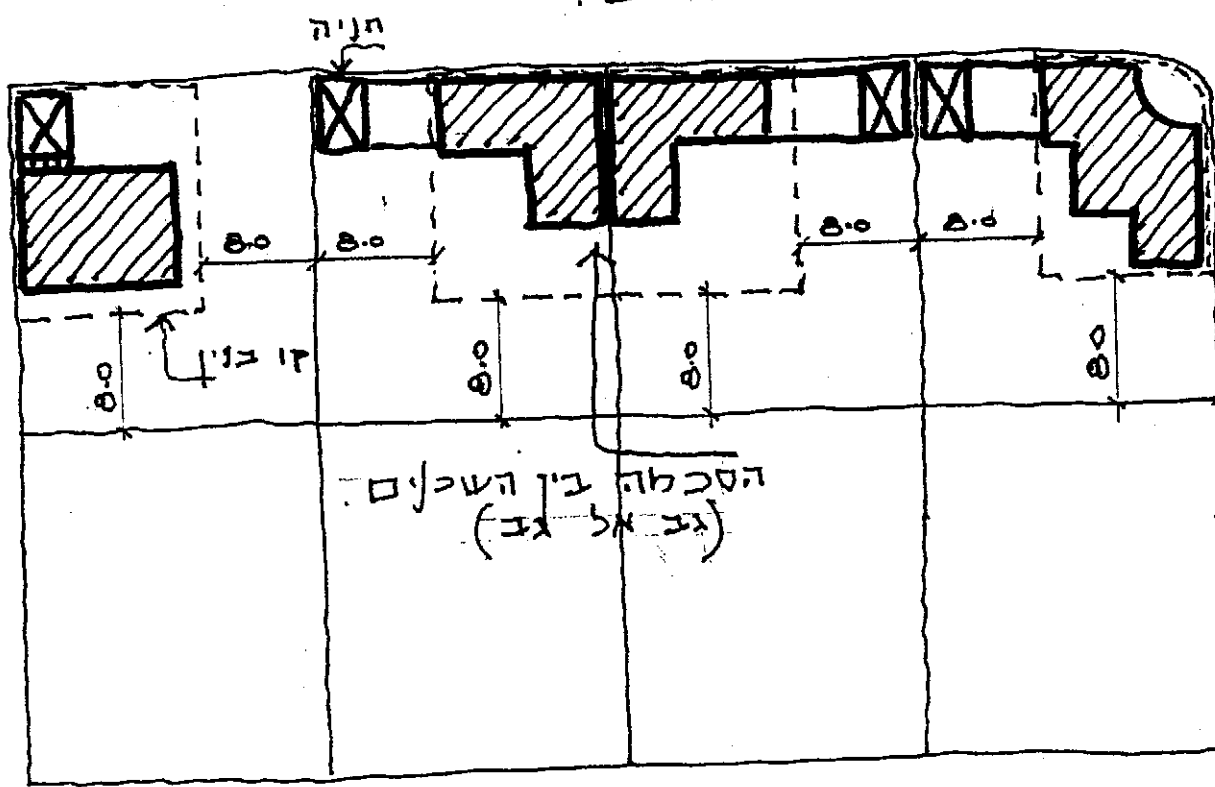
7.10 לא יוחל באיבולוס תחום התוכנית, בטרים חיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

תאריך עיבוד: 15.10.1990

1-פח 1



רחוב



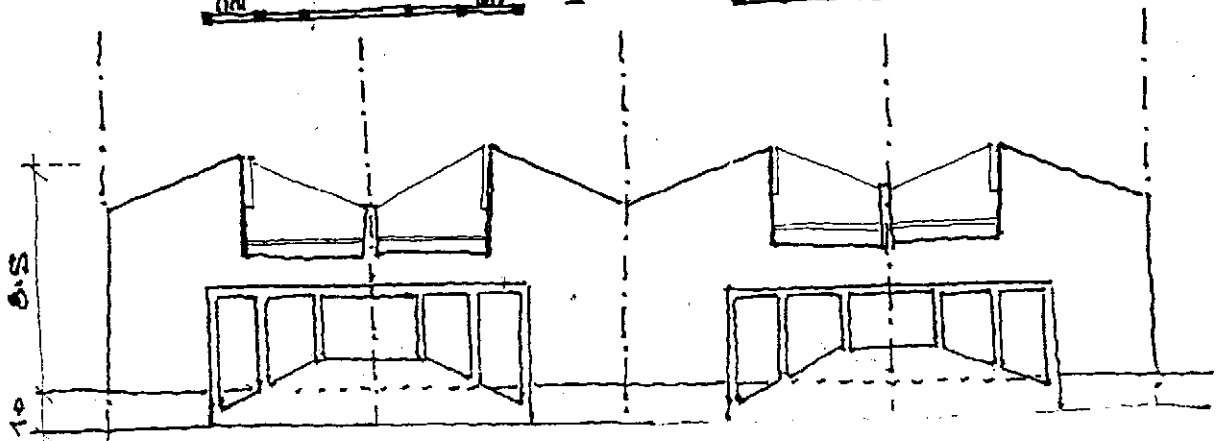
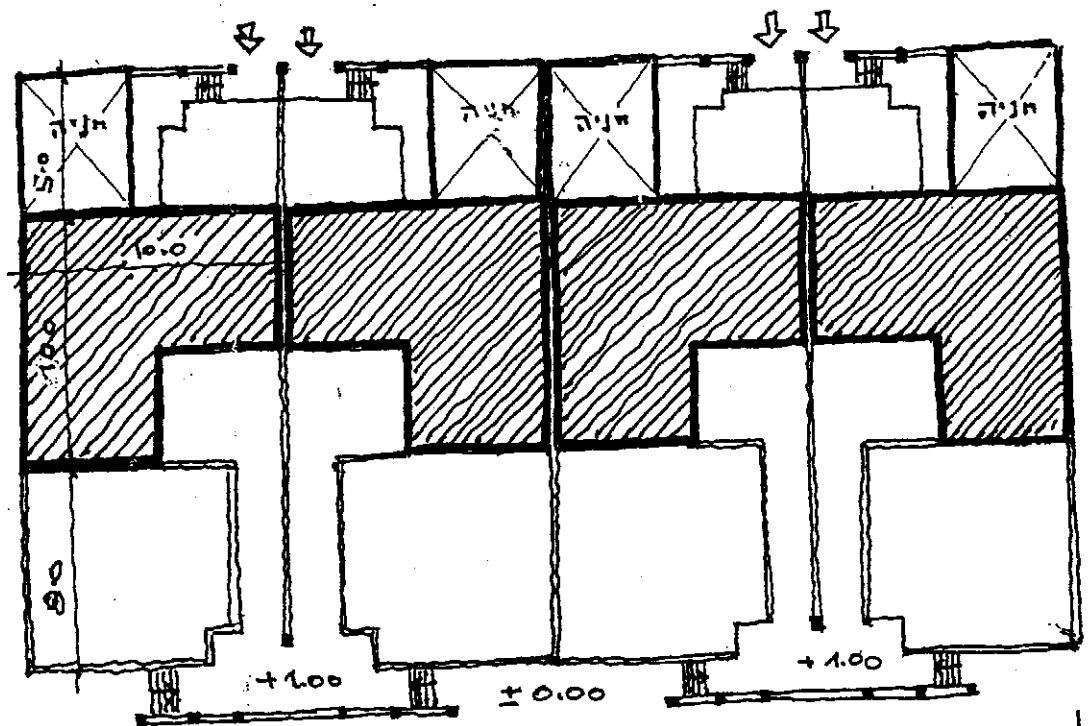
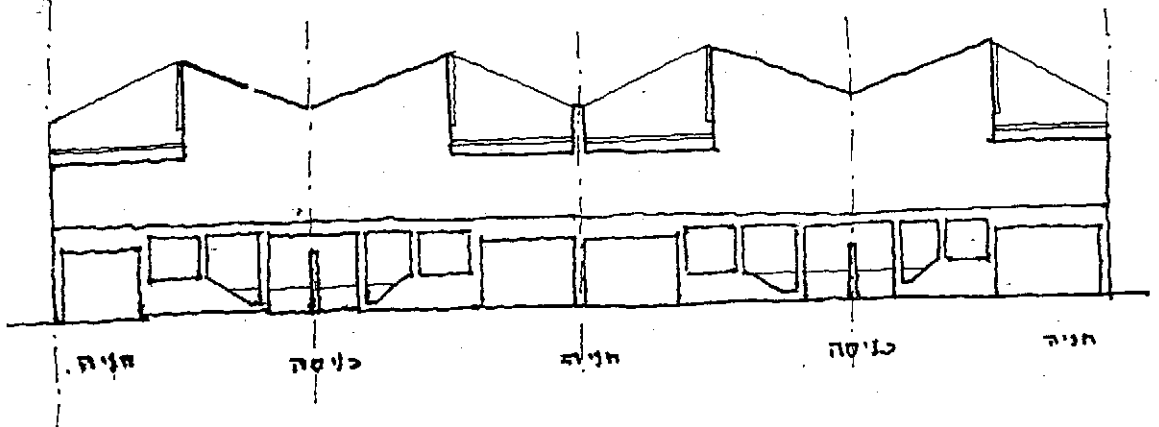
הסכנה בין השכנים
(גב אל גב)

1:500

נספח בינוי כדוגמה
"בנה ביתך"

נספח 2

בניה טורית
דוגמא לעיצוב חזיתות ופניסיות כללי רשות הרבים : 1:250



חתימות

מגיש התכנית: מנהל מקרקעי ישראל ועיריית עכו

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

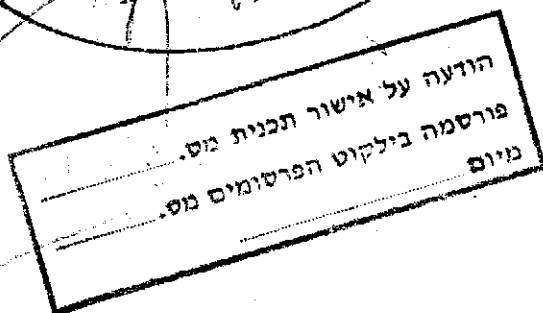
המנהל מקרקעי ישראל, תל אביב, מודיע כי הוא מתכוון להעביר את הקרקע המיועדת למגורים, הנמצאת ברחוב [...], לרשות העירייה. המנהל מקרקעי ישראל, תל אביב, מודיע כי הוא מתכוון להעביר את הקרקע המיועדת למגורים, הנמצאת ברחוב [...], לרשות העירייה.

המנהל מקרקעי ישראל, תל אביב, מודיע כי הוא מתכוון להעביר את הקרקע המיועדת למגורים, הנמצאת ברחוב [...], לרשות העירייה. המנהל מקרקעי ישראל, תל אביב, מודיע כי הוא מתכוון להעביר את הקרקע המיועדת למגורים, הנמצאת ברחוב [...], לרשות העירייה.

המנהל מקרקעי ישראל
תל אביב

17.1.80

עורכי התכנית: דרוקמן אדריכלים, שרון 54 ב' קריית אונו



פורסם בעיתון 5.4.90

