

מרחב תכנון מקומי עכו

מרחב תכנון מקומי עכו  
הכנית הכנון עיר מספר 1442 עכו  
הכנית מפורטת בשם "מרכז עסקים עכו"  
(הקנון כחוקן)

- 1. חקנות אלו מהוות חלק בלתי נפרד של התכנית המפורטת לעיל, והנך כלולות בתרשים המצורף בזאת. להסבר יתר, יש להסתמך בדגם הכבר הראשיה הערוך לפצי קנה מידה 1 : 200, והוצב ואוטר כגיובת הועדר המחוזיה.
- 2. בהכנית מפורטסים וערוכים המיקום והמיסדים של חלקי הבניה הבאים :

- א. השוק הסיסונאי
- ב. השוק הקמעונאי
- ג. מרכז בעלי מלאכה
- ד. הסופרמרקט
- ה. אולמות לעסקים וחנויות
- ו. משרדים
- ז. מתקני אירוח, כידור ותרבות
- ח. מתקני דיור
- ט. מרכז תחבורה.

3. מיקום המתקנים המהוככנים:

החלק המתוכנן ממוקם במרכז העיר עכו, והנו ממוסגר בקו כחול מודגש. כל חכניות הבניה והחלוקות להלקות שנערכו עד כה הנן בשלות ומבוטלות ע"י חכניה זו.

4. מספרי הבוכים והחלקות שאליהם מחיחסת חכנית זו במלואם או בחלקם הנם :-

- בגוש מס' 18005: חלקות כס' 75-52, 99-77, 123-103, 130, 133, 132.
- בגוש מס' 18105: חלקות מס' 1,2,3,4,5,6.
- בגוש מס' 18109: חלקות כס' 14, 15.

5. שטח התכנית כולל:

שטחה הכולל של התכנית הנו 50.1 דונם.

6. מטרת התכנית:

הקמת מגורים עם שרותים טכונחיים, שרותים צבוריים כלל עירוניים, שרותים פחוחים טכונחיים ועירוניים, שטחי מסחר ושרותים למסחר קמעונאי, עסקים ומלאכה צרכנית, מסחר סיסונאי, חתונה דלק, מלונאות ותחבורה.

7. גבולות חכנית הבניה:

- דרומה: רחוב בן עמי.
- צפונה: רחוב הרצל.
- מזרחה: רחוב רמז.
- מערבה: דרך הארבעה.

סיפון האיזורים והשימושים המותרים:

8.

גבול החכנית	-	קו עבה צבוע כחול
אזור מסחר	-	שטח צבוע אפור כהה מוקף קו סגול עבה
אזור מסחר שווקים	-	שטח צבוע אפור וכחול בהיר לסירוגין
אזור כחי מלאכה	-	שטח צבוע אפור כהה
אזור מסחר ומגורים	-	שטח צבוע אפור וצהוב ליסודן לסירוגין
אזור מגורים	-	שטח צבוע צהוב ליסודן
גבין קיים להריסה	-	שטח מנוקד
דרך קיימת	-	שטח צבוע חום
דרך מוצעת	-	שטח צבוע אדום קרמין
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע צבע ירוק
חניה פרטית	-	מסומן בחכנית האחר
חניה ציבורית	-	שטח מסומן בצבע אדום וקווים מצולבים שחורים
שטח מסודרין	-	שטח קוים אלכסוניים צמופים בצבע החשדים
גבין ציבורי	-	לפי חכנית הבינוני
גן ילדים	-	לפי חכנית הבינוני
גבול חסמח לביצוע	-	קוים עבים מרומקים - בצבע החשדים
מקבר הח קרקעי	-	השטח בין שני קוים מרומקים, בצבע החשדים
חחנת אגד	-	שטח צבוע אפור בהיר ואפור כהה לסירוגין
מספר הדרך	-	סימנה בצבע החשדים ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מינימלי	-	סימנה בצבע החשדים ברבע הפדריים של העיגול
רוחב הדרך	-	סימנה בצבע החשדים ברבע התחתון של העיגול

השימושים המותרים בכל אזור ואזור, יהיו בהתאם לתקנות חכנית המסחר.

9.

החלוקה למבנים: בחכנית הכללית כלול חלק התכנון המפורט, המחלק למבנים המסומנים קו עבה מרוסק על פי בעלי החלקים ו/או חלקי הקרקע בעלי גבולות מצדדים במזוזה המכירה.

בנין א' בעליות: מר ארזתי ושות' "חברת חלקה 112".

בעלי החלקה מס. 112 וביתן מסחרי קטן הכלול בשטח, בעלת שטח בניה מותר 7230 מ"ר המחלק: בקומת קרקע, ובמידה וידרש קומת ביניים, למטרות עסקים עם מסעדה - גינה. קומת עליונה אחת, כשהשטח בין העמודים מנוצל כגינה.

8 קומות דיוור בעלות שטח 726 מ"ר כ"א.

חניון: עבור 42 מכוניות. סחובן 32 מכוניות החנינה בככר המרכזית הכללית, תמורת תשלום נפרד לרשויות העירייה.

שטחים כלליים מחוץ לשטח החלקה (הרכי מעבר, החובות, מדמאות) הנתנים לביצוע:

- 14 x 60 מ' - הרחוב הראשי
  - 12 1/2 x 45 מ' - הרחוב הצדדי
  - 14 x 20 מ' - כיהן החירנה
  - 15 x 60 מ' - הנן המרכזי 5 x 60 - הרחוב האחורי
- מקלט הג"א בקומת מרתף, לפי התקנות שבפועל.  
מחסני כחסנים וכד', קומת מרתף.  
ביוב, היעול, ומים מחוברים לרשתות העירוניות.

בנין ב' בעלים: חברת "כולל בונה"

בעלי חלקים מחלקות מס' 181, 115, 108, 85, 84, שטח בניה מאושר 17359 מס"ר, המחלק: קומת קרקע עם קומת בניינים, עם אולמות לעסקים ואולמות הרבות עבור (1000 איש, לערך, ואולם קטן עבור 500 איש).  
16 קומות דיור בבנין המרכזי: 64 דירות - 3 גושי דיור בעלי 4 קומות כ"א.  
44 דירות על קומות עמודים.  
חניון: עבור 147 מכוניות, מהן 76 בככר המרכזית הראשית (הכללית) (ראה אזור א') בינה 15x30 מ'  
שטחים כלליים הניתנים לבצוע (מחוץ לשטחי החלקות):

- חניון, גישה 5 x 56 מ'
- 5 x 54 מ'
- 8 x 53 מ'

מקלט הג"א על פי התקנות שבפועל, בקומת המרתף. מחסנים בקומת המרתף המאושרת. ביוב, היעול ומים הכל מחובר לרשתות העירוניות.

בנין ג' בעלים: יורשי ד"ר חזן.

חלקות מס' 107, 106 בעלות שטח בניה 5645 מס"ר המחלקת:  
חלק הכיועד לעסקים:  
קומת קרקע: דוכני הסוק הסיסונאי מס' 22 (חלקו) 23, 24, 25, 26, אולמות לכהי מלאכה, למלאכת יד מס' 11, 10, 9, 8, 7, (חלקו).  
קומת עליונה: הסוק הקמעונאי - דוכנים מס' 45, 44, 43, 42, 41, (חלקו), 55, 54, 53, 52, 51, (חלקו) מזנון (חלקו)

מחסני דיור:

שלושה גושי דיור בעלי 5, 6, 7 קומות בסה"כ 29 דירות. חניון: עבור 29 מכוניות, על מגרשי חניה זרים, תמורת תשלום נפרד לעירייה.

שטחים כלליים הנתנים לבצוע (מחוץ לשטחי החלקות):

- הרחוב הצדדי: 11.5 x 48.5 מ'
- 2.5 x 40 מ'
- 8.5 x 41 מ'

הרחוב החזיתי  
הרחוב האחורי: מקלט הג"א על פי תקנות שבפועל, בקומת מרתף כחסנים בקומת המרתף המאושרת.  
ביוב, היעול ומים הכל מחובר לרשתות העירוניות.

בנין ה' הבעיות: סנהל מרקעי יזראל

שטח בניה מאושר בתנאי תישה לבצוע הוא: 33124 מ"ר  
 שטח בניה מחוץ תישה לבצוע הוא: 27772 מ"ר  
 סה"כ 60896 מ"ר

החוק הסיווגאי:

דוכנים מס' 21 - 1 (חוץ כחלק כדוכן 11)

22 (חלקו)

סה"כ: 22 דוכנים

מסעדה

אולמות בתי מלאכה למלאכה מס' 1-6, 7 (חלקו)

החוק הקמעוני:

דוכנים מס' 40 - 1

41 (חלקו)

46 - 50

51 (חלקו)

סה"כ: 47 דוכנים

מרכז בעלי מלאכה:

בית חרושת אחד.

25 בתי מלאכה עם עבודה מגוררת בגודל גבוהה - 2,50 מ"ר

מזנון עם גינה.

בית מגורים בעל אופי מסחרי לכהנה, או מלון עם מתקני עסק:

בקומת קרקע וקומת בינים: עסקים ו/או אולמות ועוד.

6 קומות עליונות: חדרי מלון או דירות, פרבולה

הניונים: 282 מכוניות - מהן 59 מכוניות על מגרשי סולל בונה.

בית מגורים בעל אופי מסחרי לכהנה, ברחוב כן-עמי:

בקומת קרקע וקומת בינים: סופרמרט ועסקים

1 קומת עליונה: משרדים וגן ילדים

12 קומות עליונות: דירות.

בית משרדים, עסקים ומגורים בפנינת החובות בן עמי ורמו:

בנין בעל 3 קומות משרדים ועסקים.

בנין בעל 7 קומות לדירה, ערוכים חלקית על עמודים.

בנין ה' בעלים: גאבדן גאבדן

(נלקח מתוך הכנית סופוגרפאית שבידי עיריית עכו. כשעת כתיבת החקנון המתוקן אין בידי הוכחה מאוחרת לבעלות מעבר להכנית הנזכרת לעיל שבידי עיריית עכו).

שטח בניה מאוחר 1480 מ"ר  
שוק סיכונאי: דוכן מס' 11 (חלקו)  
שוק קמעוני: מעליו  
כ"ס מקצועי: בקומה קרקע הערוכה  
במלה הקומות העליונות אולמי לימוד  
הגדלה והרחבה - מעל לשוק קדורה לביה"ס בגשר עילי.  
אולמות למשרדים ו/או להדרכה.  
מרכז בעלי מלאכה: האזור מחת לבי"ס המקצועי.

בנין ו' בעלים: מחוץ לשטח התכנית לבצוע וקאינו עייר לכנהל המקרקעין  
שטח בניה בהתאם לשטח המסחר: 150 שטח בניה המתחלק כך  
שטח בניה למרכז עסקים (150% משטח הקרקע המיועד למסחר) הכולל: 17980 מ"ר

הנוכח:	11500 מ"ר
מוסך (פריהמן):	1862 מ"ר
מוסך (קלוסקי):	1849 מ"ר
מכבי אש (צבורי):	2769 מ"ר
סה"כ	17980 מ"ר

10. שטחים כלליים עבור: גישה, רחובות, דרכי מעבר ונכיעות, המפורסטים בתכנית ושאינם נכללים באזורים המפורסטים לעיל.

מקלטי הג"א בקומות המרתף של האזורים למיניהם, כותקנים לפי תקנות הג"א. מחסנים, מחקני קרור וכדו', בשטח המרתף המאוחר. ביוב, היעול וכיס מחוברים לרשתות העירוניות.

11. מרכז החבורה:

יותרו הבניה והתימונים דלהלן:

חחנה אוטובוסיס (חחנת אגד עכו) להעלאה והורדה של נוסעים, מקום לשרוהיס לאוטובוסיס וחנייתם, מקום למשרדים למפעלי החחנה ולשרוחי העובדים והקהל. לחחומי השטח יותרו שימושים מסחריים לחנויות וכדומים המחאימים לחחנה לפי אופיים.

הגישה לאוטובוסיס היא מרחוב הרצל. לאורך דרך הארבעה יותרו חחנות להעלאה והורדה של נוסעים בחחומי השטח המיועד למרכז החחבורה. להולכי הרגל יש ליעד כניסה צמודה לדרך הארבעה וגבולות מרכז החחבורה.

אם החחנה חבנה בשלבים, יש לבנות בשלב ראשון את השטח המסחרי בקומת הקרקע לאורך דרך הארבעה וכן לפתח את רחבת הכניסה מדרום.

סה"כ שטח הבניה בכל הקומות יהיה 30 אחוז משטח המגרש. מספר הקומות המותר יקבע בתכנית ארכיטקטונית מפורטת.

12. אזורי הבניה הנ"ל מסומנים בתכנית בקו החור מקווקו.  
בעלי הקרקע המפורטים לעיל יטאו בהוצאות מיתוח אזוריים, ויבואו במו"מ עם התינת העיריה בדבר הוצאות בקרקע ובצוע התכנית.
13. מספרם הכולל של מטרמי התניה הוא: 500 (חמט מאות).
14. צנורות הכיוב חייבים להיות בעלי האיכות המאוימת ומתקנים בקירות, מבלי להדאות לעין. כן חייבים הם לכלול פתחי ניקוי, בכמות מספקת.
15. הצמדה לרטה הכיוב העירונית:  
כל הבנינים חייבים להיות צמודים לרטה הכיוב הציבורית. שחבוצע ע"י התינת העיריה נתוקף לחובת בעלי האזורים הנוגעים בדבר.
16. ניקוז מי גשם:  
ניקוז מי גים על הרחובות ודרכי המעבר ובמתקני הגינות יבוצע ע"י העיריה לחובת בעלי האזורים הנוגעים בדבר.
17. באזור התכנית לבצוע עובר קו מהח גבוה 22 ק"ו, שיש להחליפו בכבל חת-קרקעי בהתאם לתכנון חברת השכל. בעלי המגרשים בחוף השח התכנית לבצוע ישחפנו בהוצאות התמנת הכבל (שכלבר היותו קו ראשי לעכו, יספק חימל גם לפרוייקט זה) באופן פרופורציונלי לשח הבניה המאושר - בערך - 2 ל" לפ" בניה. צמוד למדר יוקר המחיה מיולי 1973 במידה ששטחים נוספים ייבנו בעתיד בחוף לשח התכנית לבצוע, יסתפנו אף הם בהוצאות התקנת הכבל.
18. איזור בניה מתחת ובקרבת קוי השכל:  
א. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי השכל עליונים, בקרבת קוי השכל עליונים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי מנור אל הקרקע בין החייל הקיצוני והקרוב ביותר כל קוי השכל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר על המבנה:
- |                          |          |
|--------------------------|----------|
| כרחה מתח נמוך            | 2 מטרים  |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו   | 5 מטרים  |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | 8 מטרים  |
| בקו מתח עליון עד 150 ק"ו | 10 מטרים |
- ב. אין לכנות בנינים מעל לכבלי השכל חת-קרקעיים ולא במרחק הקמן מ-2 מ' מכבליים אלו.
19. זכות מעבר  
כל הרחובות, הטיילות, דרכי המעבר, ומתקני הגינות בתכנית מיועדים לתנאח הציבור ועומדים לרשותו אם לא סומן אחרת.

20. המעברים המקושטים (ארכדים) הנכללים בתכנית חייבים להתבצע ע"י בעלי האזורים הנוגעים בדבר על פי תכניו של מחבר התכנית הזו - אדריכל ת. מנס.
21. רחוב רמז נקבע בתכנית זו כ- 25 מ' בהנחה שהדרך הארצית תועתק מזרחה מפני הרכבת. באם לא תועתק הדרך הארצית מזרחה מפני הרכבה, יוחזר רחוב דוד רמז לרחוב הקודם על 40 מטר.
22. גינות ומטעים:
- חייבים להתבצע ע"י בעלי האזורים הנוגעים בדבר (או ע"י העירייה חמורת חלום) ויטופלו משך 3 שנים: כעבור מועד זה יועברו הם לרשות העירייה.
23. הכר הקורה למרכז האמנות המצויינת בתכנית זו תשאר בבעלות בעלי האולמות הצמודים אליה, ומחייבת אחזקה במצב נאות. לא תהיה גישה לככר זו לקהל הרחב.
24. בעלי כל איזור יגיטו תכנית בניה להיתר בניה שלא תחרוג מחומי הגבולות והשטחים במסגרת השחורה. כמו כן חייבים להצמד לתכנית הקומות המאושרות.
25. במקומות שלא קיימת תכנית בינוי, יהיה סה"כ שטח הבניה מותר בכל המקומות יחד, 150. אחוז משטח המגרש.
26. פינוי כי מרתף:
- נוכה מצב כי הקרקע המצטברים בשטחים הנמוכים, חייבים המרחפים להכיל מיכל לאגירת מים, וכן מחקן שאיבה יתחבר אל רשת הביוב הציבורית.
27. תכנון ארכיטקטוני:
- תכנית הבניה הכללית נערכה ע"י אדריכל ת. מנס חיפה, האחראי לפיקוח הארכיטקטוני של ביצועה.
- על מנת לשמור על אחדות פרויקט זה, חייבות התכניות המוגשות להיתר בניה להבדק ע"י האדריכל האחראי הנ"ל, וחאוטרנה על ידו לביצוע.
28. טכניקת הבניה:
- ניתן להקים חלקי בניה מסויימים גם בנפרד שעה שהם מהווים יחידה מושלמת כשלעצמה. אולם כל יחידה מעין זו תיבנה לגבה המלא שנקבע בתכנית הכללית.
29. בצוע ודימוש הגנות הנמוכים:
- שטחי הגנות מעל קומת הקרקע, המסחרית תרבותית באזורים א.ב.ד, יעמדו לרשות דיירי בניני המגורים הרב קומתיים וחמישה בניני המגורים א-4 קומתיים באזורים אלה, ויכללו: גן בידורי, בריכת שחיה ומשאה, בית קפה, אמפיטאטרון, טיילות, מגרשי טניס, שטח תערוכות ושני גשרים. החוצאות יתחלקו בין בעלי הדירות והבתים, וישולמו לקומת העירייה, לפני קבלת היתר בניה. התחייבות זו תכלול אוטומטית כל בעלים חדשים בבנינים הנ"ל. העירייה תחייב לבצע כל צננת הפתוח המפורטת, תוך 12 חודש מנמר הגנות הנדונים. עניני החזקת השטח וניצולו יפוטלו ע"י ועד מיוחד של בעלי הדירות והבתים הנוגעים בדבר.

30. כל הדירות החיצונית יהיו מכוסות בטיח דקורטיבי הנויד לתנאי מזג אויר. הגרבידות והצבע יאושרו ע"י האדריכל האחראי. כמתקנים הציבוריים יהיה ציפוי אבן.

31. סלויזיה:

כל חלק בנין בכל האזורים חייב להיות מצויד דק באנטנה סלויזיה מרכזית אחת.

32. כנייה על הגגות:

כל חלק המשתרע על הגגות, כגון: תאי מעליה, פתחי מדרגות הפונים לגג, מכלי מים וכדו' חייבים להיות מוקפים קיר מטיבי המטויה בטיח דקורטיבי זהה לזה שעל הסירות הבנין; דודי שמש לא יאושרו.

33. האורה:

גומי האורה חיצונית, כגון פנכים לדרכי המעבר ולקשתות, וכן מימדי וצורת השלטים לבתי העסק יאושרו ע"י האדריכל האחראי לביצוע הפרוייקט.

34. מתקנים לאגירת הפסולת ופינויה:

כל פחי ו/או מיכלי הפסולת חייבים להמצא בתוך אולם המאוורר דרך הגג שלו, ובעל גישה נוחה. בחי המגדלים יכפלו פיר לפינוי הפסולת.

35. כיבוי אש:

יש לקחת בחשבון, עם הבניה, את דרישות רשויות כיבוי האש המקומית, ולהתקין בכל איזור נאיור הידרנטים למים לפשרות לוחמה באש, על חשבון בעלי המתקנים.

36. חופרים לקירוח וחלקי בנין נושאים:

לקירוח ו/או חלקי בנין נושאים ישחמשו דק בחומרים מטיביים נגדי אש.

37. מכנייה בניה לאיסור:

לפני החילת הכנייה, יש להגיש לרשויות העירייה חלנייה בניה והיטובים הערוכים ע"י מהנדס מדופלם ופוסטן מטעם משרד העבודה. מהנדס זה יהיה אחראי לחוץ הבניה ועמידתה בתנאים הנדרשים למטרחה.

38. בטחונות לשכר מתכנן חלנייה זו:

שכר הוצאות התכנון הכללי הברוכה, בתכניה זו, יהויכו בעלי הבנינים לפני הגשת חלנייהיהם לשלם לאדריכל ה. מנקס, רח' הסבינונים 2, חיפה, או לחפקיד לזכותו באיריה, טך - 1 (ליירה אחת) בעד כל מטר מרובע של שטח הבניה הממשית (ברוטו כולל טרפסות, חדרי מדרגות, וכו'), סכום זה צמוד למדד יוקר המחיה מהחודש 15.4.70.

רשויות העירייה לא רשאיות להתחיל לספל בחלנייה החגשה אם לא שולם לאדריכל הסכום הנ"ל ע"י בעלי הבנינים, ישירות לאדריכל, או באמצעות העירייה.

ח י פ ה - - - 15.10.74

חתימת יו"ר הוועדה

היוזם

המתכנן

אדריכלים מהנדסים ועושים בע"מ

בעלי הקרקע

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



הכנייה מס' 1442 פורסמה למתן תוקף בילקוט  
הפרסומים מס' 2073 מיום 12.12.74 צמוד 641

משרד הסנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז 23  
מרחב תכנון מקומי 12  
תכנית 1442 מס' 12  
הועדה המחוזית בישיבתה ה-79  
מיום 8.7.74 החליטה לתת תוקף  
להכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון  
יושב ראש הועדה

משרד הסנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז 23  
מרחב תכנון מקומי 12  
תכנית 1442 מס' 12  
הועדה המחוזית בישיבתה ה-48  
מיום 24.4.74 החליטה להפקיר את  
התכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון  
יושב ראש הועדה