



מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עכו

תחום שיפוט מוניציפל - עיריית עכו

שינוי מתאר מקומית מס' ג' 11421/
 "רמח"ל - צורכי ציבור"
 המהווה שינוי לתכניות ג' 849 ולג' 5706

תכנית בסמכות הועדה המחוזית

יוזם ומגיש התכנית: עיריית עכו
 רח' ויצמן 35 עכו טל: 04-9956000

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
 דרך העצמאות 9 חיפה טל: 04-8355411

עורכי התכנית: משרד מהנדס העיר - עיריית עכו
 רח' ויצמן 35 עכו טל: 04-9956113/8

מודד: מודדי טבעון בע"מ
 ת.ד. 1215 קירית טבעון טל: 04-9835292

משרד הפנים מחוז הצפון
 תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1963

הפקדת תכנית מס. 11421/ג

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 בהסכמה... להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

מסמכי התכנית:
 א. תשריט בק.מ. 1:500 - מחייב
 ב. תקנון עם 10 עמודים - מחייב

אפריל 1999
 עדכון: 18.11.99

C:\My Documents\tabao\חדשה\ramhaltakanon1.doc

הודעה על הפקדת תכנית מס. 11421/ג

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4856

מיום 20-2

תוכן:

פרק מס' 1 : התכנית.....עמ' 3

פרק מס' 2 : הוראות בניה.....עמ' 5

פרק מס' 3 : תשתיות.....עמ' 8

פרק מס' 4 : הוראות כלליות.....עמ' 10

פרק מס' 1 : התכנית

- 1.1 שם וחלות:
שינוי מתאר מקומית מס' ג' 11421 - "רמח"ל - צורכי ציבור", המהווה שינוי לתכניות ג' 849 ולג' 5706 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
- 1.2 מסמכי התכנית:
א. תשריט בק.מ. 1:500 - מחייב
ב. תקנון עם 10 עמודים - מחייב
- 1.3 מיקום התכנית:
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת צפונית לשכונת בן-גוריון, שבמזרח העיר.
- 1.4 גבולות התכנית:
גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט. מצפון: רח' העלייה
ממזרח: כביש עוקף עכו
מדרום: רח' יוסף גרשון
ממערב: רח' הרמח"ל
- 1.5 הקרקע הכלולה בתכנית:
גוש: 18057 חלק מחלקה 18, גוש: 18107 חלק מחלקה 98
- 1.6 שטח התכנית:
אתר א' - 3.059 דונם, אתר ב' - 2.686 דונם
- 1.7 מטרת התכנית:
שינוי יעוד מאזור מגורים לשצ"פ ולשטח לבנייני ציבור.
- 1.8 יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות:
1. תכנית מתאר ג' 849 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 4392 מיום 17.3.96.
2. מס' ג' 5706 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 3793 מיום 26.8.90. במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו
- 1.9 הקרקע ויעודה:
טבלת יעודים ושטחים

אתר א'

בהתאם לתכנית מאושרת		בהתאם לתכנית מוצעת		יעוד קרקע
שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	
2.410	78.8%	2.605	85.2%	מגורים
0.195	6.4%	0.454	14.8%	ש.צ.פ.
0.454	14.8%			דרך מאושרת
3.059	100.0%	3.059	100.0%	סה"כ

אתר ב'

בהתאם לתכנית מאושרת		בהתאם לתכנית מוצעת		
שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	יעד קרקע
2.210	82.3%	2.007	74.7%	מגורים מבני ציבור
		0.203	7.6%	ש.צ.פ.
0.476	17.7%	0.476	17.7%	דרך מאושרת
2.686	100.0%	2.686	100.0%	סה"כ

1.10 ביאור סימוני התשריט :

- | | |
|-------------------------|--|
| - גבול תכנית | - קו כחול |
| - גבול גוש | - קו שחור עם משולשים שחורים לסירוגין |
| - מס' חלקה רשומה | - מספר שחור מותחם בעגול שחור |
| - מס' חלקה רשומה לביטול | - מספר שחור מותחם בעגול מקווקו בצבע שחור |
| - מס' מגרש מאושר | - מספר שחור מותחם באליפסה בצבע שחור |
| - גבול מגרש מאושר | - קו בצבע שחור |
| - מס' מגרש מאושר לביטול | - מספר שחור מותחם באליפסה מקווקו בצבע שחור |
| - מספר מגרש חדש | - מספר שחור בתוך ריבוע בצבע שחור |
| - אזור מגורים | - שטח צבוע תכלת |
| - ש.צ.פ. | - שטח צבוע ירוק |
| - שטח לבנייני ציבור | - שטח צבוע חום כהה |
| - דרך מאושרת | - שטח צבוע חום |
| - דרך מוצעת | - שטח צבוע ורוד |
| - מס' דרך | - מס' ברבע העליון של העיגול |
| - רוחב דרך | - מס' ברבע התחתון של העיגול |
| - קו בנין קדמי | - מס' ברבעים האמצעיים של העיגול |

פרק מס' 2: הוראות בניה

- 2.1 שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימות התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 2.2 רשימת תכליות:
שטח למבני ציבור:
ישמש להקמת מבני חינוך, תרבות ורווחה כגון: גני ילדים, מעונות יום מועדוני נוער וכו'.
שטח ציבורי פתוח:
ישמש לגנים ציבוריים, גני משחק לילדים, שטח גינון, ככרות, מתקני חוץ, מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות עירוניות תת-קרקעיות כגון: מים, ביוב ניקוז וכד'. תכניות פיתוח מפורטות יוגשו לאישור מהנדס העיר.
- דרכים:
כל השטחים המיועדים למעבר כלי רכב /או רגל יוגדרו כדרכים. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרכים לפי התכנית פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, תחזוקתה, התקנת מתקני דרך. הדרכים יסללו ברוחבן המלא, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד מהנדס העיר.

2.3 טבלת זכויות והוראות בניה

טבלת הזכויות כמפורט בעמוד 6

- שטחי שירות
במכסת שטחי השירות יכללו:
- ממ"ד בשטח מינימלי עפ"י הנחיות הג"א
 - מחסנים לשירות השימוש העיקרי
 - חדר מדרגות פתוח בתוך קווי הבניין המותרים
 - מרתף בשטח שלא יחרוג משטח היטל קומת הכניסה של המבנה.
- תותר קומת מרתף בתנאי שגובהה הפנימי של תקרת המרתף לא יעלה על 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופית וגובהה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

חניה

החניה תיקבע בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 או ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

טבלת זכויות וחובות בניה

השימוש	גודל מגרש	אחוזי בניה										קווי בניה		גובה הבניין		מס' קומות
		מפלס הבנייה	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס	מפלס המפלס		
מבני ציבור	500 מ"ר	50%	50%	30%	40%	40%	40%	50%	80%	3* 5	4 4 4	9 מ'	2			

* קו בנין קדמי יהיה עפ"י המסומן ע"ג הרחצה.
 ** גובה הבניין יימדד ממפלס הבנייה הקובעת למבנה.

עקרונות תכנון

- מקלטים- מרחבים מוגנים: לא יוצא היתר בניה למבנה בתחום תכנית זו, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א.
- לא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.
- חומרי גמר חזיתות: ציפו הבניין יהיה מחומרים עמידים המתנקים מעצמם כגון: אבן, פסיפס קרמי, גרנוליט בהיר וכו'. לא יאושר טיח שפריץ.
- גדרות: סביב המגרשים תבנה גדר בנויה מצופה באבן ומעליה גדר סורג עפ"י פרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. גובה גדר הסורג יתאים להנחיות הבטיחות של משרד החינוך. הגדר תכלול פרט מסתור לאשפה ולפילרים. יש להבטיח תא לאחסון אשפה עם ברז שטיפה ונק'. ניקוז בהתאם לדרישת מח' התברואה בעירייה.
- קולטי שמש ישולבו בבניין ויוזקנו בהתאם לפרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר ויהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- מתקני ייבוש כביסה ימוקמו בשטח המגרש או הבניין תוך שילוב ארכיטקטוני נאות כולל מסתורים במידה שהמתקן הוא על חזית הבניין. יש להראות כחלק מהבקשה להיתר בניה פרט לאישור משרד מהנדס העיר.
- תותר התקנת אנטנה אחת מכל סוג שהוא לכל בנין.
- לכל בנין יקבע פתרון מתאים ומוסתר למכלי הגז. יש להראות כחלק מהבקשה להיתר בניה פרט לאישור משרד מהנדס העיר.
- לא תותקן צנרת כלשהי שהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ואחזקה.
- מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניין ויוזקנו לפי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
- שלטים ומתקני פרסום:
- בשטח התכנית לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום למעט, תמרורי תנועה עפ"י דין, שילוט רחובות ומספרי בינייניים ושמות מבני הציבור.

פרק מס' 3 : תשתיות

3.1 מים, ביוב ניקוז ותיעול

3.1.1 כללי

- א. מתן היתר בניה ע"פ תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכנית ע"י מנהל אגף המים הביוב והתיעול העירוני.
- ב. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות והוראות ואת אישורו של מנהל אגף מ"בת העירוני, בכל הנוגע למערכות מים, ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

3.1.2 אספקת מים

- א. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירוני, באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מנהל אגף מ.ב.ת וכיבוי אש.

3.1.3 ביוב

- יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מנהל אגף מ.ב.ת.
- היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.1.4 תיעול וניקוז

- השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז העירונית בהתאם להנחיות מנהל אגף מ.ב.ת בעירייה ובאישור רשות הניקוז.

3.2 חשמל

3.2.1 בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

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

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק</u>
ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מוצח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו	10.0 מ'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה.
- ד. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו תהיה באמצעות רשת תת-קרקעית בלבד.

3.2.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמודים או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

3.3 תאורה

יש להתקין את תאורת הר. זובות והמדרכות בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.

3.4 תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים או עיליים של קווי תקשורת אל הבניין אלא באמצעות קווים וחיבורים תת-קרקעיים בלבד.

3.5 פתוח שטחים ציבוריים

על בעלי הקרקע /או הבאים במקומם לבצע על חשבונם את פיתוח כל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו בהתאם לתכניות פיתוח מפורטות מאושרות ע"י משרד מהנדס העיר.

הפיתוח יכלול: דרכים, דרכים משולבות, ש"צפים ומערכות תשתית, על כל הכרוך בעבודות פיתוח אלה.

פרק 4: הוראות כלליות

- 4.1 עתיקות:
כל שטח התכנית נמצא באתר עתיקות מוכרז ע"פ סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה סלילה, חפירה וכד' אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיתקבלו.
- 4.2 היטל השבחה:
היטל השבחה ייגבה כחוק.
- 4.3 הפקעה:
כל השטחים המיועדים, בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית עכו.
- 4.4 חלוקה ורישום:
א. גבולות חלקות הקרקע שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.
ב. השטח יאוחד עד כדי יצירת חלקה רצופה בעלת סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.
ג. על יוזמי התכנית לבצע תכנית חלוקה לפני הוצאת התרי בניה ולרשמה בלשכת רשם מקרקעין.

חתימות.

יוזמי התכנית - אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הונה לערכי התנן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עיני ואחר ב שטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים וצורך ואנו חותמים על זה באה במקום הסכמת כל בעד זכות ב שטח ונחתם ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י.

למען הסר ספק יצהיר בה כי אנו נישא או נישא ה על ידינו הסכם בנק השקים ה"י ו"י בית און בה"י מתוך על התחייבות חריג או חודאה בקיום העסקי האמור ו/או יזום. ה"י מתוך חשבונו הולל הפרק ע"י נו שרובי מנהלנו על פיו חתומה כלשהו בשטח. ונאז על כל זכות אחרת הימנעות לנו מכו הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אף הק מנקודת מבט תכנונית.

בעלי הקרקע -

אוריאל סג"ר
מנהל תכנון
מינהל תכנון
מחוזי
ישראל
ה"פ

תאריך: 12.12.99

עורכי התכנית -

אברהם פ.ס.