

מחוז הצפון - מרחב תכנון מקומי נפת עכו.

תוכנית מס' ג/ 9972

שינוי חלק מתוכנית מתאר מקומית מס' 5038

שינוי חלקי לתוכנית מתאר מקומית מס. ג/849.

ושינוי חלקי לתוכנית מפורטת ג/ 3658

"חטיבת ביניים אורט"

תקנון

משרד התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תוכנית מס' ג/ 9972
 תועדה המפורטת למטרת לחנוכה החלטה
 מיום 21.1.97
 יו"ר תועדה התוכנית

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה לחוס'ת
 שם חתימה

יוזם: עיריית עכו.

מגיש תוכנית: עיריית עכו.

בעלי קרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

עורכי התוכנית: עיריית עכו- משרד מהנדס העיר.

יועץ תחבורה: לוי שטרק- מהנדסים ויועצי תנועה.
דזורעאלי 20 חיפה.טל. 04-8336624

מודד מוסמך: טכנולוגיות מיפוי בע"מ-טל. 03-7527304

מסמכי התוכנית: - תקנון (מחייב).

- תשריט בקנ"מ 1:1250 (מחייב).

- נספח תחבורה (מחייב).

תועדה על אישור התוכנית מס' ג/ 9972
 מודעמה בולקוט המפורטת מס' 4022
 מיום 26.2.98 תשנ"ח

פרק 1 : כללי.

1. הגדרה ופרוש מונחים: בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, בתוספותיו, ובתקנות התכנון והבניה ולמונחים הבאים המשמעויות הרשומות לצידם.

פרק 2: התוכנית.

2.1 שם התחולה:

תוכנית זו תקרא "תוכנית מס ג/ 9972 חטיבת ביניים אורט" (רובע "אגרוף").
תחול על השטח התחום בצבע כחול על התשריט.

2.2 מסמכי התוכנית:-

- תקנון (מחייב).
- תשריט בקנ"מ 1:1250 (מחייב).
- נספח תחבורה 1:1250 (מחייב).
-- מספר עמודים בתקנון 12

2.3 גבולות : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט "התוכנית".

- גבול הצפוני: חלקות 14 בגוש 18019.
- גבול מזרחי: "מתנ"ס ברנט "ורח" בורלא.
- גבול דרומי: רח' אריה דושינסקי כביש מס' 21.
- גבול מערבי: דרך קיימת מערבית לבי"ס החורש: גוש 18019 ח' 15.

2.4 הקרקע הכלולה בתוכנית: גוש 18019: חלקות חלקיות 14, 15, 21, 22.
גוש 18056: חלקות חלקיות 2, 45, 46.

2.5 שטח : 60.75 דונם.

- 2.6 יחס התוכנית - עיריית עכו.
- מגיש התוכנית - עיריית עכו.
- בעלי הקרקע - מנהל מקרקע ישראל.
- עורכי התוכנית - עיריית עכו- משרד מהנדס העיר.
- יועץ תחבורה - לוי שטרק - מהנדסים ויועצי תנועה
רח' דיזרעאלי 20 חיפה. טל 04-8336624
- מודד מוסמך - טכנולוגיות מיפוי בע"מ- רח' היצירה 28 ת.ד. 10369 רמת גן 52003
טל 03- 7527304 פקס. 03-7520399.

2.7 מטרת התוכנית :

- א. הרחבת תחום שטח לבניני ציבור (תוספת לבנית מוסדות חינוך לבי"ס קיים).
- ב. הסדרת הדרכים בתחום הקו הכחול.

2.8 יחס לתוכניות אחרות:

- א. תוכנית זו ג/9972. מהווה שינוי לחלק מתוכנית מתאר מקומית חלקית מטה אשר מאושרת מס ג/ 5038 (יד נתן) והוראותיה עדיפות על תוכנית מס' ג/ 5038.

ב. בתחום התוכנית המאושר על סמך תוכנית מפורטת מאושרת מס ג / 3658 תחולנה הוראות תוכנית מס ג / 3658. בכל מקרה של סתירה ביניהן הוראות תוכנית זו ג/9972. מחייבות.

ג. בתחום התוכנית המאושר על סמך תוכנית מתאר מקומית מאושרת מס ג / 849 תחולנה הוראות תוכנית מס ג / 849. בכל מקרה של סתירה ביניהן הוראות תוכנית זו ג/9972. מחייבות.

2.9 באור פני התשריט:

סמון צבעי יעוד הקרקע	-	באור
גבול התוכנית	-	כחול
שטח לבניני צבור	-	חום עם מסגרת חומה
קרקע חקלאית	-	קוים אלכסוניים ירוקים לסרוגין.
שרותים מוניציפליים	-	פסים אלכסוניים חום ואפור
דרך קיימת	-	בחום בהיר
דרך מוצעת	-	באדום
דרך מבוטלת	-	אלכסוניים באדום.
מספר דרך	-	מספר ברבע העליון של העגול
רוחב דרך	-	מספר ברבע התחתון של העגול
מרווח קדמי	-	מספרים ברבעים הצדדים של העגול
גבול ומספר מתחם תכנון	-	מספר בתוך עגול
גבול גוש קיים	-	קו שחור משונן לסרוגין.
חלקה קיימת	-	מספר בתחום החלקה.
קו חלוקה מתחמי תוכניות מאושרות	-	קו שחור מקווקו.

פרק 3: הקרקע ויעודה.

3.1 רשימת יעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם.

טבלה 3.1 מצב קיים

שטח (מ"ר) (גופית) נזונם	שטח (מ"ר) (גופית) נזונם	יעודי קרקע
31.5	19.12	אזור שטח חקלאי
50.5	30.70	אזור שטח בניני צבוע
4.3	2.58	שטח שרותים מוניציפלי
13.7	8.35	דרכים
100.00	60.75	סה"כ

טבלה 3.2 מצב מוצע

שטח (מ"ר) (גופית) נזונם	שטח (מ"ר) (גופית) נזונם	יעודי קרקע
75.80	46.05	אזור שטח בניני צבוע
24.20	14.70	דרכים
100.00	60.75	סה"כ

3.2 הוראות ליעודי קרקע: כל קרקע או בנין הנימצאים במגרש המסומן בתשריט בהתאם ליעודו ישמש רק לשמושים המותחמים באותו מגרש, כפוף לתנאים ולהוראות הכלליות שבפרק 5 ולהוראות המפורטות בפרק זה לגבי כל יעוד.

3.3 אזור שטח בניני צבוא.

- בתי ספר, מבני תרבות ספורט בריאות וחדר אוכל וכל מבנה הקשור לתפקוד בתי הספר.
- חניות לצורך תפעול בית הספר.
- שטחים פתוחים.

באיזור זה:

ותכסית הקרקע עד 50%.

- אחוזי בניה מירביים 135%, כאשר 45% שרותים ו 90% עקריים.
- מעל למפלס כניסה 105% ומתחת למפלס כניסה 30%.

טבלה 3.3 זכויות והגבלות מצב מוצע.

		אחוזי בניה (שטח בניה מקסימלי)			קרי בנין	גודל המגרש חינמלי (במ"ר)	שטח האזור (שטחים עקריים)
סה"כ	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	שרותים	שטחים עיקרי			
135%	30%	105%	45%	90%	- דרומית מכביש א.דושינסקי מס 5, 21 מ' מרווח.	46,050	בניני צבוא
					- צפונית מכביש מס' 3, 19 מ' מרווח.		
					- מערבית מכביש מס' 5, 14 מ' מרווח.		
					- מזרחית מבולא מכביש מס' 5, 29 מ' מרווח.		

גובה בניה עקטי מל'		שם האיזור (שטחים עקטיים)
במספרים נובה בניה	מס' קומות	
15 מ'	3 קומות לא כולל קומה טכנית	בניני צבוק

לעיריית עכו תהיה הזכות להניח צנורות מים וביוב בתחום התוכנית ללא קשר לאיסור מרווחי הבניה בתכנית.

פרק 4 : תשתית

4.1 דרכים וחניה

כל הדרכים ושטחי החניה בתחומי ה"תוכנית" תבוצענה בהתאם לרוחב המסומן בתשריט.

4.2 חניה:

א... על בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לעמוד בדרישות תקן החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקנון התכנון הבניה, התקנת מקומות חניה מעודכנים לתאריך הוצאת היתר בניה ובהתאם לדרישות מהנדס העיר. התשמ"ג 1983

ב... פתרון חניה מקורה במגרש יהיה בהתאם לתכנית בניה באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר (הפתרון ינתן במסגרת תוכנית זו תוך התויית קוי הבניה למבנה החניה). אפשרות לחניות תת קרקעיות בהבטחת פתרון נקח.

ג. יש לנטוע בשטח המדרכה או בחזית החניה עצי צל בכמות של לפחות עץ אחד לכל 3 מקומות חניה.

4.3 מים, ביוב, ניקוח ותעול

4.3.1 - כללי

1 מתן היתר בניה ע"פ תוכנית זו טעון אישור מוקדם של התכניות ע"י מנהל אגף המים והביוב והתיעול העירוני (מהנדס מחלקת ביוב מים ותברואה)

2. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות והוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני, בכל הנוגע למערכות מים, ביוב וניקוח המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

3. על בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם ולהתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, ביוב הניקוח וההידרנטים על מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש הכל לפי ענין.

4. בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תיפקודן של המערכות העוברות או הנמצאות בשטח תוכנית זו. מידה וקיים צורך, תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע ו/או בעלי היתר הבניה.

4.3.2 - אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירוני. ובתאום עם משרד הבריאות.

2. אספקת המים להידרנטים לכבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מחלקת מים ביוב ותברואה. וכבוי אש לשביעות רצונם המלא.

4.3.3 - ביוב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת או בהתאם לפתרון אחר שיוצע ע"י מהנדס מב"ת.

4.3.4. תעול ונקח

1. השטח הכלול בתוכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז העירונית עילית או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס מב"ת האחראי על הניקוז העירוני.

4.4. קוי חשמל

4.4.1 - אסורה בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

א. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

מ ר ח ק	סוג קו חשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו אין להפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ- 6.0-- מטר.

ד. פירוק קוי חשמל קיימים: במגרש בו מסומן קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אשור מחברת חשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.

ה. קוי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבניה הכלולה בתוכנית זו יוסטו לתת קרקעיים על חשבון יזמי תכנית ו/או הבאים במקומם בתאום ובאישור חברת חשמל ומהנדס העיר.

ו. בתחומי תכנית זו לא יורשו חבורי חשמל עיליים אלא תת קרקעיים בלבד ובאישור חברת חשמל ומהנדס העיר.

4.4.2 - תחנות טרנספורמציה

בשטח תוכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצונית ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר. כמו כן על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחברת חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חב' חשמל.

4.5 - תאורה

יש להתקין את תאורת הרחובות והמדרכות בהתאם להוראות מהנדס העיר עכו ומחלקת תאורה בעיריית עכו.

4.6 תקשורת

לא יורשו בתחומי תוכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים או עיליים של קווי תקשורת אל הבנין אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים תת קרקעיים בלבד.

4.7 - פינוי אשפה

כלי אצירה לאשפה ואופן פינוייה בתאום עם מהנדס העיר ובאישור אגף התברואה.

4.8 - פתוח השטח עליו חלה התוכנית

יש לבצע עבודות פיתוח בתחום התוכנית כולל קירות, גדרות, קרקע, ניקוח, השקייה, שתילה וכד'. בהתאם לתוכניות פיתוח שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונם של מהנדס ואדריכל העיר.

4.9 מקלוט

לא יוצא כל היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא אם כלול בו מקלט ומרחב מוגן ו/או מגון אחר שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א. לא ינתן אישור איכלוס אלא אם בוצע המיגון לשביעות רצונם של נציגי הג"א המוסמכים.

הערה: שטחי הממדי"ם אינם כלולים בשטחים המוצעים בטבלה 3.3. שטחי הממדי"ם ברוטו כולל עובי קירותיהם יקוחו מהישובי שטח עיקרי ויוכנסו לשטחי שירות.

פרק 5 - הוראות כלליות

5.1 - עקרונות תכנון הבנין וארכיטקטורה

- א. בטיחות, חזק, איזורור, הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ושאר מערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכון בדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבון היוזמים ו/או הבאים במקומם. תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיו תנאי למתן אישורי איכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לכיצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.
- ב. לכל בנין יקבע פתרון מתאים ומוסתר למיכלי גז.
- ג. לא תותקן צנרת כלשהי שהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ואחזקה ו/או מונחת במקומות מוסתרים במידה המניחה את הדעת.
- ד. יש להבטיח שכל הניקוחים יהיו מוסדרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוח של הבנין.
- ה. יש להבטיח חדר אשפה מתאים, עם ברז שטיפה ונקודת נקוז מוגנת.
- בהתאם לדרישות ולאישור מנהל אגף התברואה בעיריית עכו חדר האשפה ימוקם וישולב בבנין או בגדר הבנין באופן שלא תפגע חזית הבנין לרחוב או הכניסה הראשית לבנין.
- ו. קולטי שמש ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. הדוודים יוסתרו במשולב עם הבנין.
- ז. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כולל הכנה לניקוח מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוח של הבנין כתנאי להיתר בניה.
- ח. גמר החיתות יהיה צפוי קשיח כגון: פסיפס קרמי, קרמיקה, אבן ובמידת הצורך טיח, באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.
- ט. כל השטחים האופקיים בתוכנית זו הכלולים שבילים, מדרכות חניות חיצוניות למעט כביש, ירוצפו ויגוננו לפי פרטי תכנון וחומרים שיאושרו ע"י אדריכל ומהנדס העיר (בכל המקומות שהחכרו יאסר שמוש באספלט).
- י. יש להקים גדרות מסביב לשטח ביה"ס מעוצבות ארכיטקטוני באשור מהנדס העיר ואדריכל העיר בגובה 2.0 מ' בהתאם לדרישות משרד החינוך.

5.2 הפקעות

יופקעו כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית זו לדרכים ולבניני צבור, בהתאם לסעיפים 189-188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית עכו.

5.3 היטל השבחה

היטל השבחה בגין השבחת הקרקע בעת הכנת תוכנית זו - יוטל כחוק.

חתימות ואישורים

בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

מגיש התוכנית

עיריית עכו

יחס התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עכו

עורך התוכנית

עיריית עכו - משרד מהנדס העיר