

מרחב תכנון מקומי עכו

מעודכן לתאריך 20/6/88

תכנית *y/e* לתכנית מתאר מס' ג/849

תכנית מס' 6425/כ, שם האתר, אחר לבית משפט שלום, תכנית *y/e* לתכנית מתאר מס' ג/849 בינוי חלקה 27, 36, 37, 60 חלקי חלקה 63 בגוש 18007 הוגשה ע"י י.רכטר אדריכל, ג. הלר אדריכל עמית אומצה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה עכו.

1. שם וחלוח

תכנית זו תקרא תכנית *y/e* לתכנית מתאר מס' ג/849 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

לתשריט מצורף: נספח מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6. המהווה חלק בלתי נפרד מהתשריט והכולל:

1. נספח בינוי
2. תכנית מפלס הכניסה
3. תכנית קומה ראשונה
4. תכנית מרפף
5. תכנית גגות
6. ח ת ד

נספחי הבינוי מראים את כוונות התכנון ושיבוי לא מהותי בהם לא מהווה שינוי לתכנית המפורטת.

2. יחס לתכניות אחרות

- א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר עכו וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
- ב. תכנית זו מהווה תכנית *y/e* לתכנית מתאר מס' ג/849, שפורסמה להפקדה בתאריך 31.5.89 ופורסמה בילקוט פרסומים מס' 3662
- ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין רח' יהושפט, טרומפלדור, קפלן והסוללה החיצונית של העיר העתיקה.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא 10,173 מ"ר בקירוב על פי מדידה גרפית.

ב. חלוקת השטחים ליעודים השונים תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

מס'	גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות	הערות
1	18007	27	-	מינהל מקרקעי ישראל	
2	"	36	-	"	
3	"	60	-	"	
4	"	37	-	"	
5	"	-	63	"	

7. יזמי התכנית

יזמי תכנית זו הם: משרד המשפטים י

8. מטרת התכנית

לייעד שטח מתאים לבימ"ש השלום, לדרכים, לחניה ולפרט הנחיות ארכיטקטוניות ואחרות הכלולות בשטח תכנית זו.

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים
גבול חלקה רשומה	קו ירוק מרוסק
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
מרכז עסקים או מרכז שכונתי	שטח מטויט כתום ואפור לטרוגין
מוסד ציבורי	שטח צבוע כתום מותחם קו חום
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבת דרך	שטח צבוע אדום
דרך משולבת	שטח צבוע אדום ומטויט ירוק
בנין להריסה	שטח מנוקד בצבע צהוב
חניה למשתמשים בבנין	שטח כתום משופץ קוים אדומים מותחם בחום
מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מזערי מדרך	ספרה אדומה ברבעים הצדדים של העיגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה
מספר קומות	ספרה רומית
מ ר ת ף	אות מ'

10. שימוש בקרקע

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

11. רשימת התכליות

- מוסד ציבורי - ישמש לבנין בימ"ש השלום
- דרך משולבת - תשמש למעבר הולכי רגל ורכב

12. הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, שטח ציבורי פתוח ונועדים להפקעה בהתאם לסעיף - 188 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם עיריית עכו כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

13. חלוקה ורישום

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.

ב. השטחים יאוחדו כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סוג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

- ג. על יזמי התכנית לבצע על חשבונם תכנית חלוקה ולהגישה לרישום בלשכת רשם המקרקעין לפני הוצאת היתר בניה.
- ד. על יזמי התכנית לרשום את השטחים הנועדים לציבור במסגרת רישום הבניינים בלשכת רשם המקרקעין על שם עיריית עכו.

14. סלילת דרכים

- א. יזמי תכנית זו חייבים לבצע על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולה בתכנית זו, כולל גם מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז, מי גשם, גינון ונטיעה.
- ב. יזמי תכנית זו חייבים להוציא לפועל - את הסלילה המפורטת לעיל בין שהקימו בניינים על מגרשיהם ובין שלא הקימו - או להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו, הכל בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס העיר.
- ג. סלילת קטע דרך יהושפט, קטע דרך קפלן ודרך פנקס העוברים בתחום האתר יבוצעו ע"י יזמי תכנית זו, כולל הסדרת ניקוז מי גשם, תאורה והעתקת קדי חשמל ו/או מערכות תשתית אחרות בהתאם לצורך.
- ד. תכניות מפורטות לדרכים וחניות הכלולות בתכנית זו טעובות אישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה בשטח תכנית זו.
- ה. תכנון הדרכים הכלולות בתכנית זו ובין היתר סיווגם ורוחבם יש לאשר אצל יועץ העירייה לחבורה ו/או אצל מהנדס העיר.

15. ת א ר ה

יזמי התכנית חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, ככרות, שבילים, ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים, הכל בהתאם לתכניות לביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

16. קווי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן 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>מ ר ח ק</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 או הבאים במקומם בתאום ובאישור חב' החשמל ומהנדס העיר.

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

17. תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשינה 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 חב' החשמל ובאישור מהנדס העיר.

כמו כן על היזמים 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 חב' החשמל.

18. מיס ביוב ניקוז והידרנטים

א. כ ל ל י

1. אישור תכנית זו ומתן היתר בניה על פי תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכנית ע"י מהנדס המים הביוב והתיעול העירוני (מהנדס מב"ת).

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

3. על יזמי תכנית זו לתכנן לתאם להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המיס, ביוב, ניקוז והידרנטים, על מרכיבים בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש הכל לפי העניין.

4. יזמי התכנית 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"ת ועל חשבון יזמי תכנית זו.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאחריים 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 אש ולשביעות רצונם המלאה.

ג. ביוב

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

2. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיהובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל האגף לתברואה ומהנדס מב"ת, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

ד. תיעול 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 היחר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

19. קוי תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים אל ובבנין של קוי תקשורת אלא באמצעות קוים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד.

20. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים

- א. על יזמי חכנית זו לבצע על חשבונם את התכנון והביצוע של כל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו בהתאם לתכניות מפורטות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר ואדריכל העיר ולפני הוצאת כל היתר, בניה בשטח החכנית.
- ב. הפיתוח יכלול: מערכות השחית, שבילים, גינות, פינות משחק לילדים ומבוגרים, ריצוף, רהוט רחוב כגון: תאורה, גידור, ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, מזרקות נוי ושחיה וכד'.
- ג. לא ינתן אישור איכלוס לבנין בתחום חכנית זו לפני אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לשביעות רצונו.

21. עקרונות בינוי למוסד ציבורי

- א. פיתוח האתר למוסד ציבורי יכלול רחבה להתכנסות אנשים, גישה נוחה לנכים ככר, ספסלים, גינות, מזרקות נוי ושחיה, עצי נוי וצל, ריצוף מתאים. ריהוט רחוב הכולל: פתרונות תכנוניים מפורטים שיובאו לאישור אדריכל העיר ומהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר, בניה בתכנית על המתכנן להתוות קוי בנין שיבטאו את יצירת הרחבה הנ"ל.
- ב. חומרי הגימור של האתר והבנין הכלולים בתכנית זו יהיו עמידים ויציבים לאורך זמן כדוגמת אבן, חומר קרמי או זגוגיטי ויהיו בעלי חכונת התנקות עצמית ובגוונים שיאושרו לאחר הכנת דוגמה בשטח, לשביעות רצון מהנדס העיר ואדריכל העיר.
- ג. שטח הבניה יהיה בשעור 120% ברוטו משטח החלקה המוצעת נטו, לא כולל מקלט, חניות מקורות, חדרי מכונות ומרתפים.
- ד. גובה הבנינים יהיה עד 4 קומות, על מסד וקומת מרתף.
- ה. הגשת בקשה להיתר מחייבת הכנת תכניות בינוי ותכניות לעיצוב ארכיטקטוני. כולל מודל, תוך התייחסות למבנים הסמוכים לעצים הקיימים במגרש, לשטחים הפתוחים ולחומרי הגימור שימור ו/או שילוב השער העתיק הקיים בקיר בית הכנסת בקיר חדש, לאישור אדריכל העיר, מהנדס העיר והועדה המקומית לתכנון ובניה.

ו. חזיתות הבנין תשולבנה בגיבון מסיבי של ירק ופרחים באחזקת היזם.

22. פיתוח השטח עליו חלה חכנית זו

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

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

23. חניה

א. על בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי החלקה. החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחניה והמפורט בחוק התכנון והבניה ולדרישת מהנדס העיר.

ב. לחלקת הבניה המוצעת תהיה כניסה אחת ויציאה אחת בלבד לאזור החניה.

ג. יש לנטוע בשטח המדרכה או בשטח החניה עצי צל בכמות של לפחות עץ אחד לכל 3 מקומות חניה.

ד. פתרון החניה במרחף מותנה בפתרון בעית האיטום והניקוז.

24. קו בנין

יותווה בהתאם לחכנית המתאר של עכו אלא אם סומן אחרת ע"ג התשריט

25. שטח הבניה

- א. שטח הבניה יהיה עד 120% בשלבים ברוטו, משטח החלקה נטו, אופן הישוב הבניה כפוף להוראות תכנית המתאר של עכו ג/849.
- ב. שטח הבניה יהיה כמפורט בתשריט תכנית זו.

26. גובה הבנין

- א. גובה הבנין יהיה 16 מ'. 4 קומות מעל קומת מרחף/מסד. גובה הבנין ימדד כמרחק המאונך ממפלס הקרקע הטבעי עד למפלס רצפת הגג העליונה:
- ב. לא יותרו מבנים מעל למפלס רצפת הגג העליונה למעט מעקה, מתקנים הנדסיים ואחרים עם מסתורים מתאימים, רכיבי תאורה, צנורות אוורור, אנטנה מרכזית, חדרי מכונות למעליות ויציאות הולכי רגל לגג. הכל בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י אדריכל ומהנדס העיר.

27. מקלטים

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

28. עקרונות תכנון הבנין

- א. בטיחות, חוזק, איורור הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ושאר מערכותיו, יבוצעו על פי החקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לחקן הישראלי.

מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכון בדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם. תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיו תנאי למתן אישורי איכלוס.

התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

- ב. לבנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז.
- ג. לא תותקן 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 בדלח עם ברז שטיפה ונקודת ניקוז מוגנת ומיכלים נפרדים לאשפת מטבח ולאריזות בהתאם לדרישות ולאישור מנהל אגף התברואה בעיריית עכו. חדר האשפה ימוקט וישולב בבנין או בגדר הבנין באופן שלא תפגע חזות הבנין לרחוב או הכניסה הראשית לבנין.
- ו. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין וייתקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות ניקוז של הבנין כחנאי להיתר הבניה.
- ז. לכל גג שטוח תהיה יציאה במדרגות ומעקה בטיחותי סביב.
- ח. לבנין תותקן דלת כניסה ראשית באיכות גבוהה ועיצוב ייחודי. ברוחב אור של לפחות 90 ס"מ (נטו), בגימור עמיד לאורך זמן לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר.
- ט. לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל הבנין.

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

יא. גימור החזיתות כולן מסביב למבנה וכולל המבנים על הגג יהיה מחומרים עמידים בעלי תכונת התקנות עצמית ובגוונים שיאושרו לשביעות רצון אדריכל העיר.

יב. 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 ייאסר השימוש באספלט).

יג. התשריט כולל נספח עיצוב ארכיטקטוני הכולל -

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1. נספח בינוי | 4. תכנית מרתף |
| 2. תכנית מפלס הכניסה | 5. תכנית גגות |
| 3. תכנית קומה ראשונה | 6. חתך |

יד. יחס הבנין לסביבתו

בנין נמוך עד ל-4 קומות מעל קומת מרתף המהווה דופן לרחובות הגובלים ומלווה אותם בצורה הולמת.

29. הריסת מבנה

א. במסגרת בקשה להיתר הריסת מבנה, על היזם/המבקש להמציא אישור כתוב מאדריכל מוסמך יועץ העירייה ומומחה בשימור מבנים שלמבנה אין ערך הסטורי או ארכיטקטוני, המחייב את שימורו. חוות דעת זו תמומן על חשבון היזם ותהייה תנאי להיתר הבניה.

ב. על היזם/המבקש להתחייב כתנאי להיתר הבניה כי עם הריסת מבנה קיים מאבן כורכר, ישמרו אבני הכורכר ככל האפשר בשלמות ויפקדו למשמרת בתאום מראש. במחסני העירייה/החב' לפיתוח עכו העתיקה, ללא תמורה, לצורך שימור ושיקו מבנים אחרים, בעיר עכו.

30. תנאים מיוחדים

31. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

32. אם ימצאו עתיקות באתר, תהיה העבודה בתיאום עם אגף העתיקות.

יעקב רכטר, אדריכל
 רח' ארלוזורוב תל אביב 249115
 תל אביב 62098

א"ל 15

32. חתימות

חאריד	חתימה	כתובת	שם	
				היזום
				בעל הקרקע
				המתכנן

מעודכן לתאריך: _____

הועדה המקומית לדעה וזכויות העיר עכו

תכנית חינוך מס' 103
הודעה מס' 6425
בישיבה מס' 1/88 תאריך 21.2.88

28/6/88
מפגש העיר

יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז 103
מרחב תכנון מס' 6425
תכנית מס' 315
תאריך 11/2/88
מס' 315
התכנית מס' 315
תאריך 11/2/88

מס' 6425
מס' 315
מס' 3662

משרד הפנים מחוז העמק
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 6425
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 13/9/89 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 6425
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 3833
תאריך (0.1.91) 10.1.91