

021
6.11.89

מרחב תכנון מקומי - עכו
מחוז הצפון

תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג/ 5706

"נאות מוריה"

מחוז:	הצפון
נפה:	עכו
ישוב:	עכו מזרח
רובע:	דבורה
יזום התכנית:	משרד הבינוי והשיכון, מחוז חיפה
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
מחבר התכנית:	שמואל גלבהרט, אדריכל ומתכנן ערים
	רח' קרית ספר 7, חיפה. טל: 341303, 341906.

התכנית הוגשה לשם דיון להמלצה להפקדה. תאריך: _____

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא בשם: תכנית בנין ערים מפורטת מס' ג./5706.. "נאות מוריה" ותחול על כל השטח המותחם בקו כחול עבה, בתשריט בעל אותו שם המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. שטח התכנית וגבולותיה

2.1 שטח התכנית 73,000 מטרים רבועים, מדוד גרפית.

2.2 גבולות התכנית: מצפון - ציר רחוב עליה
מדרום - ציר רחוב מס' 70
ממערב - ציר רחוב רמח"ל
ממזרח - כביש מתוכנן עוקף עכו.

3. הקרקע הכלולה בתכנית

3.1 חלק מגושים 18057, 18107, 18108.

3.2 חלקות ו/או חלקים מחלקות הכלולות בגושים הנ"ל: חלקה 77 בגוש 18108, חלקות 81 עד 99 בגוש 18107, וחלק מגוש 18057 שאינן מחולק לחלקות.

3.3 החלקות המפורטות לעיל נמצאות בעכו מזרח, רובע דבורה.

4. היחס לתכניות אחרות

4.1 תכנית זו מהווה שינוי לחלק מהשטח הכלול בתוכניות דלהלן:

א. תכנית בניין ערים מפורטת מס' ג' 1619/ עכו מזרח - רובע דבורה, אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ מס' 1933 מיום 9.4.73.

ב. תכנית בניין ערים מפורטת מס' ג' 3658, הנקראת "הטבת תנאי הדיור ברובע דבורה", המהווה שינוי לתב"ע קודמת ושהומלצה למתן תוקף בוועדה המקומית בתאריך 25.2.81.

4.2 על תכנית זו יחולו כל התקנות והתיקונים לתכנית המתאר עכו מס' ג' 849 שהופקדה בתאריך 29.11.79.

4.3 תכנית זו מתואמת עם תב"ע 3012 כביש עוקף עכו קטע צפוני שקבלה תוקף בילקוט פרסומים 3575 עמ' 2989 מיום 2.8.88.

4.4 במקרה שיתגלו סתירות בין תכנית זו לבין אחת התכניות המפורטות בסעיפים א' 4.1, ב' 4.1, 4.2 לעיל, תכנית זו היא העדיפה על כל אחת מהנ"ל.

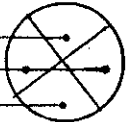
5. מטרת התכנית

5.1 מטרת התכנית הינה תכנון וחלוקה מחדש של השטח הכלול בה, קביעת שטחים להקמת מבני מגורים בני עד 3 קומות, ייעוד שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, וחניה ציבורית לכלי רכב ודרכים ציבוריות להולכי רגל.

5.2 החלקות הקיימות בשטח התכנית יבוטלו, ובמקומן תרשם חלוקה חדשה, אשר תוכן עפ"י תכנית זו.

5.3 תותר חלוקת משנה של המגרשים והחלקות למגורים, לצורך רישום הבנינים עפ"י חוק רישום בתים משותפים תשכ"א 1961. חלוקת המשנה טעונה אישור הוועדה המקומית.

6. באור סימני התשריט

סעיף	ה ס י מ ו ל	ה ב א ו ר
6.1	קו כחול עבה	גבול התכנית
6.2	קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
6.3	קו משונן בכיוונים הפוכים, ומספר בן 5 ספרות	גבול ומספר גוש
6.4	שטח צבוע חום בהיר	דרך ו/או חניה ציבורית מאושרת
6.5	שטח מנוקד מוקף קו דק בצבע התשריט	בנין קיים
6.6	שטח מוקף קו צהוב מקוטע	בנין קיים מוצע להריסה
6.7	שטח מטוייט באלכסונים אדומים לסרוגין	דרך ציבורית מאושרת, המוצעת לביטול
6.8	קו מקוטע, ומספר מוקף עיגול מקוטע	גבול ומספר חלקה רשומה המוצעת לביטול
6.9	קו מלא ומספר מוקף עיגול מלא	גבול ומספר חלקה מוצעת
6.10	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבה לדרך מאושרת
6.11		מס' הדרך מרווחי בניה מותרים רוחב הדרך
6.12	קו ירוק	חחום תעלת ניקוז קיימת
6.13	שטח צבוע אדום, עם קוים מצולבים באלכסון	חניה ציבורית מוצעת
6.14	שטח צבוע תכלת	שטח מוצע למגורים סוג ב'
6.15	שטח צבוע חום בהיר, מוקף קו חום כהה	שטח מוצע למבני ציבור
6.16	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח מוצע
6.17	שטח מטוייט באלכסונים אפור וחום לסרוגין	שטח קיים או מאושר למרכז אזרחי מסחרי או שכונתי
6.18	צבע צבוע כתום	שטח מאושר למגורים סוג א'

7. רשימת התכליות

7.1 אזור מגורים ב' מיועד להקמת בניני מגורים עד 3 קומות.

7.2 דרכים ישמשו למעבר רכב והולכי רכב לרשות הרבים.

7.3 חניה ציבורית תשמש לחניה כלי רכב בלבד.

7.4 שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון ונטיעות, שבילי הליכה, ספסלי ישיבה מתקני משחק לילדים, משטחים מרוצפים, סבכות צל ושאר ריהוט רחוב לשימוש הרבים. תותר בניה מקלטים ציבוריים, מבני טרנספורמציה ומבנים לריכוז ואיסוף פסולת גזם. כמו כן יותר מעבר רכש פרטי של הדיירים לחניה, עד ביצוע כביש מס' 1 בשלב ב' כאשר יוקמו הבתים ממזרח לתעלה. לגבי שטח ח' בחלק המזרחי של התכנית, על יוזמי ומבצעי התכנית לחכנן את כולו, ולפתח 4.8 דונם מתוכו כשטח ציבורי פתוח.

7.5 המבנים המסומנים בתכנית זו כמיועדים להריסה, יהרסו ע"י מבצעי התכנית.

7.6 בשטח המיועד למבני ציבור יוקמו גן ילדים ובית כנסת, בשטח כולל של עד 600 מ"ר בגובה עד 2 קומות, ים מרווחים מינימליים של 5 מ' מכל צד. אולם בין גן הילדים לבית הכנסת יותר קו בנין 0.

8. טבלת ייעודי שטחים

שטח ב-%	שטח במ"ר מדוד גרפית	ייעוד השטח
57.7%	42 250	אזור מגורים ב'
22.1%	16 210	שטח ציבורי פתוח
17.8%	12 990	דרכים וחניה ציבורית
2.4%	1 740	שטח למבני ציבור
100%	73 190	סה"כ

9. השימושים המותרים

9.1 לא ישמשו קרקע או בנין בשטח התכנית, אלא לתכליתם המפורטת ברשימת החכליות.

9.2 לא יינתן רשיון בניה אלא אם תשא התכנית את חתימת בעל הקרקע.

10. בניה מותרת

10.1 גודל מינימלי של מגרש למגורים 1500 מ"ר.

10.2 תותר חלוקת משנה של מגרשים למגורים באזור מגורים ב'.

10.3 גודל מינימלי של חלקה למגורים בחלוקת משנה 200 מ"ר.

10.4 מס' קומות מירבי 3 קומות ללא קומת עמודים, אולם בחתך האנכי יהיו לא יותר משתי דירות.

10.5 אחוז בניה מותר בכל קומה עד 50% משטח המגרש.

10.6 סה"כ אחוז בניה מותר בכל מגרש עד 150% משטחו.

10.7 מרווחים מינימליים לבניה: קדמי - 5 מטרים
צדדי - 3 מטרים, אך בחלוקת

משנה יותר קו בנין

אחורי - 5 מטרים

בין מגרשים א'1 ו-א'2 יותר קו בנין 0.

10.8 מפלס קומת הקרקע לא יעלה על 0.5 מטרים מעל פני המדרכה הגובלת במגרש.

11. מחסנים

הקמת המחסנים תבצע כחלק בלתי נפרד מהקמת בתי המגורים.

12. מקלטים

מקלטים לשכונה יוקמו עפ"י הנחיות ותקני הג"א שיהיו תקפים בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.

13. גדרות

13.1 על הגבולות של המגרשים הקדמיים תותר בנית גדר בגובה 60 ס"מ ולארכה גדר חיה.

13.2 על הגבולות של המגרשים האחוריים תותר גדר בגובה עד 180 ס"מ.

14. דרכים וחניה

14.1 הדרכים והחניות הציבוריות יסללו או ירוצפו ע"י מבצעי התכנית, ברוחבם המלא, כולל מדרכות והרחבות כמסומן בתכנית.

14.2 החניה לדיירים תהיה בתחום המגרש, בכמות שמחייב תקן החניה החקף בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.

14.3 תותר הקמת קרוי קל לחניה, בעיצוב ארכיטקטוני אחיד שיאושר ע"י מהנדס העיר. קרוי החניה יותר בתחומי המגרש, אך גם מחוץ לקרוי הבנין.

15. גינון ופיתוח

15.1 תכניות בקשה להיתר בניה יכללו את תכניות הפיתוח של כל השטחים הציבוריים הגובלים בחלקה המיועדת לבניה.

15.2 תכניות הפיתוח יכללו חניה פרטית, חניה ציבורית אם ישנה. מתקני צנרת תברואה, חשמל ותקשורת, גדרות, מתקני אשפה ופסולת גזם. מתקני גז ודלק ביתי, שבילים, שטחי משחק גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מקלטים, מבני עזר וכיו"ב.

15.3 תכניות הפיתוח יוכנו על רקע מפה מצבית בקנה מדה 1:250 ע"י עורכי הבקשה להיתר בניה.

15.4 נטיעות, גינון ופיתוח בתחומי תכנית זו, ייעשו ע"י מבצעי התכנית, בסמוך להשלמת הבניה בשטח וכחלק ממנה.

16. בניה בקרבת קו חשמל

16.1 לא ייבנו בנינים במרחקים קטנים מהתיל הקיצוני של קו החשמל, כדלקמן:

- ברשת מתח גבוה עד 22 קילוואט - מרחק מינימלי 5 מ'.
- בקו מתח עליון עד 110 קילוואט - מרחק מינימלי 8 מ'.
- בקו מתח עליון עד 150 קילוואט - מרחק מינימלי 10 מ'.

16.2 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או במרחק קטן מ-2 מ' מהם.

17. חשמל, טלפון, רדיו וטלויזיה

17.1 חיבורי קו טלפון לבתים יהיו חת קרקעיים ולא יותרו קוים גלויים או עיליים.

17.2 התקנת משושות רדיו וטלויזיה טעונה אישור מהנדס העיר כחלק מתכניות הבקשה להיתר בניה.

17.3 התקנת רשת טלויזיה בכבלים טעונה אישור הרשויות המוסמכות, ומשרד מהנדס העיר.

17.4 אם תדרש העתקת קוי חשמל, היא תעשה על חשבון מבצעי התכנית, בתאום עם חברת חשמל.

17.5 הזנת חשמל לבתים תהיה חת קרקעית, ולא יותרו חיבורים עיליים.

18. ניקוז, ביוב ואספקת מים

18.1 הניקוז, הביוב ואספקת המים יתוכננו ויבוצעו ע"י מבצעי התכנית לפי דרישות מהנדס העיר עכו.

18.2 אספקת המים תעשה מרשת האספקה של הרשות המקומית, והיא תתוכנן וחבוצע כאמור בסעיף 18.1.

18.3 היתר בניה בשטח התכנית טעון הסדרת תעלת הניקוז הקיימת לשביעות רצון מהנדס העיר.

19. מתקנים ושרותים כלליים

19.1 פסולת גזם - מתקני איסוף יבוצעו ע"י מבצעי התכנית, עפ"י דרישות מהנדס העיר.

19.2 הידרנטים לכיבוי אש - יבוצעו ע"י מבצעי התכנית לפי דרישות הרשויות המוסמכות.

19.3 חימום סולרי - מתקני החימום ישולבו בעיצוב המבנים, וטעונים אישור מהנדס העיר כחלק מתכניות הבקשה להיתר בניה.

19.4 חמום ביתי - מיכלי גז ודלק לחימום טעונים אישור מהנדס העיר, כחלק מהבקשה להיתר בניה. התקנת הארובות, המיכלים ושאר מתקני ההסקה טעונה אישור הג"א.

19.5 בעלי הקרקעות והמחזיקים בהן, חייבים להתיר גישה לקוים ולמערכות הנדסיות בשטחם, לצורכי אחזקה.

19.6 לא תותר התקנת שלטי פרסומת בשטח התכנית, למעט שלטי סימון דרכים ובתים, תמרורים ולוחות מודעות שיוחכנו במיקום ובצורה שייקבעו ע"י מהנדס העיר.

20. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו, ויירשמו על שם עיריית עכו.

21. היטל השבחה

בסמכותה של הועדה המקומית יהיה להטיל היטל השבחה בהתאם לחוק.

22. תעודת גמר

- 22.1 היתר בניה יותנה באיסור השימוש במבנים עד קבלת תעודת גמר.
- 22.2 תעודת גמר תנתן רק בתנאי שמשרד מהנדס העיר מצא כי כל הדרישות הקיימות בשטח המיועד לבניה, בוצעו לשביעות רצונו.

23. חתימות

משרד הביטוי והשיכון

210.89

קצין היסוד

ד"ר הלפרין ז"ל

ת.ד. 272 תל. 552261

23.1 חתימת יוזם התכנית

23.2 חתימת בעל הקרקע

23.3 חתימת מחבר התוכנית



הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו
תכנית ת.ב.ע. מס' 5706/א
הומלץ למתן תוקף
בישיבה מס' 3/88 מיום 5.10.88
כ"א 23
קישב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו
תכנית ת.ב.ע. מס' 5706/א
הומלץ להפקדה
בישיבה מס' 1/86 מיום 7.3.86
כ"א 23
מחנש העיר
קישב ראש הועדה

משרד המנים מחוז הצפון
1965
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

5706

הישור תכנית מס.

הוצעה המחויבת לתכנון ולבניה החלוטה
ביום 24.1.90 לאשר את התכנית.

יולי היעדר המחויבות
סמל תכנית

הודעה על אישור תכנית מס. 5706

מחשבה בילקוט הפרסומים מס. 3706

3706