

037
29.7.90

מרחב תכנון מקומי עכו - מחוז הצפון

מעודכן לתאריך 15.7.90

תכנית מס' ג' 7048/.

תכנית שינוי לתכנית מתאר 108 - ג' 849/ - הגדלת אחוזי בניה.

שם האתר: בייטס בע"מ

בינוי חלקה 42 בגוש 18003

הוגשה ע"י חברת בייטס בע"מ ואומצה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו.

1. שם וחלות - תכנית זו קרא: תכנית מס' ג' 7048/ תכנית שינוי לתכנית מתאר 108 - ג' 849/ - הגדלת אחוזי בניה ("להלן תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריש המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריש"). התשריש הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. נספח בינוי יצורף לתכנית לאישור הועדה המקומית, ויהווה תנאי להגשת בקשה להיתר.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל חקנות תכנית מתאר עכו ג' 849/ וכל החיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות משה.

ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע שעליה היא חלה:

שם התכנית | מס' התכנית | פרסום הפקדה | פרסום למתן תוקף | ילקוט פרסומים מס'

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאה בעכו וכוללת את חלקה 42 בגוש 18003 והדרכים הגובלות.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 3.997 דונם בקרוב על פי מדידה גרפית.

ב. חלוקת השטחים ליעודים שונים (כגון מגורים, מסחר, פתוח ציבורי, מוסדות ציבור, דרכים וכו') תהיה בהתאם לסבלה שבתשריש.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריש.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

מס'	גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות	הערות
	18003	42		מנהל מקרקעי ישראל	

7. יוזמי התכנית

יוזמי תכנית זו הם: חב' בייטס בע"מ ת.ד. 2523 עכו, טלפון 910381.

8. מטרת התכנית

קביעת אחוזי הבניה ומתן הנחיות ארכיטקטוניות ותכנוניות אחרות לבניה בחלקה הנדונה.

9. באור סימני החריט

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה
קו אדום	קו רחוב
קו אדום מרוסק	קו בנין
שטח מסויט כתום ואפור לסרובין	מרכז עסקים או מרכז שכונתי
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
קו סגול	חזית מסחרית
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול	מרווח קדמי מזערי מדרך
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך
ספרה ירוקה	מספר חלקה קיימת
ספרה רומית	מספר קומות מגורים
אות ח'	קומת מסחר
מלבן מנוקד בצבע החריט	בנין קיים

10. שמוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין כחחומי תכנית זו לכל תכנית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

מרכז עסקים או מרכז שכונתי	כפי המוגדר בתכנית המתאר - עכו. 849/ע
דרכים	כפי המוגדר בתכנית המתאר - עכו. 849/ע

אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית. - להקמת מבנים בני עד 8 קומות למגורים ומשרדים מעל קומה מסחרית ו/או קומת עמודים.

12. סלילת דרכים

א. יזמי תכנית זו והבאים במקומם חייבים לבצע על חשבונם את השלמת סלילת הדרכים הכלולה בתכנית זו, כולל גם מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות.

ב. יזמי תכנית זו או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל את הסלילה המפורטת לעיל בין שהקימו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הקימו - או להשתתף בהוצאות השלמת סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו. הכל בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס העיר.

ג. ריצוף המדרכות בשטח התכנית באבן משתלבת יתוכנן ויבוצע ע"י ועל חשבון יזמי תכנית זו או הבאים במקומם כולל הסדרת ניקוז מי גשם. תאורה והעתקת קוי חשמל ו/או מערכות תשתית אחרות בהתאם לצורך. לא ינתן היתר בניה בתחומי תכנית זו אלא לאחר השלמת ביצוע ריצוף המדרכות והסדרת ניקוז מי גשם ותאורה.

ד. תכניות מפורטות לדרכים הכלולות בתכנית זו טעונות אישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה בשטח התכנית זו.

13. תאורה

יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, ככרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים הכל בהתאם לתכנית וביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

14. קווי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מ'.

ד. פירוק קוי חשמל קיימים: במגרש בו מסומן קו חשמל לפרוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.

ה. קווי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבניה הכלולה בתכנית זו יוסטו לתת קרקעיים על חשבון יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם בחאום ובאישור חברת החשמל ומהנדס העיר.

ו. בתחומי תכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל עיליים אלא תת קרקעיים בלבד ובאישור חברת החשמל ומהנדס העיר.

15. תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר. כמו כן על היוזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחברת החשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קוי החשמל וכך גישה חופשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

16. מים ביוב ניקוז והידרנטים

א. כללי

1. אישור תכנית זו ומחן היתר בניה על פי תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכנית ע"י מהנדס המים, הביוב והתעול העירוני (מהנדס מב"ח).

2. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ח העירוני בכל הנוגע למערכות מים, ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

3. על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לתכנן לתאם להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, ביוב, ניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ח והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש הכל לפי הענין.

4. יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תיפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח תכנית זו. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ח ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
2. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תיעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.

ג. ג י ו ב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית, או לתכנן ולקבל אישור מהנדס מב"ת ומנהל מחלקת התברואה לפתרון אחר.
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.

ד. תעול וניקוז מי גשם

1. השטח הכלול בתכנית זו יחובר ויניקוז אל מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס מב"ת האחראי על הניקוז העירוני.
2. לא ינתן היתר בניה בסרס הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונם המלאה.

17. קוי תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים היצוניים ו/או עיליים אל ובניין של קוי תקשורת אלא באמצעות קוים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד. כמו כן תבוצע הכנה לתשתיות מתאימות לסלויזיה בכבלים.

18. פיתוח השטח עליו חלה תכנית זו

א. על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, גילוס הקרקע, ניקוז, השקיה, שתילה וכו' בהתאם לתכניות פיתוח שבמסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצון מהנדס העיר ואדריכל העיר.

ב. על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לסמן בתכנית כל עץ קיים ולקבל אישור של מנהל מח' הגינון באמצעות מח' רישוי הבניה לכל שינוי במצבם של העצים ע"מ להבטיח ככל האפשר שמירת עצים ותיקים.

19. ח נ י ה

- א. על בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי א החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחניה והמפורט בחוק התכנון והבניה ולדרישת מהנדס העיר.
- ב. לכל חלקת בניה מוצעת תהיה כניסה ויציאה משותפת אחת לאזור החניה ולכל היותר כניסה אחת ויציאה אחת בלבד. בבניה ציבורית החניה תהיה אחורית או צדדית לבנין ותזיחותיו יטופלו בגינון מאסיבי לפי תכנון שיאושר מראש ע"י מהנדס ואדריכל העיר.
- ג. יש לנטוע בשטח המדרכה או בחזית החניה עצי צל בכמות של לפחות עץ אחד לכל 3 מקומות חניה.
- ד. פתרון חניה מקורה יהיה בהתאם לתכנית בניה באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר. (הפתרון ינתן במסגרת תכנית זו תוך התווית קוי הבניה למבנה החניה). האפשרות לחניה ב-2 מפלסים, ע"י ירידה של חצי קומה ועליה חצי קומה מוחנית בהבטחת פתרון הניקוז.

20. תקנות הבניה וקוי בנין

ה ע ר ו ת	קוי בנין			ס"ה שטח בניה מותר	מספר קומות	מספר חלקה בתשריט	צבע האזור בתשריט
	קדמי	אחורי	צדדי				
פונה לרחובות העצמאות ויהושפט. פונה לרח' דוד נוי.			4 מ'	180% משטח החלקה (פרוט בסעיף 21 בתקנון)	8 קומות מעל קומה מסחרית (פרוט בסעיף 22 בתקנון)	42	צהוב
פונה לחלקה גובלת בצד מערב.	4 מ'	5 מ'					

21. שטח הבניה

- א. שטח הבניה יהיה 180% ברוטו משטח החלקה נטו. אופן חישוב הבניה כפוף להוראות חכנית המחאר של עכו ג/849.
- ב. שטח הבניה לא יכלול שטחי מרפסות בג בלתי מקורות, שטחי מעברים מקורים ובלתי מקורים, שטחי חניה מקורים ובלתי מקורים, שטחי מקלטים, מבני עזר, חדרי מכונות, חדרי תחנות טרנספורמציה, חדרי חשמל, חדרי משאבות וכיו"ב.
- ג. בשטח הבניה כלול שטח המבנה הקיים.

22. גובה הבנין

- א. גובה הבנין יהיה 30 מ', עד 8 קומות מעל קומת מסחר ו/או עמודים. גובה הבנין ימדד כמרחק המאונך ממפלס הקרקע הטבעי עד לנקודה הגבוהה ביותר בגג הבנין.
- ב. גובה המסד לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע הטבעית בכל חתך וחתך. גובה קומת העמודים / קומת החניה לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לחקרה (נטו).
- ג. לא יותרו מבנים מעל למפלס רצפת הגג העליונה למעט מעקה, מתקנים הנדסיים ואחרים עם מסתורים מתאימים, רכיבי תאורה, צינורות איזורור, אנטנה מרכזית, חסרי מכונות למעליות ויציאות הולכי רגל לגג.

23. מקלטים

- לא יוצא כל היתר בניה בשטח חכנית זו אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא ינחן אישור איכלוס אלא אם בוצע המקלט לשביעות רצון נציגי הג"א המוסמכים.

24. עקרונות תכנון הבנין

- א. בטיחות, חוזק, איזורור הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ושאר מערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכוון בדיקה מוסמן לבדיקות שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם. הוצאות בדיקה שיוכחו עמידה בתקן יהיו תנאי למתן אישור איכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר בבניה.
- ב. לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז.
- ג. לא תוחקן צנרת כלשהי כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
- ד. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מוסדרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין.

ה. יש להבטיח חדר אשפה מתאים, סגור בדלת עם ברז שטיפה ונקודת ניקוז מוגנת ומיכלים נפרדים לאשפה מטבח ולאריזות בהתאם לדרישות ולאישור מנהל אנף החברואה בעיריית עכו. חדר האשפה ימוקם וישולב בבנין או בגדר הבנין באופן שלא תפגע חזות הבנין לרחוב או הכניסה הראשית לבנין.

ו. קולטי שמש ישולבו בבנין ויוחקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי למחן היתר בניה. הדוודים יוסתרו בתוך הבנין.

ז. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויוחקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות ניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.

ח. לכל גג שטוח חהיה יציאה במדרגות ומעקה בטיחותי סביב.

ט. לכל בנין תותקן דלת כניסה ראשית באיכות גבוהה ועיצוב ייחודי. ברוחב אור של לפחות 90 ס"מ (נסו), בגימור עמיד לאורך זמן לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר.

י. לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.

יא. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית אלא באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.

יב. גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונת החנקות עצמית ובגוונים שיאושרו לשביעות רצון אדריכל העיר. ציפוי באבן מסולטשת כולל המבנה הקיים.

יג. לא תורשה החקנת זרועות למחקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים ובגוונים מתאימים בחוף קוי הבנין בלבד. לכל יחידת מגורים יבנה מתלה כביסה עם מסתור ברוחב חליה של 1.50 מ' לפחות והכולל 5 כבלים נעים.

יד. כל השטחים האופקיים בתחום תכנית זו הכוללים שבילים, מדרכות, חניות ולמעט הכביש, אלא אם צויין במפורש, ירוצפו באבן וגינון לפי פרטי תכנון וחומר שיאושרו ע"י אדריכל ומהנדס העיר. (בכל המקומות שהוזכרו יאסר השימוש באספלט).

טו. התשריט כולל נספח עיצוב ארכיטקטוני הכולל תכנית קומת הקרקע וקומת הגג, חזיתות, חתכים ראשיים בק.מ. 1:100 או 1:250 ומבט תלת מימדי.

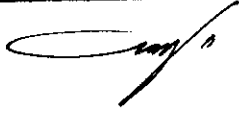
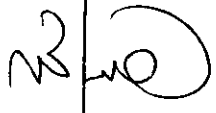
25. היטל השבחה

כתנאי להוצאת היתר בניה על מבקש ההיתר יהיה לשלם היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965 ועידכונה.

26. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים למוסדות ובניני ציבור, שטח צבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית עכו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

חתימות:

תאריך	חתימה	כתובת	שם	
27.7.90		ת.ד. 2523 עכו	בייסט בע"מ	ה י ז ם
			מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
27.7.90		שד. ויצמן 44 קריית מוצקין	א. פרוינד, אדריכל	המהכנן

חתימת המהנדס והתוכנן העיר עכו

מס' 7048/8

הו מ ל ע לה פ ק ד ה

בנישה מס' 1.92 מיום 4.3.90

מס' 23

מהנדס העיר

יושב ראש הוועדה

משרד האמנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 7048
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.1.91 לאשר את התכנית.
 סמנ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 7048
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 6.6.90 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 7048
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3908
 ט. 31.7.91 עמ' 3308

הודעה על הפקדת תכנית מס. 7048
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3812
 ביום 6.11.90 עמ' 423