

צ"ל

מרחב תכנון מקומי - עכו

תכנית מפורטת 5145/ג "דרום שכונת אלון"
 המהווה שנוי לחלק מתכנית מפורטת ג/2928
 ולחלק מתכנית מפורטת ג/3658

1. השם והחלוח :

תכנית זו תקרא "דרום שכונת אלון" (להלן התכנית) ותחול על השטח הממוחזר בקו כחול עבה בחשיריט הצורך לתכנית (להלן החשיריט) ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שנוי לחלק מתכנית מפורטת ג/2928 ולחלק מתכנית ג/3658. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הנ"ל ותכנית זו - יקבע האמור בתכנית זו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית :

גוש 18103 (גוש רשום) החלקות הבאות (חלקות רשומות):
 41 - 67 ; 68 (חלק)
 69 (חלק) ; 95 - 109
 112;113;116;117;120;121
 123 - 129 (חלק) ; 130;131;132;135
 155 - 159 , 169 (חלק)
 175 (חלק) , 174 (חלק) , 173 , 172 , 171 (חלק) , 170 (חלק)

4. גבולות התכנית :

(בהתאם לחלקות רשומות);
 צפון : חלקות: 130;136;154 (חלק) ; 93;94;69 (חלק) ; 68 (חלק)
 דרום : ציר דרך מס' 38 - רח' העליה (חלק מחלקה 170)
 מזרח : חלק מגבול גוש 18055 והחלקות הבאות: 119;122;160;161;154
 110;111;114;115;118
 מערב : ציר דרך מס' 43 - רח' דבורה (חלק מחלקה 175).

5. שטח הקרקע הכלול בתכנית :

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא 75 דונם, מדוד גראפי.

6. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

7. מטרת התכנית :

- 7.1 שימוש מירבי בחשתיה קיימת, ניקוז וכבישים.
- 7.2 הקצאת שטחים למגורים; בניה עצמית ובחיים דו-קומתיים.
- 7.3 הקצאת שטחים למבני צבור; גני ילדים, מחנ"ס, בחי ספור, בחי כנסת וכיו"ב.
- 7.4 הקצאת שטחים למרכז אזרחי מסחרי (סופר מרקט, קופ"ח).

11. השמוש בקרקע ובניינים :

לא ישמשו קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכנית המפורטת בתשרים וכאמור בתנאי התכנית זו.

12. רשימת התכליות :

12.1 אזור מגורים א' - מיועד להקמת בנייני מגורים דו משפחתיים עם קיר משותף בקומה אחת או שתיים בהתאם לסעיף 15 בהמשך.
התכנית הפרטית תהווה כשטח המגורש.

12.2 אזור מגורים א1 - מיועד לבתי דיור בני קומה אחת או שתי קומות.
מוסכים לתכנית פרטית וקומת עמודים בגובה של 2.2 מ' יותרו רק במקומות שיקבעו בהיתר הבניה.

12.3 אזור מגורים ב' - מיועד להקמת מבני מגורים בני 3 קומות.
בקומת קרקע - תותר הקמת יח' דיור אחת צמודת קרקע, מחסנים ומקלס.
התכנית הפרטית תהווה כשטח המגורש.

12.4 אזור מגורים ג' - מיועד: 1. להקמת מבני מגורים בני 3 קומות + קומת עמודים.
2. שטחי חניה פרטית לדיירים.
3. שדוחים משוחפים עבור הדיירים כגון: מקלטים
חדרי הלית כביסה, חדרי גז, חדרי אשפה, מחסנים.

12.4 מרכז אזרחי - ישמש כמרכז קניות, שדוחים ציבוריים קופ"ח, משרדים, בנקים וכיו"ב.

12.5 אזור לבנייני ציבור ומסורות חינוך - מיועד לבתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מועדונים, בתי כנסת, ספרייה, ומבנים בעלי אופי ציבורי בלתי מסחרי - רשות הרבים.

12.6 שטח ציבורי פתוח - מיועד לגנים ציבוריים, מגרשי משחק לילדים, שבילים להולכי רגל וכיו"ב, תותר הקמת מקלטים ציבוריים ומבנים המשמשים את הגינה - רשות הרבים.

13. הריסת בניינים:

הבניינים המיועדים להריסה כפי שסומנו בתשרים יהרסו ע"י מגיש התכנית לפני החלת בצוע הבניה במגרש שבו קיים מבנה המיועד להריסה.

14. הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים , שבילים , שטח ציבורי פתוח ואתרים לבנייני ציבור) , יופקעו לפי סעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

15. טבלת אחוזי בניה ומרווחים :

15.1 בחישוב אחוזי הבניה - יחשבו כל השטחים ברוטו, פרט לקומה עמודים מפולשח בגובה שלא יעלה על 2.20 מטר, מוסך למכוניות, מקלט ושרוחי ביה כלליים.

15.2 אזור מגורים א1 (כחום-בהיר) כולל חלקות 155-158 ; 129-132 ; 127, 135.

15.3 מפלס קומה הקרקע לא יעלה על 0.5 מטר מעל פני המדרכה הגבוהה ביותר הגובלת עם המגוש.

15.4 גובה קומה מינימלי 2.50 מטר, גובה קומה מכסימלי 3.00 מטר.

מרווחים מינימליים				אחוז בניה	אחוז בניה	מס' קומות סירבי	שטח מגוש מינימלי במ"ל	האזור
אחוריה חניה	קדמי/צדדי	מכסימלי בכל הקומות	מכסימלי לקומה	מכסימלי לקומה				
3	5 3	3 3	5 3	50 % 70 %	35%	2 2	600 300	מגורים א' מגורים א1
3	5	3	5	110%	40%	3	950	מגורים ב'
3	5	3	5	110%	40%	3+ע	1000	מגורים ג'
לפי אישור ועדה בנין ערים מקומית.						3		מרכז אזרחי
לפי אישור ועדה בנין ערים מקומית.								שטח בנין צבורי

16. חלוקה ורשומים :

החלוקה הקיימת / רשומה בחחום התכנית תבוסל ובמקומה תרשם חלוקה חדשה שתוכן עפ"י הוראות התכנית זו.
תותר חלוקת משנה של החלקות לצורך רשום הבניינים עפ"י חוק רשום בחים משוחפים חשכ"א 1961.

17. בניה בקרבת קוי חשמל :

- הבניה בקרבת רשת החשמל תהיה מותרת בתנאי חברה החשמל לישראל.
- א. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.
 - ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו סתחת לקווי חשמל עיליים.
 - ג. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים להלן, מקו משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבניין
 - בקו מתח נמוך - מרחק מינימלי של 2 מטר.
 - בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו - מרחק מינימלי של 5 מטר.
 - בקו מתח עליון עד 110 ק"ו - מרחק מינימלי של 8 מטר.
 - בקו מתח עליון עד 150 ק"ו - מרחק מינימלי של 10 מטר.

18. ניקוז מי גשם :

ניקוז מי הגשם בצנרת חת קרקעית המחוברת לצנרת הניקוז הראשית.

19. הידרנטים :

מבצעי התכנית יחייבו הידרנטים במספר, כדגם ובמקום כפי שיקבעו ע"י רשות כיבוי אש.

20. ארובות לתנורי חימום והתקנת מיכלי דלק :

תותר התקנת מתקנים כנ"ל עפ"י מפרטים של רשות כיבוי אש, באשור הג"א ולהנחת דעתו של מהנדס העיר.

21. משושות לרדיו ולטלוויזיה וצלחות קליטה מלווינים :

תותר הקמת משושה ו/או צלחת כנ"ל אחד לכל בניין.

21. שלטים ומתקני פרסום :

בשטח התכנית לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום על חזיתות המבנים ולא בשטחי הצבור למעט: א. תמרורים עפ"י הדין.
ב. שלטות רחובות.

ג. שלטים ומתקני פרסום באחר לבניה מסחרית תוך שלוב ארכיטקטוני שיאושר ע"י מהנדס העיר כחלק מתנאי הרשיון.

22. אספקת מים :

אספקת המים לשחיה חהיה מרשה המים של רשות העיר.

23. ביוב :

כל הבניינים יחוברו לרשה הביוב המרכזית.

24. מקלט :

כל תקנות הג"א בדבר החקנת מקלטים חחולגנה על הבניינים בחכנית.

25. הרחקת אשפה :

הרחקת אשפה ע"י הרשות, מחקני האשפה יוצבו באופן שלא יהוו מסוד לשביעות רצון רשות העיר ולשכת הבריאות.

26. מס השבחה :

על שטח התכנית חתול מחויבות השלום מס השבחה.

27. חניה :

החניה חוסדר בהתאם לחקן החניה של מסוד התחבורה.

משרד התכנון והשיכון
איפה
תל אביב
272
660961

9.3.87

31
מהרשק מתכננים בע"מ
אודיכלות ותכנון-ערים
ת.ד. 135, שביציון 25227
טל. 04-923140

אין לה... בתנאי ש...
רשות...
התכנית...
התכנית...
ונחתם...
הסכמת...
חובה...
למען...
בגין...
בקיום...
מי שרכש...
אחרת...
ניתנת...
מנהל...
מחוז...
תאריך

14/5/87

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו
5145
תכנית ת.ב.ע. מס'
הומלץ להפיקה
22.8.87
בטיבת מס' 5
מנהל העיר
יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו
5145
הומלץ למתן תוקף
12.1.87
בטיבת מס' 1/87
מנהל העיר
יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב כ.ב.כ
 מרחב תכנון מקומי כ.ב.כ
 חכמה מ.ג.ו.ד מס' 5145
 התנה המהותית בשייכותה ה 10/11/87
 מיום 5.8.87 החלטה לתת תוקף
 לתכנית הנחמדת לעיל.
 סגן מנהל מל"ל לתכנון
 יושב ראש הוועדה

הצבת מס' 5145
 תאריך 11.12.87 מס' 3600
 מס' 482