

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11570
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.6.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

6

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עכו

תחום שיפוט מוניציפלי - עירית עכו

הודעה על אישור תכנית מס. 11570
 מורשמה בלוקט הפרסויים מס. 5022
 מיום 1.11.01

תכנית מס' ג/11570 - "מתחם ויצמן 1"
 המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7128

יוזם ומגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו
 רח' ויצמן 35 עכו טל: 04-9956000

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

עורכי התכנית: משרד מהנדס העיר- עיריית עכו
 רח' ויצמן 35 עכו טל: 04-9956113
 פקס: 04-9956119

מודד וספק שירותי ש. זייד ובניו בע"מ
 מחשב לצורך התכנית: רח' ישעיהו 17 חיפה ת.ד. 7025 טל: 04-8224324

- מסמכי התכנית:
- א. תשריט בק.מ. 1:1250
 - ב. תקנון עם 14 עמודים
 - ג. נספח בינוי לקרית החינוך הערבית אשר המגרש שלה מהווה חלק ממתחם ויצמן
 - ד. נספח תנועה
- מחייב
 - מחייב
 - מנחה
 - מנחה

- עריכה: מאי 1999
- עדכון: אוגוסט 1999
- עדכון: מאי 2000
- עדכון: נובמבר 2000
- עדכון: אפריל 2001

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11570
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.6.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

3/99
 06.09.01

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה השכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11570
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 25.6.01 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

תוכן:

- פרק מס' 1 : התכנית.....עמ' 3
- פרק מס' 2 : הוראות בניה.....עמ' 8
- פרק מס' 3 : תשתיות.....עמ' 11
- פרק מס' 4 : הוראות כלליות.....עמ' 13

פרק מס' 1 : התכנית

- 1.1 שם וחלות:
תכנית מס' ג/11570 - "מתחם ויצמן 1", המהווה שינוי לתכנית מס' ג/7128 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.
- 1.2 מסמכי התכנית:
א. תשריט בק.מ. 1:1250 - מחייב
ב. תקנון עם 14 עמודים - מחייב
ג. נספח בינוי לקרית החינוך הערבית אשר המגרש שלה מהווה חלק ממתחם ויצמן - מנחה
ד. נספח תנועה - מנחה
- 1.3 מיקום התכנית:
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת צפונית לעיר העתיקה ודרומית לרח' בן-עמי.
- 1.4 גבולות התכנית:
גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט. מצפון: רח' טרומפלדור ורח' שני אליהו ממזרח: רח' ויצמן מדרום: חומות העיר העתיקה ממערב: רח' ההגנה
- 1.5 הקרקע הכלולה בתכנית:
גוש: 18008 חלקות: 1, 4, 8, 9, 27, 29, 30, 38, 40-48, 50, 61-64, 77, 81
חלקי חלקות: 53-57, 79
גוש: 18009 חלקות: 6, 16, 6 וחלקי חלקות: 14, 15
- 1.6 שטח התכנית:
כ-69.592 דונם (מדוד גרפית)
- 1.7 מטרת התכנית:
הגדלת מתחם ביה"ס הערבי באמצעות:
א. שינוי ייעוד מטיילת, שצ"פ, שטח למוסד מיוחד, חניה ציבורית, מסחר ומגורים מיוחד ומלונאות לשטח לבנייני ציבור, שצ"פ משולב במבני ציבור, שפ"פ, טיילת ושצ"פ.
ב. איחוד וחלוקה חדשה.
ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה.
יחס לתכניות אחרות:
- 1.8 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/7128 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 4317 מיום: 6.7.95 עמוד 3859 .
תכנית זו תואמת את:
תכנית ג/7101 שאושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 4900 מיום: 9.7.00 עמוד 4186 ותכנית ג/384 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. מס' 1393 מיום 21.9.67 עמוד 2238.

במקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לבין תכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

1.9 יוזם ומגיש התכנית : ועדה מקומית לתו"ב עכו
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, עיריית עכו ואחרים, עפ"י
טבלה בעלויות מצורפת .
עורך התכנית: משרד מהנדס העיר- עיריית עכו
מודד וספק שירותי מחשב לצורך התכנית: ש. זייד ובניו בע"מ

טבלת בעלויות

מס' חלקה	הבעלים	גוש 18008
1	מנהל מקרקעי ישראל	
2	==/=	
3	==/=	
4	==/=	
8	==/=	
9	==/=	
27	==/=	
29	==/=	
30	==/=	
38	עיריית עכו	
40	מנהל מקרקעי ישראל	
41	==/=	
42	==/=	
43	עיריית עכו	
44	מנהל מקרקעי ישראל	
45	גיריס חנה קתילי, חביב ניקולה קאתילי ובסילה ניקולה קאתילי.	
46	פאחי בנדאלי בירייס בנדנה, קוואסתנדי עזאר קאטיף, לילה ג'ירייס נאנסה, קרן קיימת לישראל.	
47	אליה אל-חירי עמרי	
48	מנהל מקרקעי ישראל	
50	==/=	
53	==/=	
54	==/=	
55	==/=	
56	==/=	
57	==/=	
61	==/=	
62	==/=	
63	==/=	
64	==/=	
77	==/=	
79	==/=	
81	==/=	

1. 10 הקרקע ויעודה:
טבלת יעודים ושטחים

בהתאם לתכנית מוצעת		בהתאם לתכנית מאושרת		יעוד קרקע
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	
		10.26%	7.138	אזור מלונאות
		2.07%	1.438	מסחר ומגורים מיוחד
57.54%	40.042	24.15%	16.805	שטח לבנייני ציבור
		9.67%	6.732	שטח למוסד מיוחד
8.09%	5.630	20.36%	14.169	אזור טיילת
14.14%	9.840	14.86%	10.344	שטח ציבורי פתוח
3.45%	2.400			שטח פרטי פתוח
5.26%	3.664			שצ"פ משולב בשב"צ
11.28%	7.848	11.89%	8.273	דרך קיימת/מאושרת
0.24%	0.168			דרך מוצעת
		6.74%	4.693	חניה ציבורית
100.00%	69.592	100.00%	69.592	סה"כ

1. 11 ביאור סימוני התשריט :

- קו מקווקו בצבע כחול	- גבול תכנית מאושרת
- קו כחול	- גבול תכנית
- קו שחור עם משולשים שחורים לסירוגין	- גבול גוש
- קו מקווקו בצבע ירוק	- גבול חלקה רשומה לביטול
- מספר ירוק מותחם בעגול מקווקו בצבע ירוק	- מס' חלקה רשומה לביטול
- קו בצבע שחור	- גבול מגרש לפי ת.ב.ע. מאושרת
- קו מקווקו דק בצבע שחור	- גבול מגרש מאושר לביטול
- מספר שחור מותחם באליפסה בקו עבה בצבע שחור	- מס' מגרש לפי ת.ב.ע. מאושרת
- מספר שחור מותחם באליפסה בקו עבה מקווקו בצבע שחור	- מס' מגרש מאושר לביטול

- קו בצבע סגול
- מספר שחור מותחם באליפסה בקו דק
- בצבע שחור
- שטח צבוע צהוב ומותחם בקו בצבע אדום.
- שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב אפור לסירוגין מותחם בקו בצבע בחום
- שטח צבוע חום ומותחם בקו בצבע חום
- שטח צבוע כתום ומותחם בקו בצבע חום
- שטח צבוע ירוק כהה
- שטח צבוע ירוק בהיר
- שטח צבוע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה
- שטח מרושת ב-3 קווים אלכסוניים מאונכים אלה לאלה לסירוגין (דוגמת ריצוף)
- שטח צבוע חום בהיר
- שטח צבוע ורוד
- שטח מרושת בקווים אלכסוניים בצבע אדום
- שטח צבוע בצבע ורוד כהה
- שטח צבוע פסים אלכסוניים חום ירוק בהיר לסירוגין
- שטח מקווקו ברשת קווים אלכסוניים
- שטח מקווקו בקווים אלכסוניים ירוקים
- שטח מותחם בקו בצבע צהוב
- שטח מטוייט בנקודות שחורות
- קו ו-3 נקודות (לסירוגין) בצבע אדום
- קו ו-2 נקודות (לסירוגין) בצבע אדום
- קו מקווקו בצבע אדום
- מס' ברבע העליון של העיגול
- מס' ברבעים האמצעיים של העיגול
- מס' ברבע התחתון של העיגול
- גבול מגרש חדש
- מספר מגרש חדש
- אזור למלונאות
- אזור מסחר ומגורים מיוחד
- שטח לבנייני ציבור
- שטח למוסד מיוחד
- אזור טיילת
- ש.צ.פ.
- שטח פרטי פתוח
- אזור לא מבונה (לשמירה על שדה ראיה לע.ע.)
- דרך קיימת/מאושרת
- דרך מוצעת
- דרך לביטול
- חניה ציבורית
- שצ"פ משולב במבני ציבור
- אזור חניה ציבורית
- מעבר להולכי רגל
- שטח להריסה
- מבנה קיים
- קו חשמל מ.ג.
- קו חשמל מ.נ.
- קו בנין מותר
- מס' דרך
- קו מרווח קדמי מדרך
- רוחב דרך

פרק מס' 2 : הוראות בניה

2.1 שימוש בקרקע :
לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא , אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

2.2 רשימת תכליות :
שטח לבנייני ציבור :
ישמש להקמת מבני חינוך, תרבות ורווחה כגון : בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, מועדוני נוער, אולמות ספורט, מוזיאון לתיעוד ושימור עתיקות המקום, ספרייה וכו'.

שצ"פ משולב במבני ציבור :
ישמש למבני ציבור במבנים קיימים, ליצירת כניסות לטיילת שברח' בונפרטה משני צידיה וכן להקמת חניונים לא מגודרים.
שפ"פ : ישמש להקמת חניון לא מגודר ולמשטחי ירק וצל.
שצ"פ : ישמש להקמת גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, ספורט ושעשועים, מעברים להולכי רגל ומתקני משחק ניידים.

שטח טיילת :
ישמש לצורכי ציבור, לפיתוח טיילות למעבר הלכי רגל, גינון, פרגולות, התקנת ריהוט רחוב. בתחום שטח זה יתאפשר מעבר לתשתיות עירוניות תת-קרקעיות כגון : מים, ביוב ניקוז וכד'. תכניות פיתוח מפורטות יוגשו לאישור מהנדס העיר.

אזור לא מבונה :
באזור זה לא תותר כל בניה חדשה, על מנת לשמור על מבטים לכיוון העיר העתיקה.
בשטח זה תותר חניה ופיתוח חצר ביה"ס.

דרכים :
כל השטחים המיועדים למעבר כלי רכב ו/או רגל יוגדרו כדרכים. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע כל עבודה אחרת בשטח המיועד לדרכים, בהתאם לתכנית, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, תחזוקתה, התקנת מתקני דרך. הדרכים יסללו ברוחבן המלא, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד מהנדס העיר.

2.3 חניה
החניה תהיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. יש להגיש תכנית חניה מפורטת הערוכה ע"י יועץ תחבורה כחלק מהבקשה להיתר בניה.

2.4 עקרונות תכנון

- לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הכנה ואישור של תכנית בינוי לכל מתחם ביה"ס במגרש מס' 1 הבקשות להיתרי בניה בשטח זה צריכות להיות מותאמות לתכנית הבינוי שאושרה.
- 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: ציפוי הבניין יהיה: אבן. לא יאושר בטון גלוי ולא 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 (באם יותקנו) ישולבו בבניין ויותקנו בהתאם לפרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר ויהווה חלק מהבקשה להיתר בניה.
- לא תותקן צנרת כלשהי כשהיא 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 ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.
- שלטים ומתקני פרסום: בשטח התכנית לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום למעט מספרי בנינים ושמות מבני הציבור ושלטי הכוונה אליהם.
- שטחי החניונים יהיו מגוננים.

2.5 טבלת זכויות והוראות בנייה

גובה בנייה מקסימלי	גובה בנייה / שטח בנייה מקסימלי		קווי בניין מותרים			גודל מגרש מיינמלי בתליקת משנה	יעוד
	מתחת למפלס הנניסה	מעל מפלס הנניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
במ' קומות	במ' קומות	סה"כ	תכנית	שטחי	שטחים		
6 מ'	2	151%	50%	58%	93%	6000 מ"ר	מבני ציבור

• 600 מ"ר הוא גודל מגרש מיינמלי לבניית כפת גן אחת.

שטחי שירות:

במכסית שטחי השרות יכללו:

- ממ"ד בשטח מיינמלי עפ"י הנחיות הג"א
- מחסנים לשירות השומוש העיקרי ובהתאם לפרוגרמות משרד החינוך.
- חדר מדרגות פתוח בתוך קווי הבניין המותרים.
- מרתף חניה, אשר יכיל נוס' חניות מעבר לצורכי קמפוס בית הספר ואשר נועדו לליסוי מחסור בחניות בסביבה הקרובה.

גובה בנייה מקסי'

1. בדדום המגרש למבני ציבור, בסמיכות לרח' בנפרטה ולכל אורכו, גובה המבנים הקיימים הוא גובה סופי ולא תבנינה כל תוספות בנייה מעל המבנים הקיימים. גובה מקסימלי של כל גובה חדש, מפני ציר רח' בנפרטה, יהיה 0 מ', כלומר הגובה המקסימלי של כל מבנה חדש יהיה כגובה מפלס רח' בנפרטה ובחזק קונוה אחת מעל מפלס הקרקע ושתי קומות מתחת למפלס הקרקע.

2. בצפון המגרש למבני ציבור ושלל בסמיכות לרח' בנפרטה תתאפשר בנייה של עד 3 קומות לפי חזק של שתי קומות מעל מפלס הקרקע וקומה מתחת למפלס הקרקע.

הכל בהתאם לתכנית בינוי כוללת לכל האתר.

פרק מס' 3 : תשתיות

3.1 מים, ביוב ניקה 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 וניקה 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 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.
- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.1.4 תיעול וניקוז

- השטח הכלול בתכנית זו יחובר ויניקז אל מערכת הניקוז העירונית בהתאם להנחיות מנהל אגף מ.ב.ת בעירייה באישור מהנדס הועדה המקומית ורשות 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>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
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
10.0 מ'	בקו מתח עליון עד 400 ק"ו

- 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. 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 תקשורת

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

פרק 4: הוראות כלליות

- 4.1 עתיקות:
שטח התכנית הזו נמצא כולו בתחומי אתר עתיקות מוכרז עכו, י.פ. 1583 מיום 1.12.69 האת עפ"י סעיף 29 א':
(א) באתר עתיקות לא יעשה אדם ולא ירשה לעשות אחד מאלה אלא באישור בכתב מאת המנהל ובהתאם לתנאיו:
1. בניה, סלילה, הקמת מיתקן, חציבה, כרייה, קידוח, הצפה במים, סיקול, חרישה, נטיעה או קבורה.
2. הנחת עפר, דומן, פסולת או אשפה, לרבות הנחתם בנכס הגובל באתר.
3. שינוי, תיקון או תוספת בעתיקה הנמצאת באתר.
4. פירוק עתיקה או הסרת חלק ממנה או העתקתה ממקומה.
5. כתיבה, חריתה, או צביעה.
6. הקמת בנינים או קירות בנכס הגובל באתר.
7. כל פעולה אחרת שקבע המנהל לגבי אתר עתיקות פלוני.
- 4.2 היטל השבחה:
היטל השבחה ייגבה כחוק.
- 4.3 הפקעה:
מקרקעי ישראל הגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל (מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה).
הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד, עפ"י תוכנית זו, לתקופה קצובה.
- 4.4 איחוד וחלוקה: תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. חלוקה לפי הוראות תוכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום זאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
- 4.5 מבנים קיימים:
מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.
על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו, לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.
ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

4.6 מבנים להריסה:
הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חדשים מיום תחילת תוקפה של תכנית זו.

חתימות.

יוזמי התכנית-

בעלי הקרקע-

עורכי התכנית-

איתן פ.י.