

6

מחוז הצפון

מרכז תכנון מקומי עכו

תחום שיפוט מוניציפלי עכו

תכנית מפורטת מס' ג/ 11582

המהווה שינוי לחלק מתכנית מתאר חלקית ג/במ/ 18

ולתכנית המתאר ג/ 849

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11582
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 27.9.00 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

הודעה על אישור תכנית מס. 11582
 מודסמה בילקוט הפרסומים מס. 12310
 מיום 12/3/00

תאריך : מאי 1999

תאריך עדכון : נובמבר 2000

פרק 1 : כללי

1. המקום

מחוז : צפון
נפה : עכו
מקום : עכו

2. גבול התכנית

גבולות חלקה 23 כולל חצי מהכביש

3. שם וחלות התכנית

תכנית מפורטת מס' ג/ 11582 המהווה שינוי לתכנית מתאר חלקית ג/במ/ 18 ולתכנית המתאר ג/ 849 התכנית תחול על כל השטח המותחם בקו כחול רציף בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. מסמכי התכנית

הוראות התכנית (5 עמודים), תשריט בקני"מ 1:250 המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית

0.581 דונם

6. טבלת הגושים והחלקות

קוביארה פליקס
אדריכל
מ.ה. 49215
טל. 04-911967

גוש	חלקה
18006	23, חלק 81

7. יזמי התכנית

שלבי קאסם 11/235 עכו עתיקה ת.ד. 1133
טל' 9912623, 052-488693

8. עורכי התכנית

פליקס קוביארה - אדריכל
רחי הדקל 15/7 עכו טל' 9968818 (ע)

9. בעלי הקרקע

שלבי קאסם 11/235 עכו עתיקה ת.ד. 1133
טל' 9912623, 052-488693

10. המודד

אלעופר אבנר שירותי מדידה והנדסה אזרחית
שביל הסביון 15, עכו, טל' 04-9914688

11. יחס לתכניות אחרות

- א. התכנית מהווה שינוי לחלק מתכנית מתאר חלקית ג/במ/ 18 עכו בדבר קו בנייה ואחוז הבנייה.
- ב. בנושאים אותם לא משנה תכנית זו תחולנה הוראות תכנית ג/במ/ 18.
- ג. התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר ג/ 849.
- ד. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת החלה על השטח, תגברנה הוראותיה של תכנית זו.

12. מטרות התכנית

שינוי קו בנין בחלקה 23 ואחוז הבניה כדלקמן :
 קו בנין קדמי - 1.1 מ' - במקום 5.0 מ'
 קו בנין אחורי - 5.0 מ' - ללא שינוי
 קו בנין צדדי (מזרחי) - 3.3 מ' - במקום 4.0 מ'
 קו בנין צדדי (מערבי) - 3.6 מ' - במקום 4.0 מ'
 הגדלת אחוזי בניה מ- 100% ל- 185.1%

13. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין :
 אזור מגורים מיוחד - מבני מגורים רב משפחתיים, משרדי מקצועות חופשיים, פנסיונים.

רחוב משולב - כהגדרתו בתכנית ג/במ/ 18.

פרק 2

2.1 הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"פ חוק התוי"ב בסעיפים 190 - 188 ויירשמו על שם הרשות המקומית.

2.2 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

2.3 שיפוי

על היזום ומגיש התכנית חלה חובת השיפוי לועדה המקומית עכו עבור תביעות שיוגשו נגדה על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין פגיעה בזכויות בקרקע בעקבות תוכנית זו.

2.4 רשות העתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 לחוק העתיקות תשלי"ח.

פרק 3

טבלת שטחים

על פי תכנית מוצעת			על פי תכנית מאושרת		
שטח ב- %	שטח במ"ר או בדונם	יעוד	שטח ב- %	שטח במ"ר או בדונם	יעוד
67.3	391 מ"ר	מגורים מיוחדים	67.3	391 מ"ר	מגורים ג'
32.7	190 מ"ר	רחוב משולב	32.7	190 מ"ר	רחוב משולב
100.0	581 מ"ר	סייה	100.0	581 מ"ר	סייה

פרק 4

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד להיתר	מס' יחיד להיתר	צמימת נטו מס' יחיד להיתר	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			שם האזור (שימושים עיקריים)	
			מטרים	מס' קומות	סה"כ %	לכסוי הקרקע (תכסית) %	שטחי שירות %	שימושים עיקריים %	מתחת למפלס הכניסה %	מעל מפלס כניסה %	קדמי	אחורי		צדדי
10	4	15	4 + מרתף	185.1	40.2	47.4	137.7	27	158.1	1.1	5	מזרחי 3.3 מערבי 3.6	391	מגורים מיוחד

פרק 5

5.1 חניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה - התשמ"ג 1983)

5.2 פיתוח ניקוז מים וביוב

- א. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז השטח באישור רשות הניקוז ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5.3 בניה בקרבת קווי חשמל

ראה נספח המצורף.

5.4 תקשורת

בהתאם לדרישות בזק וחברת כבלים.

5.5 אחסון ופינוי אשפה

מחסנים בתוך מרתף בהתאם לדרישות דירות הבלוק. פח אשפה - בתוך מגרש על פי הנחיות עיריית עכו.

5.6 מקלוט

לכל דירה מתוכנן ממ"ד על פי הנחיות הג"א.

5.7 מסתורים למיניהם : מזגנים, דודי שמש, כביסה

מזגנים ודו"ש נסתרים במעקות גג. לכל מרפסת כביסה יש להרכיב מסתור כביסה טרומי.

5.8 חומרי גמר בניה

אבן מסותתת, גג רעפים.

4

חתימות :

ד"ר. ק. א. ס.
ד"ר. ד. א. ס.

שלבי קאסם

יזם התכנית

שלבי קאסם

בעל הקרקע

קוביאר פליקס
אדריכל
מ.ר. 44215
תל. 04-911967

קוביאר פליקס

מתכנן

נספח

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ויאו הקרוב ביותר של המבנה.

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

הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קוי 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 הקטן

- 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 מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל במתח גבוה 22 ק"ו, עד לגבול פתח מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק יהיה 9 מטר.