

20.06.96

מרחב תכנון מקומי עכו - מחוז הצפון  
הועדה לבניית מגורים ותעשייה (הוראת שעה) - 1990  
התכנית הוגשה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990  
תכנית מפורטת מס' ג' / במ / 257

שינוי לתכנית מתאר עכו ג' / 849

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מס. ג-במ' 257 שינוי לתכנית מתאר ג' / 849 עכו והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה.

2. מסמכי התכנית:

מיום 12.9.96  
מס' תכנון 4860  
מס' תכנון 4860  
מס' תכנון 4860

א. תשריט - להלן התשריט.

ב. נספח בינוי - דפיס 1-6 להלן - נספח הבינוי.

ג. תקנון - סה"כ 10 דפיס.

ד. נספח תנועה וחנייה המאושר ע"י משרד התחבורה החליטה ביום 10.9.96 לאשר את התכנית. כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו

3. יחס לתכניות אחרות:

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר עכו וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן.

ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר עכו ג' / 849 שמאושרת ביחס לשטח הקרקע שעליה היא חלה.

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

משרד תכנון ומרחב  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990  
אישור תכנית מס. ג' / במ / 257  
הועדה לבניה למגורים (מס' 4860-2)  
מנהל אגף התכנון  
יו"ר הועדה לבנייה למגורים

4. המקום:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעכו בגוש 18042 חלקי חלקות 2, 5, 17, 22.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 13.6 ד' בקרוב על פי מדידה גרפית.

5. גבולות התכנית:

א. גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:

מס.	גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות	הערות
	18042		2	חב.	
				באוהאוס	
	18042		5	חב.	
				באוהאוס	
	18042		17	חב.	
				באוהאוס	
	18042		22	חב.	
				באוהאוס	

7. יזמי התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה עכו.

8. מטרת התכנית:

שינוי ייעוד מאיזור תעשייה לאזור מגורים, שצ"פ, הסדרת מקומות חניה ומתן הנחיות תכנוניות לחלקה הנדונה.

9. באור סימני התשריט:

- 9.1 קו כחול עבה - גבול התכנית
- 9.2 קו משונו בכוונים הפוכים - גבול גוש
- 9.3 קו שחור - גבול חלקה רשומה
- 9.4 שטח צבוע בכתום - מגורים
- 9.5 שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- 9.6 שטח צבוע סגול - אזור תעשייה ומסחר
- 9.7 שטח צבוע חום בהיר - דרך מאושרת
- 9.8 שטח צבוע אדום - דרך מוצעת
- 9.9 מספר ברבע העליון של העגול - מספר דרך
- 9.10 מספר ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח צדדי מינימלי

9.11 מספר ברבע תחתון של העגול - רוחב הדרך

9.12 מספר מוקף בעגול ירוק - מספר חלקה רשומה

10. שימוש בקרקע ובבניינים:

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

11. רשימת התכליות:

א. מגורים

מיועד להקמת בניני מגורים ומבנים לציבור.

ב. ש.פ.פ.

ישמש לפיתוח גנני וחצרות למבני ציבור באישור הועדה המקומית ובהתאם לתכנית פיתוח מאושרת על ידה, תותר התקנת חניות בשילוב עם צמחיה ועצים.

12. הוראות בינוי:

חכנית הבינוי העקרוני (נספח מס. 1) הינה אינדיקטיבית בלבד והבינוי הטופי יקבע בכפוף לאישור חכנית בינוי בוועדה המקומית בחנאי שלא יהיה שינוי בשטחי הבנייה. היתרי הבנייה יוצאו בהתאם לחכנית הבינוי שתאושר בוועדה המקומית, וכפוף לאישור משרד הבריאות, והמשרד לאיכות הסביבה.

הוראות בינוי לבנייני מגורים

- א. - תוחר הקמת בנייני מגורים בגובה עד 14 קומות מעל שתי קומות כניסה וקומת קונסטרוקציה ובתוספת חדרי טכניים על הגג.
- ב. - מטפר יחידות הדיור יהיה כ - 270 יח"ד.
- ג. - שטחי הבנייה ליחידות המגורים לא יעלו על 32,000 מ"ר וכמתואר בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- ד. - גודל הזירה המינימלית לא יהיה פחות מ-90 מ"ר.
- ה. - יחידות הדיור תהינה בגדליט שונים, ובלבד שהמספר הכולל של יחידות הדיור יהיה כ - 270 יחידות דיור, ובלבד שסה"כ שטחי הבנייה למגורים לא יעלה על סה"כ כל השטחים המותרים כאמור בטבלת השטחים.
- ו. - בשטח הבנייה למגורים ברטו לא יכללו שטחי העזר כמפורט להלן:

ממד"ס דירתיים ו/או קומתיים, מדרגות מעליות ומבואות קונטיוו משותפות, מרפסות לא מקורות, מרפסות בקירוי בגובה שתי קומות, לוגי כניסה ראשי, חדרי טפורט וחרבות משוחפים, מחסנים, מחסניט דירתיים, חדרי טכניים וחדרי שרות, קירויים קלים ופרגולות ושטחים משוחפים בקומות הכניטה.

- ד. - בשתי קומות הכניסה תותר הקמת חניונים ככרות, מעברים לציבור, מפולשים ומקורים, לובי, מדרגות ומעליות משותפים, אחסנה, הדריס טכניים, הדרי ספורט ותרבות משותפים.
- באם תמצא קרקע חליפית שלא בתחום התכנית ואשר תיועד לטובת הפרוייקט תהייה הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת קומת כניסה אחת בלבד.
- ח. - בקומת הכניסה התחתונה יקימו היזמים עבור העירייה מבנה בשטח של 100 מ"ר אשר ישמש את העירייה כגן ילדים בתאום עם הוועדה המקומית. כמו כן יאפשרו היזמים לעירייה להקים בקומת הכניסה התחתונה שטחי ציבור נוספים בשטח של 500 מ"ר בתאום עם הוועדה המקומית.
- ט. - סה"כ השטחים יהיה כמתואר בטבלת זכויות והגבלות בניה.
- י. - קווי הבניין יהיו כמתואר בתשריט וכמתואר בטבלת זכויות והגבלות בניה. מבנים לצרכי ציבור, לחנייה עליונה, ככרות ומעברים במפלס הכניסה העליון יותר להקים עד לגבולות המגרש.
- יא. - תותר הצמדת בניינים שונים בקירות משותפים, בחלקי בניין או בפינות הבניינים בכפוף לאישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.
- יב. - תותר הקמת קירויים קלים ופרגולות בשתי קומות הכניסה.

### 13. חנייה

החנייה תבוצע עפ"י הצעת התקן החדש התשנ"ד-1994 ובכפוף לאישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר פתרון חלק מהחנייה לא בתחום התכנית בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התשמ"ג - 1983 סעיף 2(ב) לתוספת.

14. שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים:

- א. העיצוב הארכיטקטוני של חזיתות הבניינים והציפוי החיצוני יעשו לשביעות רצון הוועדה המקומית.
- ב. לא יותקנו צינורות ומערכות גלויות על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ג. מסתורי כביסה יבוצעו עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.
- ד. התקנת דודי שמש וקולטים תותר על גגות הבניינים במבנים אסטתיים המיועדים לכך בהתאם לתכנית שתוגש לוועדה המקומית.
- ה. תותר הקמת אנטנות מרכזיות על גגות הבניינים.
- ו. בשטחים הפתוחים ובאזורי החניה יבוצעו עבודות פיתוח וגינון בתאום עם הוועדה המקומית.

14. שלבי ביצוע:

- א. להוצאת היתר בנייה תוגש לוועדה המקומית תכנית בינוי מפורטת בשלבים כולל תכנית הסדרת מקומות חנייה לשלבים השונים של הקמת הפרוייקט, ואת שלבי הביצוע לאגפים השונים בפרוייקט.
- ב. יוחל בביצוע בתוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של התכנית או עד ליום 30.4.95, הכל לפי התאריך המאוחר יותר. סיום 20% מיסודות הבניה למגורים וכל התשתיות (מערכת דרכים, מים וביו) בשטח התכנית.

15. מערכות:

מערכות המיס, הביוב, הניקוז והתחברותם למערכת העירונית, האשפה, הגז והחשמל יבוצעו עפ"י הנחיות הוועדה המקומית.

16. אקוסטיקה

במסגרת הוצאת היתרי הבנייה יש לבצע דו"ח אקוסטי מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה וע"י יועץ אקוסטי בנוגע לרעש מאזור התעשייה שמדרום ומהקניון שמצפון ולספק את הפתרונות האקוסטיים שידרשו על פיו.

17. הפקעות:

הפקעה ורישום לצרכי ציבור ייעשו עפ"י האמור בתשריט. ולפי סעיף 189,188 בחוק התכנון והבניה 1965.

18. בנייה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק ממנו מתחת קוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים יותר היתר בנייה 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.

ברשת מתח נמוך . 2 מ' מי

ב. בקו מתח גבוה כעד 22 ק"ו 5 מ' מי

ב. בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8 מ' מי

ב. בקו מתח עליון עד 150 ק"ו 10 מ' מי



ב. אין לבנות בניינים מעל לכובלי השמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכובלים אלו.

ג. לא תורשה הצבת מרנספורמטור על העמודים.

ד. כל רשת החשמל בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית.

19. מס השבחה:

יגבה כחוק.

י"עוד	תעשייה ומסחר	סכום בתחשיב	מש ותולדה	שנת הפיקה	% בנייה	שטח בנייה מתוכנן בנס"ד	מנה בניין	קני בניין	
								קידום	צדדי
5	מגור	18042 מט' ותכלית 22.5 17.2	150%	13600 מ"ד	20400 מ"ד	ללא הגבלה	3	3	אחר


2 ענכין שטרס

האזור	מגזר מאוחד	מגזר מועד	שטח ברוטום	שטח נאחזים	שטח ברוטום	שטח נאחזים
מגורים	-	-	106	78	11	11
דרכים	11	81	15	11	15	11
שטח ציבורי פתוח	-	-	15	11	15	11
תעשייה	12.5	919	-	-	-	-
נס"ד שטרס	136	100	136	100	100	100

3 ענכין זכרון והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והגבולות  
 ותשב שטרס ואחיד הבנייה בתוכניות ובמחירים חשבו 1992

שם האזור	מגזר	מגזר המסחר	קני בניין		שטח בנייה מסימלי	שטח שירות נס"ד	מנה בניין	מנה בנייה מסימלי	מס י"ד	הערות
			קידום	צדדי						
מגורים	מגזר	מגזר	5	3	32000	שטח שירות נס"ד 10500	14 קומה מגזר 2 קומה נכס	59100	270 י"ד	1 קני הבנין לסוגיה האזרחי והכלינה ולסוגי ציבור שמוחזיו יורה 0 2 חומת המסח סוכנים ענכין על המנה הבניינים

**חתימות ואישורים**  
=====

חתימה	תאריך	
 יושפה - שר אדריכלים בוני ערים בע"מ		מחבר התכנית: יושפה - שר אדריכלים
		היזמים: חב. באוהאוס
		בעלי הקרקע: חב. באוהאוס
		הועדה המקומית - ע"כ