

231

1979' נוב' 19

1979' 27' נוב'

~~15.06.1979~~

מחוז הצפון  
סרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ובניה  
- עכו -

# 3658

חכניה בנין ערים מס. 2/ג

" מ ש ב ת מ נ א י ה ד י ו ר כ ר ו ב ע ד ב ו ר ה "

( שינוי לחכניה בנין ערים מס. 2/ג 1619 - רובע דבורה - עכו מזרח).

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו	
חכנית ת. נ. ע. מס' 3658	
הומלץ למתן תוקף	
בישיבה מס' 1	מיום 25.2.81
מנהל העיר	יושב ראש הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו	
חכנית ת. נ. ע. מס' 3658	
הומלץ למתן תוקף	
בישיבה ה' 1	ב' 25.2.81
מנהל העיר	יושב ראש הועדה

מרחב תכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה - עכו.

חכניה בניין ערים ממורסת מס. ג' / - 3658 =  
"השבת תנאי הדיור ברובע דבורה"

(שינוי לחכניה בניין ערים מס. ג' 1619 - רובע דבורה עכו מזרח)

ג ר ש י ם : 18023 (חלק), 18049 (חלק), 18051 (חלק), 18055 (חלק), 18056,

18057 (חלק), 18103, 18104, 18105, 18106, 18107, 18108.

ה י ו ז ם : עיריית עכו.

ה מתכנן : ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט, ברקאי תכנון בע"מ.

בעלי הקרקע: מנהל מרקעי ישראל ואחרים.

ה ש ט ח : 1721.7 דונם.

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

1. ותכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחסם 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 הכרוכים 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 לשקוט שכונות קיימות.

3. גבולות התכנית: השטח שעליו חלה תכנית זו מוחסם 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, ומערב לרח' אחד-העם ובהמשכו, ובדרך המסתעפת מצפון לרח' הנריטה סולד, ומדרום לאזור הבהאים.

## 4. טבלת השטחים לפי היעודים:

ה א ז ו ר	הסימון בתשרית	השטח ברונם	% מהשטח הכללי	% לפי היעוד
מגורים א'	שטח צבוע כחום	406.4	25.8	40
מגורים א' מיוחד	שטח צבוע כחום מוחחס כהה	68.1	4.0	
מגורים ב'	שטח צבוע חכלת	182.4	10.4	
מגורים ב' מיוחד	שטח צבוע חכלת מוחחס כהה	52.9	3.1	
מגורים ג'	שטח צבוע צהוב	80.1	4.7	
מרכז אזרחי - מסחרי או שכונתי	טיוט בפסיס אפורים כחומים באלכסון לסירוגין	36.2	2.0	2
שטח למוסד חנוכי	כחום מוחחס חום מטויט חום באלכסון	120.0	7.0	52
שטח לבניני צכור	שטח צבוע חום מוחחס כהה	47.5	2.8	
שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק	254.4	14.8	
שטח פרטי פתוח	שטח צבוע ירוק מוחחס ירוק כהה	9.6	0.5	
שכילים להולכי רגל	שטח מטויט אדום/ירוק לסירוגין	10.9	0.6	
דרכים וחניות צבוריות	דרך מוצעת - אדים, 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 כחום	5.3 אזור מגורים א'
שטח צבוע כחום מותחם כהה	5.4 אזור מגורים א' מיוחד
שטח צבוע חלל	5.5 אזור מגורים ב'
שטח צבוע חלל 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/כחום לסירוגין	
שטח צבוע חום מותחם כהה	5.9 שטח לבניני צבור
שטח צבוע כחום 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 הכניזות אחרות
שטח צבוע אדום	5.15 דרך מוצעת
מספר בצבע שחור ברכע העליון של המעגל	5.16 מספר סדורי של הדרך
מספר בצבע אדום ב-1 הרכעים הצדדיים של המעגל	5.17 קו בנין (מרווח קדמי) מינימלי
מספר בצבע אדום ברכע 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 שניל להולכת רגל
קוים מרוסקים ומקביליים בצבע התשריט	5.21 חניה צבורית
סימון הבנין בצבע התכנה עם מסגרת בצבע צהוב.	5.22 מעבר חציה תח קרקעי
	5.23 בנין להריסה

## 6. השימושים המותרים:

לא יישמש כל קרקע או בנין הנמצא באזור או במשבצת צבעונית המגדירה את יעוד השטח המסומן בתשריט אלא לתכליות המפורטות להלן ובהתאם לתכניות ב.ע. מפורטות אשר יוכנו בהתאם להנחיות של תכנית זו או בהתאם לתכניות ב.ע. מפורטות קיימות הנשארות בתוקף לפי סעיף מס' 11 של תכנית זו. בתכניות המפורטות יוגדרו מגרשי הבניה למגורים וליעודים אחרים, צפיפות הבניה המזכרות להלן מתיחסות למגרשי בניה אלה.

## 6.1 אזור מגורים א'

יותר השימושים דלהלן:  
 בני דירי בני קומה אחת או שתי קומות.  
 מוסכים להנייה פרטית וקומת עמודים בגובה של 2.2 מ' יותר רק במקומות שיקבעו בתכניות ב.ע. מפורטות.  
 צפיפות הבניה המותרת לצרכי מגורים: סך הכל השטח של הדירות לא יעלה על 70% משטח המגרש המיועד למגורים.

## 6.2 אזור מגורים א' מיוחד:

על אזור זה הליים כל התנאים של אזור מגורים א'. צפיפות הבניה לצרכי מגורים: סך הכל השטח של הדירות לא יעלה על 70% משטח המגרש המיועד למגורים. כניח המגורים תהיה בהתאם לתכנית עצוב ארכיטקטוני אשר חקבע את האתור, הגודל, הגובה, העצוב והצורה קחיצונית של הבנינים ואח התכנון ועצוב של פני הקרקע, הגנון ועצוב הנוף.

## 6.3 אזור מגורים ב':

- יוחרו 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.
- כניח לניני מגורים בגובה מעל 4 קומות על עמודים זהיה מותרת כהתאם לתכנית ב.ע. מפורטת לעצוב ארכיטקטוני, אשר חקבע את האחור, 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 (בבנינים ללא קומת עמודים) ובתנאי שמוסדות אלה אינם מהווים מיטרד בשכונת מגורים.

## 6.4 אזור מגורים ב' מיוחד:

- באזור זה יותרו בחי 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 ב'

- 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 אזורי-מסחרי או שכונתי:

יותרו השימושים דלהלן:

- מסחר קמעוני מכל הסוגים, שרותים אישיים למיניהם, שרותים עסקיים, משרדים עסקיים, ושל בעלי מקצועות חופשיים, בתי מרקחה וכו', שרותים קהילתיים, שכונתיים כגון מרפאות, שרותי תרבות, חברה, סעד וכו'. לפי אשור הועדה המקומית;
- בתי קפה, מסעדות, מוזונים, בתי אירוח, מועדונים חברתיים וספורטיביים וכו' לפי אשור הועדה המקומית;
- מלאכה צרכנית - כגון חייטות, מרפדיות, צביעת שלטים, יצור נברשות, חקוני מכשירי חשמל ביתיים, שרכבות, זגנות, 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 המקומית;
- כגורים יותרו פרט לקומת הקרקע ובתנאי ששמוש זה לא יעלה על 90% משטח המגרש בנוסף לשטחים המיועדים ליותר השימושים.
- דרכים פורטיות 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 וימים, לרכוז אשפה ולטעינה ולפריקה.
- צפיפות הבניה המותרת: ס"ה שטחי הרצפה לכל הישכויים הכותרים (כולל מגורים) לא יעלה על 100% משטח המגרש.
- על אזור זה חלה הוכה של הכנת תכנית מפורטות לעצוב ארכיטקטוני לפי התנאים המפורטים בטעיף מס. 6.3.

6.7 שטח לבניני צבור:

- יותרו השמושים הבאים:

- בניני צבור למתן שירותי חנוך, כריאות, דת, מקלטים ציבוריים סער, תרבות, חברה ומינהל מכל הסוגים, אחד 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, כאשר הועדה המחוזית, תוכל לאחר וליעד שטחים לשמושים הנ"ל גם בשטחים ציבוריים 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 כאשר הועדה המחוזית, תוכל לאחר וליעד שטחים לשימושים הנ"ל גם בשטחים ציבוריים פתוחים (ר' סעיף 6.9).



יותרו השמושים הבאים:

- רשות הרבים - מעברים להולכי רגל, נטיעות, גני משחק לילדים, גנים צבוריים, פארקים, מרחבי ירק לנופש ולמשחקים, בריכות שחיה, מקומות לתצוגה לחערזכות 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.

6.9 שטח צבורי פתוח:

יותרו השמושים הבאים:

- נטיעות, 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.

6.10 שטח פרטי פתוח:

יותרו השמושים הבאים:

- השות הרבים - ישמשו למעבר הולכי רגל והנועה מוטורית, לחנית כלי רכב ומתקנים הדרושים לייעור זה ונכללו ברוחבן המלא ע"י יוזם התכנית לפני מתן תעודת גמר לבנינים הגובלים בהן.

6.11 דרכים וחניה צבורית:

6.12 שטח לשיקום:

כל השטחים בתשריט המטויטים בקוים מרוסקים וקוים מלאים לטרוגיין באלכסון בצבע התשריט יהיו שטחים לשיקום ויחולו עליהם התנאים להלן: השמושים המותרים בשטח לשיקום יהיו בהתאם לסמון 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 חוספת בניה לבנינים הקיימים. הועדה המקומית תהיה רשאית להחיר 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	הערות
	אחורי	צדדיים	קדמי			
חובה של תכנית עיצוב ארכ'	4	3	3	2	70	מגורים א'
	4	ר' תנאים מיוחדים	3	2	70	מגורים א' מיוחד
כנ"ל	4	3	3	לפי תכ' בנוי	75	מגורים ב'
	4	ר' תנאים מיוחדים	3	4 + ע	82.5	מגורים ב' מיוחד
לבניה מעל 4 קומות כנ"ל	4	3	5	לפי תכ' בנוי	100	מגורים ג'
חובה של תכנית עיצוב ארכ'	4	ר' תנאים מיוחדים	5	לפי תכ' בנוי	120% מזה עד 90% למגורים	מרכז אורחי- מסחרי או שכונתי

8. שרונים הנדסיים:

- אסקת מים - מהרשח העירונית הקיימת
- סילוק שפכין - לרשח העירונית הקיימת
- ניקוז - לרשח העירונית הקיימת
- חשמל - מרשח החשמל הקיימת

8.1 קווי חשמל עיליים:

לא יינתן חיחר בניה לבנין או חלק ממנו מחוץ לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן חיחר בניה רק במרחקים המפורטים טוחו סקו אנכי מסוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבנין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של חסבנה.

- ברשח טוח נסוך - 2 מ'.
- בקו טוח גבוה ער 22 ק"ו - 5 מ'.
- בקו טוח עליון 110-150-950 מ'.

8.2 קו חשמל חת קרקע:

אין לכנוה מכנים מעל לכבלי חשמל חת-קרקעיים ולא במרחק חקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לספור מעל ובקרבת חילי חשמל חת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור וחסקמה טחברת החשמל.

9. חקעוה לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי שהגדרו בסעיף 188 ב' בחוק החכנון והכניה חשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית לחכנון ולכניה עכו וירשמו ע"ש עיריח עכו.

10. חלוקה ורישום:

החלוקה הקיימת/רשומה כחחום החכניה חבוטל ובמקומה חרשם חלוקה חדשה שחוכן עפ"י הוראות חכניה זו. חוחר חלוקה משנה של החלקות החורשוח שחוצרנה כחכניה זו, לצורך רישום הבנינים עפ"י חוק רישום בחים משוחמים חשכ"א - 1961 והשנויים שחלו ויחולו כו מוזמן לזמן.

11. יחס לחכניות אחרות:

החתיחטוח	פרטום		סקטום		חאריך האשור	שם החכניה	מ.ס. ח.ב.ע.
	י"פ מס.	חאריך	מחן חוקר	הפקרה			
כטול		לא ידוע	x		30.11.50	מנשייה	38
חשאר בעינה	552	22.8.57	x		14.11.56	שכון צבורי	242
כטול	1242	9.12.65		x	8.3.65	מנשייה	657

חתימות:

היוזם:

כעל הקרקע:

המחכננים:  ביחודן תבנין מע"כ

מספר הסנים

חוק התכנון והבניה השכ"ה-1965

מחוז הרצליה

מרחב תכנון מקומי 127

תכנית 401 מס' 3658

הועדה המחוזית בשיבתה ה 9/79

מיום 2.2.79 החליטה להמקד את

התכנית הנכרת לעיל

סגן מנהל כלל לתכנון [Signature]

עשב ראש הוועדה

3658

518 6.11.80 2070

**משרד הפנים**

**חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965**

מחוז כנרת

מרחב תכנון מקומי כנרת

תכנית א.מ.א.מ.א. מס' 3658

הועדה המחוזית בישיבתה ה 2/18/68

מיום 3.6.68 החליטה לתת תוקף לתכנית הנכבדת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון [Signature]

יושב ראש הועדה [Signature]

מס' תכ. 3658  
 מס' תכ. 3555  
 29.1.68 2.8.68