

19.1.87

091

מ ח ר ז ה צ פ ר ן

מרחב תכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עכו

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס"ג/4940

" עכו, רובע דבורה הנביאה - מבנן החורשה "

מרחב תכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עכו

שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' ג/4940

" עכו, רובע דבורה הנביאה - מבנן החורשה "

1. שט התכנית

תכנית זו חקרא : "שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס' ג/4940, עכו, רובע דבורה הנביאה - מבנן החורשה".

2. יוזם התכנית

יוזם תכנית זו הוא משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה.

3. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

4. המתכנן

אבירם השמשוני - אדריכל ומתכנן ערים

5. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת ברובע דבורה הנביאה, שבמזרח העיר עכו, צפונה לכביש עכו-צפת.

6. חלות - שטח וחלקות

א. תכנית זו חלה על שטח של כ-312 דונם, המוחתם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בק.מ. 1:1250, והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט").

ב. רשימת החלקות הכלולות בתכנית זו :

גוש	חלקות	חלקי חלקות
18024	ב ש ל מ ו ת	
18103	ב ש ל מ ו ת	
18104	90+88,86+62,54+41	112,91,85,61,59
	111+92	
18106	111+64,54+42,40+36	112,63,57+55,35,34
18107	111+109,20+15,13+1	108,14
18108	93,11+1	111,94

ג. חלוקת השטחים לסוגיהם :

<u>אחוז משטח התכנית</u>	<u>שטח</u>	<u>סוג</u>
23.01	71.8 דונם	מגורים
0.35	1.1 דונם	מסחר
30.32	94.6 דונם	שטח ציבורי פתוח
5.54	17.3 דונם	אתר לבנייני ציבור
2.09	6.5 דונם	אתר למוסד ציבורי
18.46	57.6 דונם	דרכים
2.09	6.5 דונם	אתר ספורט
18.14	56.6 דונם	שטח שאינו כלול
100.00	312.0 דונם	סך - הכול

7. גבולות התכנית

מדרום - כביש עכו-צפת
 ממזרח - רחוב דבורה הנביאה
 מצפון - רחוב העליה
 ממערב - רחוב העבודה

8. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לגבי השטח עליו היא חלה לתכנית מפורטת "רובע דבורה - עכו מזרח" מס' ג/1619 אשר פורסמה למתן חוקף בילקוט הפרסומים מס' 1933 מיום 12.7.73 במקרה של סתירה בין תקנות תכנית זו לתקנות תכנית מס' ג/1619, תקבענה תקנות תכנית זו.

9. מטרות התכנית

א. תכנון אזורי אשר בהתאם לתכנית מס' ג/1619 "רובע דבורה - עכו מזרח" מיועדים לשיקום.
 ב. תכנון אזורי אשר פוגו מתושביהם, כולם או רובם, ושילובם במסגרת השטחים המיועדים לשיקום.
 ג. הקצאת אתרים לבנייני ציבור לסוגיהם, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים לרווחת התושבים.
 ד. הקצאת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות בהתחשב בבטיחות וצרכי החבורה.

10. שימוש בקרקע ובבנינים

כל היחיד להקמת בנין וכל שימוש בקרקע או בנין בתחומי תכנית זו יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת התכליות.

11. רשימת התכליות

- א. אזור מגורים א' -
ישמש להקמת בתי מגורים, צמודי קרקע, חד ו/או דו קומתיים.
- ב. אזור מגורים א' מיוחד -
ישמש להקמת בתי מגורים, צמודי קרקע, חד ו/או דו קומתיים, חד ו/או דו משפחתיים.
צפיפות הבניה המותרת לצרכי מגורים: סך הכל השטח של הדירות בכל הקומות לא יעלה על 110.0% משטח המגרש המיועד למגורים.
לפחות 45% משטח המגרש יותרו בלתי מבונוים כאשר חניה מקורה באם תאוחר תהווה מרכיב אשר יובא בחשבון שטח הבניה.
- ג. אזור מגורים ב' מיוחד -
ישמש להקמת בתי מגורים בני לא יותר מ - 3 קומות מעל קומת עמודים בגובה 2.2 מ'.
צפיפות הבניה המותרת לצרכי מגורים: שטח הבניה בכל הקומות לא יעלה על 82.5% משטח המגרש המיועד למגורים.
במגרשים 17, 20, ו - 21 החתך האנכי של מבנה המגורים יהיה מורכב משתי יחידות דיור: דירה + קוטג' בלבד.
- ד. אתר לבנין ציבורי -
ישמש להקמת מבנים לשרותי חינוך, בריאות, דת, תרבות ודומיהם.
צפיפות הבניה לא תעלה על 82.5% משטח המגרש.
- ה. שטח ציבורי פתוח -
ישמש לנטיעות, מעברים להולכי רגל, מגרשי משחקים, גנים ציבוריים ומקלטים.
- ו. שטח החורשה - (תא שטח מס' 29) -
יותר השימושים המפורטים בשטח ציבורי פתוח (סעיף ה' ברשימת התכליות).
תותר הקמת מבנה מסחרי ושרותים לנוחות המטיילים והנופשים בשטח אשר לא יעלה על 250.0 מ"ר אשר מיקומו יקבע בהתאם לתכנית פיתוח בק"מ 1:250.
- ז. שטח ספורט -
ישמש להקמת מתקני ספורט, ולבניהת אולמי ספורט.
צפיפות הבניה חקבע ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אך בכל מקרה לא תותר חכסית בניינת העולה על 40% מהמגרש.
על יוזם התכנית לא חלה חובת פיתוח שטח הספורט.
- ח. דרכים -
ישמשו למעבר הולכי רגל ותנועה מוטורית, חניית כלי רכב ומתקנים המיועדים ליעודים אלה.

- ט. אתר למוסד ציבורי -
 ישמש להקמת מעון קשישים המורכב מיחידות מגורים
 ושרותי העזר הדרושים.
 צפיפות הבניה של מעון הקשישים לא העלה על 82.5%
 משטח המגרש ושטח הבניה לקומה לא יעלה על מוציית
 שטח הבניה הכולל.
 במידה ולא יבנה מעון הקשישים יחולו על השטח ההוראות
 של אזור מגורים ב' מיוחד (סעיף ג' ברשימת התכליות).
 י. אזור מסחרי -
 ישמש להקמת מבנים למסחר קמעונאי לצריכה יום-יומית
 ולשרותים כמו סניף דואר, מרכז חלוקת דואר, לשכות
 מודיעין ודומיהם.
 צפיפות הבניה לא העלה על 82.5% בבנין שגובהו לא
 יעלה על 2 קומות.

12. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו יהיו נתונים
 להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם
 עיריית עכו.

13. חלוקה חדשה

- א. הגבולות הנוכחיים של החלקות, המסומנים בקו צהוב
 מרוסק בתשריט המצורף לתכנית זו, בטלים.
 ב. כל שטח הקרקע שתכנית זו חלה עליו יאוחד ויחולק
 לחלקות מוצעות כמוראה בתשריט.
 ג. חוחר חלוקת משנה לצרכי רישום של מגרשי בניה.
 במגרשים בהם לא תבוצע חלוקת משנה חוחר הקמה של
 יוחר מבנין אחד על כל מגרש.

14. באור סימני התשריט

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| שטח צבוע כחום | - אזור מגורים א' (39,40) |
| שטח צבוע כחום מותחם | - אזור מגורים א' מיוחד (1+16) |
| כחום כהה | - אזור מגורים ב' מיוחד (17+21) |
| שטח צבוע תכלת מותחם כחול | - אתר לבנין ציבורי (22+28) |
| שטח צבוע חום מותחם חום | - שטח ציבורי פתוח (29+35) |
| שטח צבוע ירוק | - אתר למוסד ציבורי (37) |
| שטח צבוע כחום מותחם חום | - שטח ספורט (36) |
| שטח צבוע ירוק מוהחם חום | - אזור מסחרי (38) |
| שטח צבוע אפור מותחם | - דרך מאושרה |
| אפור כהה | |
| שטח צבוע חום בהיר | |

שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך
שטח צבוע צהוב צהוב	- בנין להריסה
גיוש אדום	- דרך לביטול
שטח חתום בקו שחור עבה	- שטח שהתכנית לא חלה עליו (11:11)
קו אדום	- קו רחוב
קו שחור דק	- גבול חלקה מוצעת
קו משונן בכיוונים הפוכים	- גבול גוש זונה
קו צהוב מרוסק	- גבול חלקה לביטול
קו אדום מרוסק	- קו בנין מינימלי
מספר שחור	- מספר חלקה מוצעת
מספר צהוב	- מספר חלקה רשומה לביטול
מספר שחור ברבע העליון של העיגול	- מספר הדרך
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	- רוחב הדרך
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול	- מרווח קדמי מינימלי
מספר רומי	- מספר קומות מקסימלי
האות "ע"	- קומת עמודים

15. סלילת כבישים

- א. על יוזם התכנית, אשרד הביטוי והשיכון להוציא לפועל סלילת הרחובות כולל מדרגות, העול וניקוז מי גשם ותאורת רחובות בהתאם לפירוט הבא :-
- 1 דרך מס' 1 - מחצית רוחב הדרך בגדותו המערבי
 - 2 דרך מס' 2 - מחצית רוחב הדרך בגדותו הדרומית מרח' דבורה הנביאה עד סגן 37
 - 3 דרך מס' 3 - מלוא רוחב הדרך מרח' דבורה הנביאה ועד גבולה המערבי של חלקה מוצעת מס' 1019, מחצית רוחב הדרך בגדותו הדרומית עד דרך מס' 5
 - 4 דרך מס' 4 - לא יבוצע ע"י יוזם התכנית
 - 5 דרך מס' 5 - מלוא רוחב הדרך
 - 6 דרך מס' 6 - מלוא רוחב הדרך
 - 7+19 דרכים מס' 19+7 - מלוא רוחב הדרגים
 - 20 דרך מס' 20 - לא יבוצע ע"י יוזם התכנית

ב. חניה במכסה של מקום חניה לכל יחידה מגורים הוקעה בחחום מגרשי הבניה המיועדים למגורים.

16. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

על יוזם התכנית, משרד הבינוי והשיכון להוציא לפועל פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בהכנית זו למעט שטח החורשה (שטח מס' 29) אשר בהיותו ברמה עירונית יפותח על-ידי עיריית עכו. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יבוצע בד בבד עם פיתוח אזורי הכגורים הגובלים בהם.

17. שטחים שהוראות התכנית אינן חלות עליהם

השטחים החחומים על-ידי קו שחור בתשריט המצורף לתכנית זו, נשארים בסיווגם כמצוין בהכניות מאושרות קודמות, ואין הוראות תכנית זו חלות עליהם.

18. ריכוז זכויות בניה

מדרווחים	מס' קומות מקסימלי	% בניה מותר בכל הקומות	שטח מגרש מינימלי	האזור
קדמי 3מ'	2	70.0		מגורים א'
צדדי 4מ'	2	110.0	200 מ"ר	מגורים א' מיוחד
אחורי 5מ'	3+עמודים	82.5	1500 מ"ר	מגורים ב' מיוחד
	3	82.5	750 מ"ר	אחר לבנין ציבורי
	3+עמודים	82.5		מוסד ציבורי
כמוראה בתשרים	2	82.5		אזור מסחרי

* במגרשים 17, 20 ו- 21 המירווח האחורי יהיה 8 מ', למעט בחזית האחורית הגובלת במגרש 24 ובחזית האחורית המערבית, בחלק הצר הגובל עם מגרש 9 שבהם המירווח האחורי יהיה 5 מ'.

19. אספקת חשמל והגבלות בניה

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והמדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך 2 מ'
 בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5 מ'
 ברשת מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ'
 ברשת מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל חת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המקלט ברצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

תכנית פירוח

לא יוצא כל היתר בניה במגרש ו/או במגרשים המסווגים כאזור מגורים א' מיוחד וכאזור מגורים ב' מיוחד, בטרם תוגש תכנית פיתוח של המגרש ו/או של המגרשים לאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה, עכו. לא ימסרו הדירות לאיכלוס לפני שפיתוח החצר יושלם.

שירותים

- א. ביקור מי גשם - לרשת העירונית
- ב. אספקת מים - מרשת המים העירונית
- ג. ביוב - לרשת הביוב העירונית
- ד. הידרנטים - בהתאם לדרישות שרותי הכבאות
- ה. חיבורי חשמל, תקשורת, גז וכו' יהיו תת קרקעיים

ועד הבנייה והשיכון
 כ. מוזז חיפה
 יג' העצמאות 21 חיפה
 ט. 272.4 סל. 680961

7.187

התכנית

גרזס

הקרקע

בעל



אבנר ח'א'א'ן

ה מ ת כ נ ו

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו

תכנית ת.ב.ע. מס' 4940
 הומלץ להפקדה
 בישיבה מס' 6 מיום 17.8.83

מנהל העיר
 יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו

תכנית ת.ב.ע. מס' 4940
 הומלץ למתן תוקף
 בישיבה מס' 3 מיום 22.5.85

מנהל העיר
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים

חוק התיכנון והבניה חשכ"ה-1965

מחוז מזרח
 מרחב תכנון מקומי מזרח
 תכנית מס' 4940
 הועדה המחוזית בישיבתה זו 9/86
 מיום 24.11.86 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון
 יושב ראש הועדה

הכנסת מס' 4940
 אישור מס' 3465 מיום 17.8.87