



מרחב תכנון מקומי עכו

תוכנית מס' ג/10987 שינוי לתוכנית מתאר ג/ב/מ 18 - עכו

- מעודכן לתאריך : 4/6/96
- 20/8/98
- 2/3/99
- 27/7/99
- 20/8/99
- 7/11/2000
- 15/02/01
- 7/3/01

משרד הסניט מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 10987
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 יום 11.12.00
 לאשר את התכנית.

 יושב ראש הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

הודעה על אישור תכנית מס. 10987
 כודשמה בילקוט המקומים מס. 4993
 מיום 12/6/02

נפה : עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי - עיריית עכו
מרחב תכנון מקומי - עכו מחוז הצפון.

מקום : עכו

גוש : 18002

חלקות : 37

חלקי חלקות 38,91,88

מינהל מקרקעי ישראל - שד' פלי"ס 15 חיפה

בעלי הקרקע:

בונה הצפון זב' קבלני בנין
רחוב משה צורי 17 עכו.
טל. 9917-910

יזום התוכנית :

אריה דרור אדריכל ומתכנן ערים
רחוב קפלן 17 נהריה
טלפון 226 - 04-9927
פקס 066 - 04-9928

עורך התוכנית :

1. שם וחלות

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/10987 שינוי חלקי לתוכנית מתאר ג.ב.מ 18 (להלן תוכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי ניפרד מתוכנית זו.

2. - מסמכי התוכנית:

- א. תקנון מחייב - 10 עמודים.
- ב. תשריט מחייב. לתשריט מצורף: ניספח מס' 1 המהווה חלק בלתי ניפרד מהתשריט והכולל: ניספח בינוי (מחייב) בקנ"מ 1:250 הכולל תוכנית חתכים, וטבלאות שטחים. ניספח מס' 1 הוא ניספח מחייב.

3. יחס לתוכניות אחרות

א. על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תוכנית מתאר עכו ג/ב/מ 18 למעט בנושאים שבהם התוכנית הנוכחית משנה אותה. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/4438 המופקדת.

ב. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע שעליה היא חלה:

שם התוכנית	מס' התוכנית	פרסום הפקדה	פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים מס'
מתאר	ג/ב/מ 18	10/9/90	18/11/91	4076 עמ' 1266 מיום 14/1/93

ג. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התוכנית הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בגוש 18002, גובלת בחלקה מס' 39 ממזרח, חלק מחלקה 88 - (רח' דויד נוי) מצפון, חלק מחלקה 91 - (רח' ההגנה) ממערב. חלקה 36 וחלק מחלקה 38 מדרום.

5. שטח התוכנית

א. שטח התוכנית הוא 2535 מ"ר על פי מדידה.

6. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית בהתאם למוראה בקו כחול עכה בתשריט.

7. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

מס'	גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
1.	18002	37		בונה הצפון
2.	18002		38	בונה הצפון
3.	18002		88	עיריית עכו
4.	18002		91	עיריית עכו

8. יזמי התוכנית :

יזמי התוכנית הם חב' בונה הצפון - חב' קבלני בנין - עכו.

9. מטרת התוכנית

מתן לגיטימציה לשני מבנים קיימים במגרש המוצע, וזאת באמצעות:
 א. הגדלת זכויות הבניה המאושרות וקביעת זכויות ומיגבלות חדשות בשטח התוכנית.
 ב. שינוי יעוד מאזור מרכז אזרחי מסחר ומגורים (עם חזית מסחרית) ומאזור "מגורים ג'
 לאזור "מגורים מיוחד" (עם חזית מסחרית).
 ג. איחוד חלקות בהתאם לסעיף 121 לחוק התו"ב.
 ד. שינוי קווי הבנין המאושרים עפ"י ג/במ/18.
 ה. קביעת הוראות בניה לשטח התוכנית.
 ו. הסדרת נגישות לרכב וחניה למתחם מרחוב דויד נוי.

10. באור סימנים בתשריט

קו כחול עבה ----- גבול התוכנית.
 קו אדום ----- קו רחוב
 קו אדום מרוסק ----- קו בנין
 קו סגול ----- חזית מסחרית
 שטח צבוע כתום ----- אזור מגורים מיוחד
 שטח צבוע צהוב וסגול לסירוגין ----- אזור מרכז אזרחי מסחרי ומגורים ג'
 שטח צבוע צהוב ----- אזור מגורים ג'.
 שטח צבוע חום בהיר ----- דרך מאושרת
 רוזטה ----- מס' דרך, קו בנין ורוחב דרך.
 קווים אדומים באלכסון ----- סטוויון מקורה
 שטח צבוע באדום ----- דרך חדשה.
 ספרה בתוך מלבן ----- מס' חלקה לביטול
 ספרה בתוך עיגול ----- מס' חלקה חדשה
 קו כחול מרוסק ----- גבול חלקה/מגרש מאושר
 קו ירוק מרוסק ----- גבול חלקה/מגרש לביטול
 קו צהוב מרוסק ----- בנין להריסה.
 קו שחור עם משולשים לסירוגין ----- גבול גוש

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. רשימת התכליות

א. מגורים מיוחד - מגורים מעורב עם מסחר.
2 בניני מגורים אחד בן 8 קומות ע"ג קומת מסחר כפולה. חזית הכניסה לחנויות מרחוב ההגנה ודויד נוי, בחזית המסחרית - בניית ארכדה. בנין שני (מזרחי) בן 5 קומות ע"ג קומת עמודים.

ב. דרכים:
יזמי תוכנית זו חייבים לבצע על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתוכנית זו. כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות. הכבישים יהיו גמר אספלט, המדרכות - גמר ריצוף משתלב. תוכניות מפורטות לדרכים הכלולות בתוכנית זו טעונות אישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה בשטח התוכנית. הדרכים הכלולות בפרויקט זה : רחוב דויד נוי ורחוב ההגנה בצידם הפונה לכיוון הפרויקט..

13. טבלת שטחים ע"פ יעודים:

טבלת שטחים מצב קיים:

היעוד	הסימון בתשריט	השטח בדונם	% מהשטח הכללי
אזור מגורים ג'	צבע צהוב	0.403	15.90%
אזור מרכז אזרחי מסחרי ומגורים ג'	צבע צהוב/סגול	1.132	44.65%
דרך קימת	צבע חום	0.930	36.69%
דרך חדשה	צבע אדום	0.070	2.76%
סה"כ		2.535	100%

טבלת שטחים מצב מוצע:

היעוד	הסימון בתשריט	השטח בדונם	% מהשטח הכללי
אזור מגורים מיוחד	צבע כתום	1.535	60.55%
דרך קימת	צבע חום	1.000	39.45%
סה"כ		2.535	100%

14. טבלת זכויות והגבלות בניה:

שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין			אחוזי בניה						גובה בניה מקסימלי **	צפיפות מגורים במגרש	
		צידי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שימוש עיקרי	שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ			מס' קומות
מגורים מיוחד	1,535	3.0 מ' מדרום	4.5 מ' מזרח	מערב 1.0 לארקה 4.5 מ' לכנין מצפון: 2.00 מ'	267.4	-	193	74.4	45	267.4	8 קומות ע"ג קומת עמודים/מסחר גבוהה	29.7	30 יח' * 4 חנויות

הערה: חובת בניית ארכדה בחזית מסחרית. לארכדה לאורך החזית המסחרית, יותר קו בנין 1.0 מ'.

** - גובה הבנין ימדד אבסולוטית ממפלס כניסה עד רוס ח. מכונות מעלית.

15. קווי חשמל

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

מרחק

סוג קו החשמל

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים: 2.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו 5.0 מ'

בקו מתח עליון עד 110 ק"ו 8.0 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 1 מ' מתח גבוה עד 33 ק"ו. 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

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

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

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

16. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית בתוך הבנינים. וכן בשטח ציבורי פתוח, על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנידרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב חב' החשמל אל תחנת הטרנס'.
על מגישי הבקשה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנס' הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת חדר טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל.

17. מים, ביוב, ניקוז והידרנטיס.

א. כללי

1. מתן היתר בניה ע"פ תוכנית זו טעון אישור מוקדם של התוכנית ע"י מהנדס המים והביוב והתיעול העירוני (מהנדס מב"ת).
2. לפני הוצאת היתר הבניה, על מבקש ההיתר לקבל ו יות הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני בכל הנוגע למערכות מים ביוב וניקוז נוכחות והקיימות בשטח עליו חלה תוכנית זו.
3. על בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם לתכנן ולתאם ולהתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטיס על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש, הכל לפי העניין.
4. בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על - שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תיפקודן של המערכות העוברות או נימצאות בשטח תוכנית זו. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון יזמי תוכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תוכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית בתיאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. אספקת המים להידרנטיס לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.

ג. ביוב

1. היתר הבניה יותנה בתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. לא ינתן אישור לאיכלוס הבנין בתחומי תוכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל אגף לתברואה ומהנדס מב"ת כי תוכנית הביוב הכלולה בתוכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

ד. תיעול וניקוז מי גשם

1. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.
2. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתוכנית זו לתוכניות שאושרו ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונם המלאה.

18. קווי תקשורת

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

19. עקרונות בינוי בשטח פרטי

- א. פיתוח השטח הפרטי הפתוח ייעשה על פי תוכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לתוכנית המתאר של עכו.
- ב. אחזקת השטחים הפרטיים הפתוחים תחול על בעלי הקרקע הזו ו/או על הבאים במקומם שיהיו אחראים לאחזקה תקינה של השטחים הנ"ל לשביעות רצון מהנדס העיר, ולא יורה מהנדס העיר לבצע אחזקה כנידרש ולחייב את האחראיים בהתאם.

20. פתוח השטח עליו חלה תוכנית זו

- א. על בעלי הקרקע הזו ו/או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, פילוס קרקע, ניקוז, השקייה, שתילה וכו' בהתאם לתוכניות פתוח שבמסגרת תוכנית זו ו/או שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונם של מהנדס ואדריכל העיר.
- ב. על בעלי הקרקע הזו ו/או הבאים במקומם לסמן בתוכנית כל עץ קיים ולקבל אישור של מנהל מח' הגינון באמצעות מח' הרישוי והבניה לכל שינוי במצבם של העצים ע"מ להבטיח ככל האפשר שמירת עצים ותיקים.

21. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

22. מספר יחידות מגורים

א. סה"כ מספר יחידות המגורים בשטח תוכנית זו לא יעלה על 30 יח"ד + 4 חנויות.

23. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא אם כלול בו מקלט 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.

24. עקרונות תכנון הבנין

- א. בטיחות, חוזק, איורור, 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 היזמים ו/או הבאים במקומם. תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיו תנאי למתן אישורי איכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.
- ב. לכל בנין יקבע פתרון מתאים ומוסתר למיכלי גז.
- ג. לא תותקן צנרת כלשהי כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ואחזקה.
- ד. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מוסדרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין.
- ה. יש להבטיח חדר אשפה מתאים, סגור בדלת עם ברז שטיפה ונקודת ניקוז מוגנת ומיכלים נפרדים לאשפת מטבח ולאריזות בהתאם לדרישות ולאישור מנהל אגף התברואה בעיריית עכו. חדר האשפה ימוקם וישולב בבנין או בגדר הבנין באופן שלא תפגע חזות הבנין לרחוב או הכניסה הראשית לבנין.
- ו. פתרון פינוי הפסולת מהמגורים ומהעסקים יהיה בניפרד.
- ז. קולטי שמש ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. הדוודים יוסתרו במשולב עם הבנין.
- ח. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר בניה.
- ט. לכל גג שטוח תהיה יציאה באמצעות מדרגות ומעקה בטיחותי סביב.
- י. לכל בנין תותקן דלת כניסה ראשית באיכות גבוהה ובעיצוב ייחודי. ברוחב אור של לפחות 90 ס"מ (נטו), בגימור עמיד לאורך זמן ומשני צידיה אדניות פרחים לפי תוכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר.
- יא. לא תורשנה הרכבת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.
- יב. לא יותרו שילטי פרסומת אלא רק לפונקציות המסחריות ובעיצוב שיאושר ע"י מהנדס ואדריכל העיר.
- יג. גמר החזיתות ע"פ העיר המנדטורית - ציפוי אבן גובה 4 קומות בחזיתות יד. לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא רק במקום שיועד לכך מלכתחילה ועם מסתוריס מתוכננים אחיד לכל הבנין בנויים עם גגונים מיוחדים הכל בקווי הבנין.
- טו. לכל בנין תותקן בחצר פינה מיוחדת לניקוי וטיפול עצמי ברכב כולל מים וניקוז.
- ז. כל השטחים האופקיים בתחום תוכנית זו הכוללים שבילים, מדרכות, חניות חיצוניות ולמעט הכביש ירוצפו במרצפות משתלבות וגינן לפי פרטי תכנון וחומר שיאושרו ע"י אדריכל ומהנדס העיר, (בכל המקומות שהוזכרו יאסר השימוש באספלט). יח. התשריט כולל נספח עיצוב ארכיטקטוני הכולל תוכנית קומת קרקע, וחתיך ראשי לאורך הבנין בקנ"מ 1:250.
- ג. חזיתות הבנין יצופו באבן במקומות שטוּכְמו ואושרו ע"י העירייה.

25. היטל השבחה

כתנאי להוצאת היתר בניה על מבקש ההיתר יהיה לשלם היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ונשכ"ה - 1965 ועידכוניו.

26 הפקעה

כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לצרכי ציבור. - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית עכו.

27. איחוד וחלוקה:

כתנאי למתן היתר בניה תוגש תוכנית חלוקה ע"פ סעיף 137 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

28. נספח אישור רשות העתיקות:

כל שטח התוכנית נמצא באתר עתיקות מוכרז עכו, כפי שהוכרזו בילקוט הפרסומים 1683, אחד בדצמבר 1969. ע"פ סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה סלילה, חפירה וכדו' אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.

29. חתימות

שם	כתובת	חתימת	תאריך
היזם חב' בונה הצפון עכו	משה צור 17 עכו 9917-910	בונה הצפון מנהל קבלני בנין בע"מ תל אביב-יפו 9917-910	
בעלי הקרע מינהל מקרקעי ישראל	שד' פלי"ח 15 חיפה 630855		
המתכנן	דרור אריה אדריכל ומתכנן ערים רחוב קפלן 17 נהריה טל. 9927-226 פקס. 9928-066	אריה דרור אדריכל רחוב קפלן 17 נהריה טל. 9927-226 פקס. 9928-066	