

20.9.00

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עכו _____

תחום שיפוט מוניציפלי: עכו _____

משרד הסנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 12530
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 20.09.04 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית שינוי למתאר ג/ 12530 - מגורים עם חזית מסחרית בפינת רחובות הרצל ורמז

הודעה על אישור תכנית מס. 12530
 מורסמה בילקוט המוסומים מס. 734
 מיום 29/3/05

2. מקום התוכנית:

עכו - מצפון לרח' הרצל וממערב לרח' רמז

צפון: 208/050		מזרח: 759/250		נ.צ. מרכזי*
חלקי חלקות	חלקות			מספר גוש**
2,135				18105

1.3 שטח התוכנית:

5551 מ"ר

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: ממ"י קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 טל: 04-6558211

יזם התוכנית: א. עבאדה בע"מ ת.ד. 2523 עכו טל: 04-9910381 פקס: 04-9911054

עורך התוכנית: אדרי' אביבה רוטביין הרימון 2 נהריה טל: 04-9920689

פקס: 04-9927231 רישיון מס' 35530

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' ג 849 מאושרת, תכנית ג/ 269, תרש"צ 2/50/2. התכנית תואמת תכנית ג/ 9637 וקיבלה הקלה מתמ"א 23 בקו בנין 60 מ' במקום 120 מ' מציר מסילת הרכבת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:250 מנחה (למעט עקרון של חיבור לרח' רמו בפניה ימנית בלבד - הינו עקרון מחייב) - 1 - גיליונות.
- ד. נספח בינוי בקני"מ 1:500 מחייב - חוברת בת 5 דפים.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
20.9.00	הכנה
29.3.01	עדכון 1
24.9.01	עדכון 2
20.6.02	עדכון 3
20.1.03	עדכון 4
20.7.03	עדכון 5

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

קו כחול	גבול תכנית
צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
צבוע צהוב עם קו סגול עבה בהיקף	אזור מגורים עם חזית מסחרית
צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה.	שפ"פ
צבוע חום	דרכים קיימות או מאושרות
ספרה שחורה ברבע העליון של עיגול	מס' הדרך
ספרות אדומות ברבעים הימני והשמאלי של עיגול	קו בנין מינימלי
ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול	רוחב הדרך
ספרה שחורה בעיגול שחור	מס' חלקה מאושרת
ספרה ירוקה בעיגול מקווקו בירוק	מס' חלקה מאושרת לביטול
ספרה כחולה בעיגול כחול	מס' חלקה מוצעת
קו מקווקו בירוק	גבול חלקה מאושרת לביטול
קו שחור עבה	גבול חלקה מאושרת
מספר בצבע אדום	מס' תכנית מפורטת
קו כחול מקוקו	גבול תכנית מאושרת

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים	
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)
45.81%	דרכים קיימות או מאושרות 2.543 ד'	45.81%	דרכים קיימות או מאושרות 2.543 ד'
0%	אזור מגורים ג' 0.0 ד'	54.19%	אזור מגורים ג' 3.008 ד'
47.68%	אזור מגורים עם חזית מסחרית 2.647 ד'	0%	אזור מגורים עם חזית מסחרית 0.0 ד'
6.51%	שפ"פ 0.361 ד'	0%	שפ"פ 0.0 ד'
100 %	סה"כ 5.551 ד'	100 %	סה"כ: 5.551 ד'

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- הקמת מבנה למגורים הכולל בקומת קרקע מסחר - בן 81 יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעד הקרקע - לקרקע למגורים הכולל בקומת הקרקע מסחר.
- הוראות בניה: הגדלת צפיפות, גובה הבנין, אחוזי הבניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת ההתניות לביצוע.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
81	7941	מגורים
	794.1	מסחר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
רשימת השימושים לכל ייעוד קרקע:

אזור מגורים עם חזית מסחרית: ישמש להקמת בנין למגורים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע סה"כ 81 יחדי. בשטח המסחרי יותרו רק עסקים אשר לדעת הועדה המקומית אינם מהווים מטרד למגורים.
שפ"פ - שטח ירוק לטובת דיירי הבנין. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקני מנוחה והצללה, מתקני משחקים ונוי וכד'.
דרך: תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, מזדרכות וכד' - אסורה כל בנייה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

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

		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי										קוי בנין		גודל	שם האזור	
מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / יחיד למגורש מיינמלי	גובה בניה מקסימלי הגובה נמדד ממפלס הכניסה הקובעת לבנין 0.00	מס' קומות 17 קומות + 2 קומות קרקעיות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שדות	שטחים עיקריים	מותחם למפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מפלס הפלס** והכניסה**	קדמי	אחורי	צדדי	דג' 72.647	מגורש מיינמלי	מגורים עם חזית מסחרית
31 לדונם נטו	81	במטרים 62.0 מ'		610%	45%	למסחר: 5% למגורים: 75% לתצורה ותת קרקעית 200%	למסחר: 30% למגורים: 300%	200% לתצורה ותת קרקעית כולל מחסנים	מפלס הכניסה	מפלס הפלס** והכניסה** 35% למסחר 37.5% למגורים סה"כ 410%	5.0	5.0	5.0			

- יותר קו בנין - 0 - לארקודה.
- יותר קוי בנין - 0 - לתניון ותת קרקעי.
- תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מותחם למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית.
- תותר העברת שטחי עיקריים בין המסחר למגורים עד 15%
- תותר העברת שטחי שירות בין המסחר למגורים עד 15%

א. - הוראות והנחיות נוספות:

במרתפי החניה ניתן יהיה לשלב מחסנים לשימוש המגורים ואו המסחר.
בקומה המסחרית תשולב ארקדה מקורה עד קו בנין - 0 - בחזית הקדמית.
בגג הקומה המסחרית ניתן יהיה לבצע מרפסת פתוחה לשימוש דיירי הבנין ובה יותר מתקנים, צמחיה וכד' הכל כפוף לתקני הבטיחות הנדרשים בחוק. כמו"כ יותר שימוש למערכות טכניות ובלבד שישמר העיצוב הארכיטקטוני, הסתרה מלאה ושילוב במבנה.
כל המערכות ומתקנים כגון: מיזוג אויר, מסתורי כביסה, קולטי שמש ודודים וכד' ישולבו במבנה באופן שיוסדרו וישמרו על החזות הארכיטקטונית המוצעת.

תנאים לקבלת היתר בנייה:

תנאי לקבלת היתר בנייה - חובה להקים חבי ניהול לבנין אשר תשמש כנציגות הבית המשותף ע"פ חוק המקרקעין וזאת לצורך טיפול שוטף ותחזוקת הבית והרכוש המשותף. לא יוצא טופס 4 לבנין מבלי שיוכח קיומה של חברת ניהול כאמור לעיל.

ב. - תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אישור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת קו חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 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 לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. - הוראות כלליות

1. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

2. חניה:

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

3. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

4. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

7. חלוקה ורישום:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה חדשה לצרכי רישום אשר תרשם ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלשכת רישום המקרקעין.

8. שלבים לביצוע ולוח זמנים:

התחלת ביצוע התכנית תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

9. תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 8 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע: ממ"י קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17105 טל: 04-6558211

~~א. עבאדה בע"מ
ת.ד. 2523 עכו
טל. 04-9910381~~

יזם התכנית: א. עבאדה בע"מ ת.ד. 2523 עכו

טל: 04-9910381 פקס: 04-9911054

~~א. עבאדה בע"מ
ת.ד. 2523 עכו
טל. 04-9910381~~

מגיש התוכנית: א. עבאדה בע"מ ת.ד. 2523 עכו

טל: 04-9910381 פקס: 04-9911054

~~אביבה רוטביין
אדריכלית, בונה ערים ואדריכלית פנים
נהריה, ט"ז, ת"ת, ת"ת, ת"ת, ת"ת
טל: 06689 04-9927231
פלאס: 04-9927231
טל: 060-322668~~

עורך התוכנית: אדר' אביבה רוטביין הרימון 2 נהריה

טל: 04-9920689 פקס: 04-9927231