

מחוז הצפון

מרחב תכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה - עכו

תכנית מפורטת "רובע דבורה - עכו מזרח" מס. 1619

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עכו
תכנית א.א.א.א. מס' 1619
הועדה המחוזית בישיבתה ה. 60
מיום 9.4.73 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עכו
תכנית א.א.א.א. מס' 1619
הועדה המחוזית בישיבתה ה. 49
מיום 29.5.72 החליטה להפקיד את
התכנית הנכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון
יושב ראש הועדה

תכנית מס' 1619 סורסמה לפתן חוקף בילקוט
הפרסומים מס' 1933 מיום 12.7.73 עכוד 2033

תכנית מס' 1619 סורסמה להמקרה בילקוט
מיום 3.9.72 עכוד 1852 עכוד 2393

מרחב תכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה - עכו.

תכנית מפורטת "רובע דבורה - עכו מזרח" מס.

ג ו ש י ם : 18023 (חלק), 18049 (חלק), 18051 (חלק), 18055 (חלק), 18056,
18057 (חלק), 18103, 18104, ~~18105~~, 18106, 18107, 18108.
18058 (חלק), 18105 (חלק), 18074 (חלק), 18042 (חלק)

ה י ו ז ם : עיריית עכו.

המתכנן : פרופ' יוחנן אלון וארכ' בעז ברקאי.

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

ה ש ט ח : 1721.7 דונם.

קנה המידה לתשריט: 1:2500 (תשריט הסביבה: 1:10,000).

1. התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו. היא מורכבת משני חלקים: התשריט והתקנון.

1.1 התשריט: מהווה חלק בלתי נפרד של תכנית זו בכל העניינים הכלולים בו.

1.2 התקנון: החלק הכתוב של התכנית המגדיר את תנאי התכנית. יש לראות את ההקדמה לתקנון כחלק בלתי נפרד ממנו.

2. מטרת התכנית: תכנון של השטח הכלול בה לשכונות מגורים בחלקם לבניה חדשה ובחלקם לשקום שכונות קיימות.

3. גבולות התכנית: השטח שעליו חלה תכנית זו מותחם בתשריט בקו בצבע כחול עבה וגבולותיו: במזרח השפה המזרחית של הכביש הארצי (עוקף עכו) בדרום הפאה הדרומית של דרך עכו-צפת. במערב שמורת מסילת הברזל חיפה נהריה, בהצטלבות עם המשך רח' העליה ורח' העבודה, וממערב לרח' אחד-העם ובהמשכו, ובדרך המסתעפת מצפון לרח' הנריטה סולד, ומדרום לאזור הבהאים.

.4 סבלת השטחים לפי היעודים:

ה א ז ו ר	הסימוך בתשריט	השטח בדונם	% מהשטח הכללי	% לפי היעוד
מגורים א'	שטח צבוע כתום	410.4	24.0	46.2
מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כתום מותחם כהה	68.1	4.0	
מגורים ב'	שטח צבוע תכלת	182.4	10.4	
מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע תכלת מותחם כהה	52.9	3.1	
מגורים ג'	שטח צבוע צהוב	80.1	4.7	
מרכז אזרחי - מסחרי או שכונתי	טיוט בפסים אפורים כתומים באלכסון לסירוגין	35.2	2.0	2.0
שטח למוסד חנוכי	כתום מותחם חום מטויט חום באלכסון	120.0	7.0	51.8
שטח לבניני צבור	שטח צבוע חום מותחם כהה	44.5	2.6	
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	254.4	14.8	
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה	9.6	0.5	
שבילים להולכי רגל	שטח מטויט אדום/ירוק לסירוגין	10.9	0.6	
דרכים וחניות צבוריות	דרך מוצעה - אדום, דרך קיימת/ מאושרת - חום	262.9	15.3	
דרכים איזוריות	כ נ " ל	190.3	11.0	
	ס ה " כ	1721.7	100%	100%

הסימון	הבאור
קו כחול עבה	5.1 גבול התכנית
קו מרוסק בצבע אדום	5.2 גבול תחום תכנון מקומי
שטח צבוע כתום	5.3 אזור מגורים א'
שטח צבוע כתום מותחם כהה	5.4 אזור מגורים א' מיוחד
שטח צבוע תכלת	5.5 אזור מגורים ב'
שטח צבוע תכלת מותחם כהה	5.6 אזור מגורים ב' מיוחד
שטח צבוע צהוב	5.7 אזור מגורים ג'
שטח מטויט בפסים אלכסוניים	5.8 מרכז אזרחי - מסחרי או שכונתי
אפור/כתום לסירוגין	
שטח צבוע חום מותחם כהה	5.9 שטח לבניני צבור
שטח צבוע כתום מותחם חום ומטויט בקוים	5.10 שטח למוסד חנוכי
חומים באלכסון	
שטח צבוע ירוק	5.11 שטח צבורי פתוח
שטח צבוע ירוק מותחם כהה	5.12 שטח פרטי פתוח
שטח מטויט בקוים מרוסקים וקוים מלאים	5.13 שטח שיקום
לסירוגין באלכסון בצבע התשריט	
שטח צבוע חום	5.14 דרך קיימת/מאושרת עפ"י תכניות אחרות
שטח צבוע אדום	5.15 דרך מוצעת
מספר בצבע שחור ברבע העליון של המעגל	5.16 מספר סדורי של הדרך
מספר בצבע אדום ב-1 הרבעים הצדדיים של המעגל	5.17 קו בנין (מרווח קדמי) מינימלי
מספר בצבע אדום ברבע התחתון של המעגל	
שטח מטויט קוים אדומים באלכסון	5.18 רוחב הדרך
שטח מטויט אדום/ירוק לסירוגין	5.19 דרך לביטול
שטח משובץ בצבע התשריט צבוע אדום.	5.20 שביל להולכי רגל
קוים מרוסקים ומקבילים בצבע התשריט	5.21 חניה צבורית
סימון הבנין בצבע התכנית עם מסגרת	5.22 מעבר חציה תת קרקעי
בצבע צהוב.	5.23 בנין להריסה

6.3 אזור מגורים ב':

- יותרו השמושים דלהלן:
- בנינים עד לגובה של 4 קומות יורשו מעל קומת עמודים שגובהה 2.2 מ'.
- צפיפות הבניה המותרת למגורים: סך הכל השטח המותר לא יעלה על 75% משטח המגרש המיועד למגורים.
- בנית בניני מגורים בגובה מעל 4 קומות על עמודים תהיה מותרת בהתאם לתכנית ב.ע. מפורטת לעצוב ארכיטקטוני, אשר תקבע את האזור, הגודל, הגובה, העצוב והצורה החיצונית של הבנינים ואת התכנון והעצוב של פני הקרקע, דרכים פרטיות ושטחי חניה. הגנון ועצוב הנוף.
- שרותים קהילתיים ושכונתיים, מסחר קמעונאי ושרותים עסקיים ומקצועיים יותרו בקומות הקרקע (כבנינים ללא קומת עמודים) ובתנאי שמוסדות אלה אינם מהווים מיטרד בשכונת מגורים.

6.4 אזור מגורים ב' מיוחד:

- באזור זה יותרו בתי דירות מכל הסוגים עד לגובה של 4 קומות מעל קומת עמודים שגובהה 2.20 מ'.
- צפיפות הבניה המותרת: ס"ה השטח המותר למגורים לא יעלה על 82.5% משטח המגרש המיועד למגורים.
- אזור זה מיועד לבנית שיכונים מאורגנים בהתאם לתכנית מפורטת לעצוב ארכיטקטוני.
- שרותים קהילתיים, דרכים, מסחר וכו' יותרו בתנאים המפורטים בסעיף מס. 6.3.

6.5 אזור מגורים ג':

- יותרו כל השמושים כמו באזור מגורים ב' (ר' סעיף 6.3), פרט לצפיפות הבניה המותרת. סך כל השטח המותר למגורים לא יעלה על 100% משטח המגרש המיועד למגורים.

6.6 מרכז אזרחי-מסחרי או שכונתי:

- יותרו השימושים דלהלן:
 - מסחר קמעוני מכל הסוגים, שרותים אישיים למיניהם, שרותים עסקיים, משרדים עסקיים, ושל בעלי מקצועות חופשיים, בתי מרקחת וכו', שרותים קהילתיים, שכונתיים כגון מרפאות, שרותי תרבות, חברה, סעד וכו'. לפי אשור הועדה המקומית;
 - בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בתי אירוח, מועדונים חברתיים וספורטיביים וכו' לפי אשור הועדה המקומית;
 - מלאכה צרכנית - כגון חייטות, מרפדיות, צביעת שלטים, יצור נברשות, הקוני מכשירי חשמל ביתיים, שרברבות, זגגות, כריכיה וכו' לפי אשור הועדה המקומית;
 - בתי קולנוע ושעשועים, מקום לעריכת מסיבות או אסיפות וכו' לפי אשור הועדה המקומית.
 - תחנת דלק ושרות סיכה ורחיצה באשור הועדה המחוזית;
 - מגורים יותרו פרט לקומת הקרקע ובתנאי ששמוש זה לא יעלה על 90% משטח המגרש בנוסף לשטחים המיועדים ליתר השימושים.
 - דרכים פרטיות ושטחי חניה פרטיים בהתאם לתכנית שתצורף לבקשה לקבלת היתר בניה.
 - על הועדה המקומית להתנות מתן היתר לחנות, עסק או בית מלאכה בקיום תנאים סניטריים, בקביעת מקומות להחזקת ארגוני סחורות ריקים, לרכוז אשפה ולטעינה ולפריקה.
 - צפיפות הבניה המותרת: ס"ה שטחי הרצפה לכל השמושים המותרים (כולל מגורים) לא יעלה על 20% משטח המגרש.
 - על אזור זה חלה חובה של הכנת תכניות מפורטות לעצוב ארכיטקטוני לפי התנאים המפורטים בסעיף מס. 6.3.

6.7 שטח לבניני צבור:

- יותרו השמושים הבאים:
בניני צבור למתן שרותי חנוך, בריאות, דת, סעד, תרבות, חברה ומינהל מכל הסוגים לפי אשור הועדה המקומית.
- צפיפות הבניה המותרת תקבע לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל שטח המיועד לבניני צבור.
- דרכים פרטיות ושטחי חניה פרטיים בהתאם לתכנית הבקשה למתן היתר בניה.
- הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית, תוכל לאתר וליעד שטחים לשמושים הנ"ל גם בשטחים צבוריים פתוחים (ר' סעיף 6.9), בתנאי שתכנית הבקשה להיתר בניה תחתם תחילה ע"י יוזם התכנית ובעל הקרקע.

6.8 שטח למוסד חנוכי

- יותרו השמושים הבאים:
בנינים למוסדות חנוך מכל הסוגים: גני ילדים, מעוני ילדים, בתי ספר יסודיים ועל יסודיים, בתי ספר לחנוך מיוחד, בתי ספר מקצועיים, או על יסודיים מיוחדים, אולפנים וכו' כל השרותים ובניני העזר הדרושים לפעולה הסדירה של המוסדות, הכל לפי אשור הועדה המקומית;
- צפיפות הבניה המותרת תקבע לפי החלטת הועדה המקומית לגבי כל שטח המיועד למוסד חנוכי.
- דרכים פרטיות ושטחי חניה פרטיים בהתאם לתכנית הבקשה למתן היתר בניה.
- הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תוכל לאתר וליעד שטחים לשימושים הנ"ל גם בשטחים ציבוריים פתוחים (ר' סעיף 6.9).

יותרו השמושים הבאים:

6.9 שטח צבורי פתוח:

- רשות הרבים - מעברים להולכי רגל, נסיעות, גני משחק לילדים, גנים צבוריים, פארקים, מרחבי ירק לנופש ולמשחקים, בריקות שחיה, מקומות לתצוגה לתערוכות זמניות וכו' - הכל לפי אשור הועדה המקומית ולפי התנאים שיקבע בתכניות מפורטות לגבי השטחים הצבוריים הפתוחים. סה"כ שטח הרצפות של כל המבנים למטרות הנ"ל הבנויים בשטח צבורי פתוח לא יעלה על 10% של השטח.
- בניני צבור ומוסדות חנוך המפורטים בסעיף 6.7, 6.8 במקומות שייקבעו ע"י הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית. צפיפות הבניה המותרת תקבע על ידי הועדה המקומית.

יותרו השמושים הבאים:

6.10 שטח פרטי פתוח:

- נסיעות, פרקים, גנים אומנותיים, פסלים, ומצבות, מקומות לתצוגה, מבני פולחן הכל לפי אשור הועדה המקומית בהתאם לת.ב.ע. מפורטת.
- סה"כ שטח הרצפות של כל המבנים למטרות הנ"ל הבנויים בשטח פרטי פתוח לא יעלה על 10% של השטח.

יותרו השמושים הבאים:

6.11 דרכים וחניה צבורית:

- רשות הרבים - ישמשו למעבר הולכי רגל ותנועה מוטורית, לחנית כלי רכב ומתקנים הדרושים לעוד זה ונסללו ברוחבן המלא ע"י יוזם התכנית לפני מתן תעודת גמר לבנינים הגובלים בהן.

6.12 שטח לשיקום:

כל השטחים בתשריט המטויטים בקוים מרוסקים וקוים מלאים לסרוגין באלכסון בצבע התשריט יהיו שטחים לשיקום ויחולו עליהם התנאים להלן:

- השמושים המותרים בשטח לשיקום יהיו בהתאם לסמוך היעודים בתשריט והתקנות החלים על יעודים אלה.

- עד אשר תוכן תכנית מפורטת לשיקום השטחים המסומנים בתשריט לא תותר בהם בניה של מבנים חדשים כלשהם ו/או תוספת בניה לבנינים הקיימים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שפורים ושנויים של הבנינים הקיימים רק לשם הבטחת רמת דיור, תחזוקה ושרותים לאוכלוסיה הקיימת.

6.13 מבנים להריסה

- הבנינים הקיימים בתחומי תכנית זו אשר סומנו בתשריט ע"י מסגרת בצבע צהוב נועדו להריסה ויהרסו על ידי מבצעי התכנית.

7. רכוז זכויות הבניה:

תנאים מיוחדים	מירווחים			מס' הקומות	% הבניה המותר	ה י ע ו ד
	אחורי	צדדיים	קדמי			
חובה של תכנית עיצוב ארכ'	5	4	3	2	27.5	מגורים א'
	5	ר' תנאים מיוחדים	3	2	25	מגורים א' מיוחד
כנ"ל	5	4	3	לפי תכ' בנוי	75	מגורים ב'
	5	ר' תנאים מיוחדים	3	4 + ע	82.5	מגורים ב' מיוחד
לבניה מעל 4 קומות כנ"ל	6	4	5	לפי תכ' בנוי	100	מגורים ג'
חובה של תכנית עיצוב ארכ'	6	ר' תנאים מיוחדים	5	לפי תכ' בנוי	120% מזה עד 90% למגורים	מרכז אורחי- מסחרי או שכונתי

8. שרותים הנדסיים:

- אספקת מים - מהרשת העירונית הקיימת
- סילוק שפכין - לרשת העירונית הקיימת
- ניקוז - לרשת העירונית הקיימת
- חשמל - מרשת החשמל הקיימת

9. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי שהוגדרו בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו וירשמו ע"ש עיריית עכו.

10. חלוקה ורישום:

החלוקה הקיימת/רשומה בחחום התכנית תב"ל ובמקומה תרשם חלוקה חדשה שתוכן עפ"י הוראות תכנית זו. תותר חלוקת משנה של החלקות החדשות שתוצרנה בתכנית זו, לצורך רישום הבנינים עפ"י חוק רישום בתים משותפים תשכ"א - 1961 והשנויים שחלו ויחולו בו מזמן לזמן.

11. יחס לתכניות אחרות:

ההתייחסות	סטטוס				תאריך האשור	שם התכנית	מ.ס. ח.ב.ע.
	י"פ מס.	תאריך	מתקן	הפקדה			
בטול		לא ידוע	×		30.11.50	מנשייה	38
תשאר בעינה	552	22.8.57	×		14.11.16	שכון צבורי	242
בטול	1242	9.12.65		×	8.3.65	מנשייה	657

תאריך: 20 מרס 1972

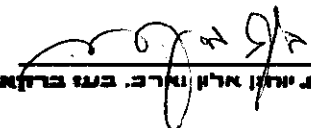
חתימות:

היוזם:

בעל הקרקע:

20 מרס 1972

המתכננים:


 מרס. יחזן ארון מרכ. בעו ברוח