

1 לפברואר 1981

מחוז הצפון

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה - עכו

3192

שינוי תכנית מתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס ג/א" מחלבות שטראוס"

ת ק נ ו

חתימות:

היוזם: עיריית עכו ושטראוס ~~המרחב והר"ה שבראם בע"מ~~

מקדמו

ר"מ תכנון ובניה
חיפה. המרחבים 9 ס"ל 254422

המתכנן: קרבן תכנון ויעוץ בע"מ
רח' הפרחים 9 חיפה.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, שטראוס בע"מ ואחרים.

~~מקדמו והר"ה שבראם בע"מ~~

אישורי הועדות:

מחוז הצפון

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה - עכו

3192

שינוי לתכנית מתאר מקומית הנקרא: "תכנית מס.ג/א

מחלבות שטראוס"

1. הקדמה

1.1 הידוע: עיריית עכו.

1.2 המתכנן: קרבן תכנון ויעוץ בע"מ
רחי הפרחים 9 חיפה.

1.3 בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל, שטראוס בע"מ ואחרים.

1.4 התכנית - התכנית מורכבת משני חלקים: התשריט והתקנון. התשריט והתקנון מהווים חלקים בלתי נפרדים של תכנית זו. בכל העניינים הקשורים בתכנית.

1.5 קנה מידה - 1:1250

1.6 שטח התכנית - 36,235 דונם.

1.7 השטח עליו חלה התכנית: גוש 18033 חלקות 37-40, 48, 49, 52, וחלקי 54, 55.

גוש 18005 חלקה 131 חלקי.

גוש 18109 חלקות 5-8, 10, 11, 13, 17, וחלקי 4, 16, 18.

1.8 מטרת התכנית - יעוד שטחים לתעשיות, כדי להשלים את המבנן בשימוש זה, לקבוע רוחבי דרכים, פסים ירוקים וגישות למפעלים.

2.2 שטחים לפי יעודם וסימניהם בתשריט

2.1 טבלת השטחים לפי יעודים

| יעוד | סימון בתשריט | שטח בדונם | ב-% |
|---------------------------------|--------------------|-----------|-----|
| 2.1.1 איזור מלאכה ותעשייה זעירה | סגול מוקף סגול כהה | 23,556 | 65 |
| 2.1.2 שטח ציבורי פתוח | ירוק | 4,922 | 14 |
| 2.1.3 דרך קיימת | חום (| 7,756 | 21 |
| 2.1.4 דרך מוצעת | אדום (| | |
| | סה"כ שטח | 36,234 | 100 |

הפקעת שטחים כחוק, לפי סעיף 4.8 בתקנון זה.

2.2 סימנים בתשריט זבאורים

| | |
|---------------------------|------------------------------------|
| 2.2.1 גבול התכנית | קו כחול עבה. |
| 2.2.2 קו מתח גבוה | קו-נקודה-קו באדום. |
| 2.2.3 מספר הדרך | ספרה ברבע העליון של העיגול. |
| 2.2.4 רוחב התוואי | ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול. |
| 2.2.5 מרווח קידמי-קו בנין | ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול. |
| 2.2.6 דרך לביטול | פסים אדומים באלכסון על רקע התשריט. |
| 2.2.7 בנין להריסה | מסגרת צהובה סביב המבנה. |

2.3 טבלת המיגבלות

| יעוד האזור | גודל מינימי של המגרש (ד') | % בניה | | גובה | | מרווחים (2) | |
|---------------------------|---------------------------|--------|-----------|--------|--------|-------------|------|
| | | מקסימי | מקסימי | מקסימי | מקסימי | קדמי | צדדי |
| 2.3.1 מלאכה ותעשייה זעירה | 2.0 | 150 | 20 מ' (1) | 0 | 3 א"מ | 3 א"מ | 0 |
| 2.3.2 שטח ציבורי פתוח | 0.1 | 20 | 4 | 0 | 5 | | |

(1) הועדה רשאית לאשר אלמנט ורטיקלי העולה על 20 מ' ולא יותר מ 25 מ'.

אלמנט שגובהו מעל ל 25 מ' טעון אישור הועדה המחוזית.

(2) מרווח של 0 יותר בצד המגרש הגובל בשטח ציבורי פתוח בכיוון צפון

ומזרח או בהסכמת שני הצדדים לגבול המשותף.

X

3. השימושים המותרים: לפי התכליות המפורטות להלן:

3.1 אזור מלאכה ותעשייה
זעירה.

יותר השימושים הבאים. מלאכה ותעשייה
זעירה. מסגרית, נגריות, תיקוני חשמל.
יצור מוצרי מתכת, עץ, חשמל, עור וטקסטיל.
יצור ואריזה מוצרי מזון, מאפיות, גלידות
מוצרי חלב ועוד.
אחסנה - אחסנה של גרעינים, תבואה או
מספוא, חומרי בנין, ברזל ותוצרת מזון וחלב
וכד'.
אחסנה בבתי קרור של מוצרי חקלאות, מוצרי
מזון, מוצרי חלב גלידות וכד'.

3.2 שטח ציבורי פתוח

יותר השימושים הבאים:
מעבר להולכי רגל, נטיעות, גני משחק
לילדים, גנים ציבוריים, מקלטים ציבוריים
ורחבות מרוצפות.

3.3 דרכים

רשות הרבים ישמשו למעבר הולכי רגל ותנועה
מוטורית. לחניה כלי רכב ומתקנים הדרושים
ליעוד זה ויסללו ברוחבן המלא ע"י יוזם
התכנית לפני מתן תעודת גמר לבנינים.

4. תקנות כלליות:

4.1 שימוש בקרקע ובבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות. אלא אם כן הרשתה הועדה המחוזית שימוש שונה.

4.2 גישה לבנינים

לא ינתן היתר בנין למגרש בטרם הובטחה גישה סלולה אליו. בדרך אספלט, מרחי' גדוד 22 או מדרך מסי' 23. באם קבלו אישור ממשרד התחבורה רשות הרשמי צפון ומ.ע.צ יוכלו להכנס מדרך בן עמי או מרחי' רמז.

4.3 פתרונות חניה

היתר בניה ינתן רק לאחר שהמבקש יציג פתרון חניה בשטחו למספר מקומות חניה כפי שתדרוש הועדה המקומית.

4.4 שטח ציבורי פתוח

בעל המגרש יהיה אחראי לפיתוח השטח הציבורי הגובל בשטחו ולטעת בו עצי נוי.

4.5 הגשת תכנית בנוי ערים לעיצוב ארכיטקטוני

על בעל המגרש הפונה לרחי' בן-עמי להגיש תכנית לגדר בגובה של 2.50 מ' או יותר בעיצוב ארכיטקטוני, צבעים ותאורה לאישור מהנדס העיר. כולל מקומות לשלטים וצורתם. כל מבנה בתחום האזור שגובהו מעל לשתי קומות חייב בהגשת תכנית לעיצוב ארכיטקטוני.

4.6 דרכים מבוטלות

שטח הדרכים המבוטלות לפי תכנית זו, יעודו לשמושים המסומנים בתשריט של תכנית זו.

4.7 חלוקה ואחוד של קרקעות.

4.7.1 אחוד חלקות

אחוד חלקות קרקע קיימות לשם יצירת מגרשים חדשים ובלבד שכל אחד יהווה שטח רציף המותחם בקווי רחובות או גבולות אזוריים לפי תכנית זו.

4.7.2 חלוקה מחדש

היתר לחלוקת קרקע למגרשים ינתן לפי התנאים כדלקמן:

החלוקה למגרשים תהיה בהתאם לתכנית זו. אין בחלוקה משום הפרדה של שטח בלתי מבונה מחלקו המבונה, תוך השארת חלקו המבונה בתנאי צפיפות בניה העולים על המותר באותו אזור. עם ביצוע החלוקה יוקצו מתוך השטח המחולק השטחים המיועדים לצרכי ציבור. כל חלקה המוצעת תהיה גובלת עם דרך או קשורה באופן מתאים לדרך להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

4.8 הפקעות לצורכי ציבור

השטחים לצורכי ציבור, כפי שהוגדרו בסעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו, וירשמו על שם עיריית עכו, לפי סעיף 189 בחוק.

5.1 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או לחלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל, לקבל את הסכמת חברת החשמל לתכנית הבנוי המוצעת.

סוג קו החשמל

קו מתח נמוך

קו מתח גבוה 22 ק"ו

המרחק מהתיל הקיצוני לחלק הקרוב ביותר של הבנין במטרים.

2.00 מ'.

5.00 מ'.

5.2 הגבלות בניה לאורך כבלים.

5.3 קווי שרותים עיליים ותת קרקעיים

אין לבנות מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מהכבלים האלו.

בכפוף להוראות כל דין העברת קווי חשמל, טלפון ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית והרשות המוסכמת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יעברו בתוך התואי של הדרכים. קווי השרותים הפרטיים שמקשרים בין קווי השרות העירוניים לבנין, יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקווי הבנין.

6. הספקת שרותים

6.1 הספקת מים

מהרשת העירונית של עכו. אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים לבנין בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקבל תעודת היתר כאמור חייב לבצע את כל הסדורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסיית כימית ובקטריוֹלוגית.

6.2 סלוק שפכים

למערכת הביוב העירונית. מי ביוב המפעלים המשתמשים בתהליכים כימיים בתהליך היצור חייבים אישור משרד הבריאות להתחברות למערכת הביוב העירונית. על היזם לעמוד בכל התנאים שתדרוש הרשות המוסמכת לכך לטהור וסינון מי הביוב ממפעלו, לפי מהן העודת גמר בניה.

6.3 חשמל

מרשת החשמל הקיימת.

6.4 קווי טלפון

כל קווי ומתקני הטלפון והחיבורים אל הבינינים יותקנו מתחת לפני הקרקע.

7. סימון מודד

מהנדס העיר יתן את נקודות הבסיס למדידות לכל בניה ופיתוח או יאשר אותן לאחר סימון מודד מוסמך.

8. תחולה

תחולת תכנית זו תהיה מתאריך אשור בהתאם לחוק.

מסדר הקנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז מב
 מרחב תכנון מקומי מ
 תכנית מס' 3192
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 16/80
 מיום 21.11.80 החליטה לתת תוקף
 לזכרון הבטחה לעיל.
 יושב ראש הוועדה
 סגן מנהל כללי לתכנון

מסדר הקנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מחוז מב
 מרחב תכנון מקומי מ
 תכנית מס' 3192
 הועדה המחוזית בשיבתה ה 8/78
 מיום 11.9.78 החליטה להפיק את
 התכנית הנ"כרת לעיל.
 יושב ראש הוועדה
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 3192
 התיאומים 2732 במס' 30781 תס"ד 13/14