

5

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - עכו

תכנית מפורטת מספר מח/עכ/9219 "בית החוף הצפוני"

משרד הפנים מחוז הצפון
 תוג' התכנון והבניה תשכ"ח - 1968

9219/2 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 12.6.99 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון el
 יו"ר הועדה המחוזית

9219/2 הודעה על אישור תוכנית מס'
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

9219/2 הודעה על אישור תכנית מס.
4767 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 מיום 15.6.99

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס: 04-9887495

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - עכו

תכנית מפורטת מספר מח/עכ/9219 "בית החוף הצפוני"

| | |
|---------------------------------------|------------|
| הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו | |
| תכנית ת.ב.ע. מס' 9219/ע | |
| הומלץ למתן תוקף | |
| מיום | רישיבה מס' |
| יושב ראש הועדה | |
| ממנהל הועדה | |

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו | |
| תכנית ת.ב.ע. מס' 9219/ע | |
| הומלץ להפקדה | |
| מיום 17/6/96 | רישיבה מס' 6/96 |
| יושב ראש הועדה | |
| מנהל הועדה | |

תכנון: ב. לוי אדריכלים - כרמיאל. טלפקס 04-9887495

מחוז צפון

נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - עכו

תחום שיפוט מוניציפלי - עכו

תכנית מס מח/עכ/9219 "בית החוף הצפוני."

התכנית מפרטת קטע מתכנית מתאר 849 בתוקף
ומהווה שינוי לקטע מתכניות מפורטות בתוקף 269, 2962.

המגיש והיזם : חברת עבאדה בע"מ
ת.ד. 2523, עכו. טלפון 04-9917203, פקס 04-9911054

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
רח' העצמאות 13, חיפה, טלפון 04-355411, פקס 04-625220

עורך התכנית : בני לוי אדריכלים - כרמיאל,
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל. טלפקס 04-9887495

עדכנים : מרץ 1996

יוני 1996

יולי 1996

דצמבר 1996

ינואר 1999

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי - עכו

תוכנית מס מח/עכ/9219 "בית החוף הצפוני".

תכנית המפרטת קטע מתכנית מתאר בתוקף 849, ומהווה שינויי לקטע מתכניות מפורטות בתוקף 269, 2962.

1. המקום : מחוז : צפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי - עכו

תחום שיפוט מוניציפלי - עכו.

המגרש ממוקם בקרבת הים, בפינת הרחובות הרצל וגרונר.

2. גושים וחלקות :

| | |
|------------|---------|
| גוש | 18001 |
| חלקות | 31 |
| חלקי חלקות | 114, 93 |

3. שם ותחולה :

תכנית זו תקרא : תכנית מפורטת מס מח/עכ/9219 "בית החוף הצפוני".

תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר שבתוקף 849.

היא מהווה שינויי לקטע מתכנית מפורטת 269 בתוקף, לתכנית מפורטת 2962 בתוקף.

התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. מסמכי התכנית ונספחים :

תקנון הכולל 8 דפים כתובים, המהווים את הוראות התכנית תשריט נספח צבוע, בקנה מידה 1:500, נספח בינוי מנחה ונספח תחבורתי, שניהם מנחים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. יחס לתוכניות אחרות :

תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר שבתוקף ג/849.

היא מהווה שינויי לקטע מתכנית ג/269 בתוקף, ולתכנית ג/2962 בתוקף.

א. התכנית משנה את קווי הבנין שאושרו במסגרת ג/269 מרחובות דב גרונר והרצל לכיוון המגרש המוצע.

ב. התכנית מגדירה את המגרש כ"אזור מגורים ג" ומגדילה את מס' הקומות המקסימלי וכן את צפיפות יח"ד לדונם שהוגדרו במסגרת ג/269.

ג. התכנית מציעה להרוס את המבנה הקיים במגרש ומגדירה מפורשות זכויות והגבלות בניה.

ד. תכנית זאת משנה רוחב דרך 13 מרוחב של 20 מ' כפי שמוגדר בג/2962 לרוחב 10 מ'.

תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית המתאר המקומיות ג/849.

תכנית זו לכשתאושר, תהיה עדיפה על תכניות קודמות החלות בשטח, במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות הקודמות.

6. בעל הקרקע :

מ.מ.י.

ר"ח העצמאות 13, חיפה, טלפון 04-355411. פקס 04-625220.

7. היוזם והמגיש:

חברת עבאדה בע"מ
ת.ד. 2523, עכו. טלפון 04-9917203, פקס 04-9911054.

8. עורך התכנית:

ב. לוי אדריכלים - כרמיאל
רח' צ.ה.ל. 89/ב, כרמיאל טלפקס: 04-9887495

9. שטח התוכנית:

1.54 דונם (שטח מדוד גרפית במחשב)

10. גבולות התוכנית:

הגבולות המסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

11. מטרת התוכנית:

פירוט תכנית המתאר ג/849 שבתוקף, ביטול קטע כביש שבתכנית 2962 שבתוקף, מ - 20מ'
ל - 10מ' כהמשך לכביש בתכנית החוף הצפוני, הסדרת זכויות הבניה, מספר הקומות ומספר
יחידות הדיור, עפ"י תכנית המתאר וההקלות המותרות בחוק.

12. ביאור סימני התשריט:

א. קו כחול מרוסק

ב. קו כחול

ג. מספר בנוי מקו כפול בשחור ליד המלה גוש

ד. עיגול מחולק ל - 4 רבעים עם:

ספרה ברבע העליון של העיגול

ספרה ברבע הימיני והשמאלי של העיגול

ספרה ברבע התחתון של העיגול

ה. קו ומספר בצבע ירוק בעגול

ו. שטח צבוע חום בהיר

ז. שטח צבוע צהוב

ח. מצולע מנוקד

ט. מצולע מנוקד עם קווים אדומים באלכסון

גבול תכנית קיימת.

גבול התכנית המוצעת.

מספר גוש.

מספר דרך.

קו בנין מרווח קדמי מינימלי

רוחב הדרך.

גבול ומספר חלקה רשומה

קיימת.

דרכים קיימות.

מגורים ג'.

מבנה קיים.

מבנה קיים להריסה.

13. טבלת שטחים ושימושים

| מצב מוצע | | מצב קיימ לפי תכנית 2962 | | מצב קיימ לפי תכנית 849 | | תאור השטח |
|-----------|--------|-------------------------|--------|------------------------|--------|-----------------|
| שטח בדונם | שטח ב% | שטח בדונם | שטח ב% | שטח בדונם | שטח ב% | |
| 0.81 | 52.60 | - | - | 1.26 | 81.82 | שטח מגורים ג' |
| 0.73 | 47.40 | 1.08 | 70.13 | 0.28 | 18.18 | דרך קיימת |
| - | - | 0.46 | 29.87 | - | - | שטח מחוץ לתכנית |
| 1.54 | 100.00 | 1.54 | 100.00 | 1.54 | 100.00 | סה"כ |

14. רשימת תכליות:

| | | |
|------------|-------------|--|
| האיזור | הצבע בתשריט | התכלית |
| דרך קיימת. | חום בהיר | ישמש כדרך דו-סיטרית המשמשת גישה למגרש החניה שלאורכה. |

שטח מגורים ג' צהוב

ישמש להקמת מבנה מגורים בן חמש קומות על קומת עמודים, פתוחה בחלוקה..
 בבנין יוקמו 10 יח"ד בנות 4 חדרים לפחות :
 דירה אחת בקומת העמודים, שתי קומות בנות שלוש דירות כל אחת, קומה נוספת בת שתי דירות וקומה אחרונה בת יחידת דיור אחת.
 הניצול לשימוש עיקרי מותר יהיה של 136% משטח המגרש - 120% עפ"י תכנית מתאר עכו, ו - 16% נוספים כהקלה המותרת בחוק.
 6% כהקלה משטח המגרש.
 5% הקלה בעבור שתי הקומות הנוספות לבנין.
 5% הקלה בעבור התקנת מעלית.
 מעל גג דירת הגג יתאפשר הקמת חדרי מכונות ושרות למעלית, מתקן מיזוג אויר, כיבוי אש, קולטי שמש ועוד...

15. הנחיות והגבלות בניה:

- כל המיבנים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עצוב ארכיטקטוני מגובש.
- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבנינים כולל צביעה וסיווד חלקים ומרפסות מהחזית.
 - ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבנינים.
 - ג. לא תותר פתיחה או סגירה של חלונות ופתחים אחרים או קירוי מרפסות ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבנינים.
 - ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבנינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ז. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן, חדר מכונות או כל יצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ח. מערכות קווי הטלפון והחשמל, תהינה תת קרקעיות.
 - ט. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנינים אלא באישור מהנדס העיר.
 - י. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר.
 - יא. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים.
 - יב. חצרות משק הפונות לרחוב יוסתרו ע"י קירות מעוצבים, מתואמים ומאושרים ע"י מהנדס העיר.
 - יג. ציפוי הבנין יהיה מחומר קשה עמיד כגון אבן, שיש, קרמיקה או זכוכית, לכל שטח החזיתות החיצוניות של הבנין.
- יותרו קטעים חלקיים צבועים עפ"י העיצוב האסטטי של הבנין באישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

16. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ישמש שום קרקע או בנין בתחום התכנית אלא לתכליות המפורטות בתשריט וכאמור בתנאי תכנית זו.

17. היטל השבחה

הועדה המקומית לבניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובדרכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196/א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965), על כל הצווים והתקנות הנוגעות לענין.

18. חלוקה ורישום:

השטח הכלול בתכנית זו יחולק וירשם בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

19. חניה:

יש להקצות שטחי חניה מתאימים בתחומי המגרש על פי זכויות ומגבלות התכנית, ועל פי תקן החניה שנקבע בחוק הליכי תכנון ובניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. מגרש החניה יעוצב, כך שלא יראו משטחים גדולים של רכבים וזאת ע"י נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, אן כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה.

20. הריסת מבנים

הריסת המבנה שבתחומי התכנית תהיה באחריות היזם ועל חשבונו כולל פינוי פסולת. הכל לאחר קבלת אישור כדין מן הרשויות.

21. בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקררע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה:

| | |
|---------|--|
| 2.0 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| 1.5 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| 5.0 מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 11.0 מ' | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) |
| 21.0 מ' | בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) |

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

22. תחנות טרנספורמציה:

לא תורשה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת חשמל לישראל.

23. מקלטים/מרחב מוגן:

לא יוצא רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א, ולא תוצא תעודת שמוש בנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

24. עבודות פיתוח :

- א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו.ב.ע. מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות.
לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות.
ב. פינוי עודפי עפר יעשה בתאום עם מהנדס הרשות.

25. שירותים :

- א. מים - מקור מי השתיה יהיה חיבור לרשת המים של העיריה, בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
ב. ביוב - המבנה בשטח התכנית יחובר למערכת הביוב המרכזית של עירית עכו, בהתאם לדרישות הרשות. ועפ"י התקנים והדרישות של משרד הבריאות.
ג. פחי אשפה - יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה, בהתאם לתקן משרד הבריאות ובאישור מנהל מחלקת התברואה של העיריה.
ד. ניקוז מי גשם - יהיה על ידי חלחול, על ידי ניקוז טבעי או ניקוז בתעלות על קרקעות ובצינורות תת קרקעיים, הכל בהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
ה. הידרנטים - יותקנו הידרנטים לכיבוי אש על ידי מי שיוסמך לכך, לפי דרישת מכבי-אש ולשביעות רצונם.
ו. חשמל וטלפון - יהיו מרשתות תת קרקעיות.

26. טבלת הגבלות וזכויות בניה :

| מס' מגרש | אזור או שימוש עיקרי | גודל מגרש מיימלי (מ"ר) | קווי בנין * | | | אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי | | | | | צפיפות ל-יחיד או הערות | | | | |
|----------|---------------------|------------------------|-------------|---|-----|-----------------------------|-----------------|-----------|------|------------|------------------------|-----------|-------|----|----|
| | | | צ | א | ק | מפלס מעל כניסה | מתחת מפלס כניסה | כסוי קרקע | סה"כ | שמוש עיקרי | | שטחי שרות | | | |
| 31 | מגורים ג' | 810 | - | 3 | 2.5 | 180 | - | 50 | 180 | 120+16 | 44 | 1+5 | 18.50 | 10 | 10 |
| | | | | | ÷3 | | | | | | | | | | |

* קו בנין בצד כביש 74 - 3.00 מ'.
קו בנין מצפון לבנין המוצע - אפס.

חתימות:

היזם מגיש התוכנית _____ א. עבאדה בע"מ
בנין, השקעות ומימון

המתכנן _____ בני גור אדריכלים

הועדה המקומית _____ :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עיין אחר כ טח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תתימתני זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חננה אפ"י כל דין

למען תסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלוי בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבקש בגלל הפרתן ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו מכ" הסכם כאמור מינהל מקרקעי ישראל

ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך 20.1.99

מחוז' מקרקעי ישראל

בעל הקרקע _____