

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ע כ ו

חכניה בנין עיר מפורטת מס' 5247/ע
רובע דבורה - שכונת צפון קנדי

1. השם והתחולה

חכניה זו תקרא "חכניה ב.ע. מפורטת מס' 5247/ע" - "רובע דבורה - שכונת צפון קנדי" ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לחכניה זו והמסומן באותו השם. החכניה והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

- א. חכניה זו מהווה שינוי לחכניה ב.ע. מפורטת מס' 1619/ע - "רובע דבורה - עכו מזרח" שפורסמה למתן תוקף בתאריך 9.4.73, ולחכניה ב.ע. מפורטת מס' ג' 2037/ע שפורסמה למתן תוקף בתאריך 27.10.75 ולחכניה המתאר לעכו מס' 849/ע.
- ב. על חכניה זו יחולו כל התקנות והחקונים לחכניה המתאר - עכו. במידה ותהגלינה סחירות הקבענה חקנות חכניה זו.

3. הממקום

הקרקע שעליה חלה חכניה זו נמצאת בעכו, רובע דבורה, וכוללת את חלקות 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, חלק מחלקה 15, חלק מחלקה 175, חלק מחלקה 232, חלק מחלקה 178 בגוש 18103 וחלק מגוש 18056 (בהסדר).

4. שטח החכניה - 20,000.00 מ"ר (מדוד באופן גרמי).

5. גבולות החכניה

- במזרח - חוצה את חלקה 175 בגוש 18103 (קו ציר רחוב דבורה הנביאה) בדרום - גבול דרומי של חלקה 14 בגוש 18103 וחוצה את חלקה 15 בגוש 18103.
- בצפון - חוצה את חלקה 232 בגוש 18103 (קו ציר רחוב דבורה הנביאה) במערב - חוצה את חלקה 178 בגוש 18103 וחוצה את חלקה בגוש 18056.

6. בעלי הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזמי החכניה - מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון.

8. מטרת החכניה

תכנון וחלוקה מחדש של שטח החכניה חוץ הקצאה שטחים למגורים, לדרכים, הרחבת דרכים וחניוה, שבילים להולכי רגל ולשטח צבורי פתוח.

9. טבלת ייעודי שטחים

שטח ב-%	שטח במ"ר	ייעוד השטח
29.5	5,900	אזור מגורים ב'
30.0	6,000	אזור מגורים ג'
5.8	1,150	שטח צבורי פתוח
30.8	6,170	דרכים
3.9	780	שבילים להולכי רגל
100.0	20,000	

10. חלוקת לאזורים ובאור ציוני התשרים

ה ש מ ו נ

ה ג א ו ר

10.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
10.2	שטח צבוע כחול	אזור מגורים ב'
10.3	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
10.4	שטח צבוע ירוק	שטח צבורי פתוח
10.5	קו מרוסק בצבע התשרים	גבול חלקה רשומה לביטול
10.6	מספר מוקף עגול מרוסק בצבע התשרים	מספר חלקה רשומה לביטול
10.7	שטח צבוע חום	דרך מאושרת / קיימת
10.8	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
10.9	מספר ברבע העליון של העגול	מספר הדרך
10.10	ספרות ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מינימלי
10.11	מספר ברבע התחתון של מעיגול	רוחב הדרך
10.12	שטחים מטויטים בירוק ואדום לסרוגין	שביל להולכי רגל
10.13	קוים חוצים אדומים אלכסוניים	דרך לביטול
10.14	קוים מקבילים על גבי שטח צבוע אדום	דרך גישה לחנייה פרטיות
10.15	קו דק בצבע התשרים	גבול חלקה מוצעת
10.16	מספר בצבע התשרים	מספר חלקה מוצעת
10.17	מלבן מנוקד בצבע התשרים	בנין קיים להריסה
10.18	קו משונן בכוונים הפוכים	גבול גוש
10.19	קוים אלכסוניים רצופים ומקוטעים לסרוגין	אזור שקום
10.20	קוים מצולבים אלכסוניים על רקע אדום	חניה צבורית.
10.21	קו ושתי נקודות לסרוגין באדום	קו חשמל - מחת גבוה.

11. שמש בקרקעות ובמבנים

- א. לא ינתן רשיון בניה ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשרים לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא יינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

12. רשימת התכליות

האזור

התכלית

אזור מגורים ב'	מיועד להקמת בתי דירות טוריים בני 2 קומות מעל לפני הקרקע. מחסן דירת יוכלל בחחום המבנה כחלק בלתי נפרד מהדירה.
אזור מגורים ג'	מיועד להקמת בנייני דירות בני 3 קומות מעל לקומת עמודים שבה תותר התקנת חדרי כביסה, מחסנים, חדרי אשפה ומיכלי גז ומקלטים. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 12 למגרש.
שטח צבורי פתוח	מיועד לגניענות, שבילים ומשטחים מרוצפים, מחקני ספורט ומשחק לילדים, מצבות זכרון ואנדרטות, ספסלי גן ומסככות על בעיצוב גנני.
דרכים	מיועדות למעברים להולכי רגל וכלי רכב לרשות הרבים.
שבילים להולכי רגל	מיועדים למעבר הולכי רגל - רשות הרבים.

13. טבלת שטחי הבניה המותרים ומרווחים

מרווחים במטרים	מס' קומות מקסימלי	אחוז בניה מותר בכל קומה	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אזור		
				קדמי	צדדי	אחורי
8	2	50%	200	3	3	8
8	ע + 3	40%	1200	3	5	8

14. דרכים

- א. הדרכים תסללנה ברחבן המלא כולל מדרכות והרחבות לפי המסומן בהשריט ע"י יוזמי התכנית ותרשמה על שם עיריית עכו ללא תמורה.
- ב. דרכים ברוחב 6 מ' יהיו דרכים משולבות לרכב והולכי רגל ויסללו מאבנים משולבות.
- ג. הדרכים, החניות הצבוריות והפרטיות, השבילים להולכי רגל יבוצעו ע"י יוזמי או מבצעי התכנית במקביל להתקדמות הבניה.

15. חניה

- החניה לדיירי הבניינים באזורי מגורים ב' ו-ג' תהיה בהתאם לתקן החקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
- החניה באזור מגורים ב' תהיה בתחום המגרש.
- החניה באזור מגורים ג' תהיה בתחום המגרש.

16. השטחים הפנויים מסביב לבניינים

- לא תותר הקמת מבני עזר כל שהם בשטחים הפנויים מסביב לבניינים בגבולות תכנית זו.

17. גובה הבניינים

- גובה קומת עמודים בין רצפתה לחתיתה חקרתה לא יעלה על 2.20 מ' וגובה כל קומת מגורים בין פני רצפתה לחתיתה חקרתה לא יפחת מ-2.50 מ' ולא יעלה על 3.20 מ'.

18. בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- א. המרחקים האופקיים המינימליים (מקו אנכי משוך אל הקרקע) בין החילים הקיצוניים והקרובים ביותר של קוי החשמל שלנו לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של עמודי מתקן התאורה ו/או הפנסים יהיו כדלקמן:
 מרשחות מתח נמוך - 2.00 מטרים (או 2.50 מטרים מציר הקו)
 מקוי מתח גבוה 22 ק"ו - 5.00 " (או 6.50 " " " "
 מקוי מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.50 מ' (או 13.00 " " " ")
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. במדה וחדרש העתקת קוי חשמל עקב ביצוע התכנית ייעשה הדבר ע"ח היוזמים ו/או המבצעים ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

19. פיתוח

- א. תכנית פיתוח: תכנית פיתוח חוגש לאשור הועדה המקומית ותהיה חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.
- תכנית הפיתוח תהיה באישור מהנדס העיר.
- ב. נטיעה ופיתוח שטחים צבוריים:
 נטיעה ופיתוח השטח הצבורי הפתוח ייעשו ע"י יוזמי התכנית.
- ג. נטיעה ופיתוח באזורי המגורים:
 גינון, נטיעות ופיתוח באזורי המגורים יבוצעו ע"י יוזמי התכנית בסמוך להשלמת פעולות הבניה בשטח.

20. גדרות - הגדרות תהיינה בעיצוב ארכיטקטוני אחיד ותוקמנה לאורך

- הדרכים ושטחי החניה.
- באזור מגורים ב' - בין המגרשים השונים ובתוך המגרשים על קוי הפרדה בין השטחים הצמודים לדירות - תותר הקמת קירות עד גובה 2.0 מ' מדוד מפני הקרקע הטבעית. על הגבולות המשותפים למגרשים ולדרכים ייבנה קיר בגובה 0.6 מ'.

באזור מגורים ג' - על הגבולות המשותפים למגרשים ולדרכים הצבוריות
ייבנה קיר בגובה 0.6 מ'.

21. שרותים כלליים

- א. אספקת המים תיעשה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ב. מי הגשמים ינוקזו ע"י מערכת תיעול מאושרת ע"י מהנדס העיר ואשר תבנה על חשבון היזמים.
- ג. כל המבנים יחוברו לרשת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר.

22. ג י ק ו ז

יש להכין תכנית ניקוז שתאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

23. הידרנטים

היזמים יתקינו הידרנטים לכיבוי אש בכמות ובמקום כפי שייקבעו ע"י רשות כיבוי אש ומהנדס העיר.

24. מקלטים - כל הקננה הג"א בדבר החקנה מקלטים החולגה על הבנינים הכלולים בתכנית.

25. משווח לרדיו וטלוויזיה, טלוויזיה בכבלים

לכל בנין הוחקנה משווח לרדיו וטלוויזיה בהתאם לתקנות בדבר החקנה משווח. סידורי החקנה ומיקום המשווח יהיו באשור מהנדס העיר. החקנה רשת טלוויזיה בכבלים תהיה באשור הרשויות המוסמכות ומהנדס העיר.

26. שלטים ומתקני פרסום

לא תותר החקנה מתקנים ושלטי פרסום על חזיתות הבנינים, למעט מספר מואר לשילוט רחובות.

27. מתקני חסקה ומתקנים לחימום סולארי

החקנה מתקני חסקה, ארובות ומיכלי דלק יהיו באשור מהנדס העיר ורשויות הג"א. תותר החקנה מתקנים לחימום סולארי אך ורק תוך שילוב ארכיטקטוני שיבטיח את הסתרתם המלאה או את החשיפה של קולטי השמש בלבד, בשילוב ארכיטקטוני כאמור. לא תותר החקנה דוודים גלויים. בכל תכנית בניה שתוגש לאישור הועדה ישולב פרט מסודר לשילוב המתקן הסולארי.

28. חליה כביסה - מתקן חליה כביסה יהיה בכל יחידה דיור. מתקני חליה כביסה לא יפנו למרווח הקדמי של הבנינים.

29. מזגני אויר - עזוב הבנינים יכלול מקומות או פתרונות אחידים ומתוכננים מראש להחקנת מזגני אויר.

30. רישום והפקעה

- א. חלוקה החלקות הרשומות הקיימת ומוסיפה בתשריטת הנוטל ושטח התכנית יחולק מחדש.
- ב. השטחים המיועדים לדרכים, שטח צבורי טהוח ושבילים לחולכי רגל יומגזו לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויירשמו על שם עיריית עכו.
- ג. תותר חלוקה משנה של החלקות בתחום אזור מגורים ב'.

31. היטל חשבחה

יחיה בסמכותה של הועדה המקומית להטיל היטל חשבחה בתאם לחוק.

יוזמי התכנית


בעל הקרקע

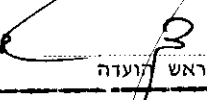
המתכנן

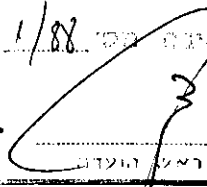
במסגרת תוכנית התשתית

מס' 524
תחום המגורים
המחוז הירוק

19.9.88


אליקים פרוינד
אדריכל ומתכנן ערים
שד' ויצמן 44, ק. מוצקין
טל. 732254

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו
מס' התכנית 524
התחום המוגדר להפקדה
בשיבת מס' 6 מיום 11.11.84
יושב ראש הועדה 
מנהל העיר 5/10/88
מס' 33

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו
מס' התכנית 524
התחום המוגדר להפקדה
בשיבת מס' 1/88 מיום 21.1.88
יושב ראש הועדה 
מנהל העיר 5/10/88
מס' 33

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה השב"ה-1965

מחוז מב

מרחב תכנון מקומי 108

תכנית 108 מס' 5247

הועדה המקומית להשקטת ה 9/11/89

מיום 25.5.88 החליטה להת תוקף

לתכנית זו

יו"ר מנהל א.י.

יו"ר ראש העיר

גובה מס' 5247

תאריך מס' 20.8.89 מס' 3691

מס' 3986