

מחוז הצפון

מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו

תחום שיפוט מוניציפלי עכו

תכנית שינוי מתאר
מס' ג/14077 - מתחם אבו חמיד
- מגורים מיוחד (בית אבות)

יוזמת התכנית : חב' א. עבאדה בע"מ ת.ד. 2523 עכו.
טל. 04-9910381 פקס. 04-9911054

מגישת התכנית : חב' א. עבאדה בע"מ ת.ד. 2523 עכו.
טל. 04-9910381 פקס. 04-9911054

בעלי הקרקע : - אבו חמיד, ההגנה 28 עכו. טל. 04-9917640
- עיריית עכו, רח' ויצמן 35 עכו. טל. 04-9910250 פקס. 04-9911622
- מדינת ישראל

עורך התכנית : אלון תמיר אדריכלים - אדריכל תמיר לזר, האשלג 16 חיפה.
טל. 04-8404457 פקס. 04-8404458

מודד : בני שפירא - מודד מוסמך, רח' הגדוד העברי 17 א' קרית חיים
טל. 04-8726547

תאריך עדכון : 25.10.2004

שרד הפנים

מחוז הצפון והבניה מע"מ

אישור תכנית מס. 14077/ג

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"מ
ביום 18.10.04

סמנכ"ל לתכנון

14077/ג	הודעה על אישור תכנית מס.
5305	מורסמה בילקוט המרטומים מס.
8.2.05	תיום

תוכן עניינים

מס' עמוד

פרק 1 - זיהוי התכנית

4	1.1 שם התכנית
4	1.2 מקום התכנית
4	1.3 שטח התכנית
4	1.4 בעלי עניין
5	1.5 יחס לתכניות אחרות
5	1.6 מסמכי התכנית
5	1.7 תאריך הכנת התכנית
5	1.8 הגדרות ופרוש מונחים
5,6	1.9 באור סימני התשריט
6	1.10 טבלת שטחים

פרק 2 - מטרות התכנית

6	2.1 מטרת התכנית
	2.2 עיקרי הוראות התכנית
6	2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים

פרק 3 - הוראות התכנית

7	3.1 רשימת תכליות ושימושים
7	3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה
7	3.3 הוראות בניה
7	3.3.1 חניה
8	3.3.2 ניצול קומת קרקע
8	3.3.3 ניצול קומת גג
8	3.3.4 חתך אופייני
8	3.3.5 מספר מבנים
8	3.3.6 חומרי גמר

מס' עמוד		
8	גגות	3.3.7
8	ארקדה	3.3.8
9	ניצול קומת מרתף	3.3.9
	תשתיות	3.4
9	כללי	3.4.1
9	מים	3.4.2
9	ניקוז	3.4.3
9	ביוב	3.4.4
10	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל	3.4.5
10	אשפה	3.4.6
10	קווי תקשורת	3.4.7
11	כבישים ותאורה	3.4.8
	הוראות כלליות	3.5
11	הפקעות	3.5.1
11	תנאים לביצוע התכנית	3.5.2
11	היטל השבחה	3.5.3
11	עתיקות	3.5.4
11	הוראות פיקוד העורף	3.5.5
12	כיבוי אש	3.5.6
12	סידורים לנכים	3.5.7

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1 תקפות התכנית

פרק 5 - חתימות

פרק 1 - זיהוי התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית שינוי מתאר מסי ג/14077 - מתחם אבו חמיד - מגורים מיוחד (בית אבות).

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בין הרחובות דרך המלאכה וסמטת התעשייה בעכו. בגוש 18006 - חלקה 49, חלקה 73, חלקה 84 (חלק) גבול צפוני: קו ציר דרך המלאכה. גבול מזרחי: גבול מזרחי של חלקה 73 בגוש 18006 וחוצה את דרך המלאכה. גבול דרומי: גבול דרומי של חלקות 49, 73 בגוש 18006. גבול מערבי: גבול מערבי של חלקה 49 בגוש 18006 וחוצה את דרך המלאכה.

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 3.337 דונם (במדידה ממוחשבת).
שטח התכנית מתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

- אבו חמיד, ההגנה 28 עכו. טל. 04-9917640
- עיריית עכו, רח' ויצמן 35 עכו. טל. 04-9910250 פקס. 04-9911622
- מדינת ישראל

יוזם התכנית:

חב' א. עבאדה בע"מ ת.ד. 2523 עכו. טל. 04-9910381 פקס. 04-9911054

מגיש התכנית:

חב' א. עבאדה בע"מ ת.ד. 2523 עכו. טל. 04-9910381 פקס. 04-9911054

עורך התכנית:

אלון תמיר אדריכלים, האשלג 16 חיפה - תמיר לזר, אדריכל, מספר רשיון 102521
טל. 04-8404457 פקס. 04-8404458

מודד:

בני שפירא - מודד מוסמך, רח' הגדוד העברי 17 א' קרית חיים. טל. 04-8726547

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי, לגבי השטח עליו היא חלה, לתכנית מס' ג/9207 מתחם אבו חמיד, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4767 מיום 15.6.99 עמוד 3866. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת, תקבענה תקנות תכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון - סה"כ 12 עמודים
- ב. תשריט ע"ג מפה מצבית בקנ"מ 1:250
- ג. נספח תנועה
- ד. נספח בינוי
- מסמך מחייב
- מסמך מחייב
- מסמך מנחה
- מסמך מנחה

1.7 תאריך הכנת התכנית:

- עדכון 1 - 17 פברואר 2003
- עדכון 2 - 24 פברואר 2004
- עדכון 3 - 2 מאי 2004
- עדכון 4 - 25 אוקטובר 2004

1.8 הגדרות ופרוש מונחים:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על תוספותיו, ובתקנות התכנון והבניה כפי שיעודכנו מעת לעת.

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה
- שטח צבוע פסי צהוב ואפור לסירוגין
- שטח צבוע חום מטוייט בפסים שחורים
- שטח צבוע חום בהיר
- מספר שחור ברבע העליון של העיגול
- מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
- מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
- קו ירוק
- מספר ירוק מוקף עיגול
- קו ירוק מרוסק
- מספר ירוק מוקף עיגול מקווקו
- גבול התכנית
- מרכז אזרחי, מסחרי, מגורים ג'
- מגורים מיוחד (בית אבות)
- דרך מאושרת / קיימת
- מספר הדרך
- מרווח קדמי מזערי
- רוחב הדרך
- גבול חלקה רשומה
- מספר חלקה רשומה
- גבול חלקה רשומה לביטול
- מספר חלקה רשומה לביטול

קו שחור דק	גבול חלקה מוצעת
מספר שחור	מספר חלקה מוצעת
שטח בצבע האזור מטויט בפסים אדומים	סטווין (ארקדה)
קו אדום דק	קו רחוב
קו נקודה אדום	קו בנין
קו תוחם עבה צהוב	בנין להריסה
קו משונן בכוונים הפוכים	גבול גוש
שטח מטויט באלכסון בקווים שחורים צפופים	זכות מעבר לציבור לצמיתות
קו שחור ומספר בתוכו	קו גובה

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
		84.2	2809.0	מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ג'
84.2	2809.0			מגורים מיוחד (בית אבות)
15.8	528.0	15.8	528.0	דרכים
100.0	3337.0	100.0	3337.0	סה"כ

פרק 2 - מטרת התכנית

2.1 מטרת התכנית:

שינוי ייעודו של המגרש מאזור "מרכז אזרחי, מסחרי ומגורים ג'" לאזור "מגורים מיוחד (בית אבות)", תוך קביעת הוראות בניה ומתן הנחיות ארכיטקטוניות ותכנוניות אחרות לבניה במגרש הנדון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר חדרי אשפוז	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	ייעוד הקרקע
131	7022.50	מגורים מיוחד(בית אבות)

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת תכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

א. מגורים מיוחד - בית אבות: חדרי אשפוז, חדרי אוכל, בית כנסת, חדרי טיפולים רפואיים, לובי, חדרי צוות, חניה, גינות, חדרי שרות ומערכות טכניות וכו"ד הכל לפי פרוגרמת הנחיות לבניית בתי אבות סיעודיים של משרד הבריאות. בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים צפופים שחורים על רקע היעוד תשמר זכות מעבר לציבור לצמיתות.
ב. דרכים: מעבר כלי רכב והולכי רגל לרשות הרבים וקווי תשתיות.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחי ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					קווי בנין			שם האזור ושימושים עיקריים		
גובה במ' מעל מפלס הכניסה	מספר קומות	סה"כ	תכסית קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי (צפוני)	אחורי (דרומי)		צדדי	
+0.00	6	400%	52%	150%	250%	100%	300%	1-5 מ' ראה סעיף 3.3.4	5 מ'	4 מ'	גודל מגרש במ"ר 2809	מגורים מיוחד- בית אבות

3.3 הוראות בניה:

3.3.1 חניה:

א. מספר מקומות החניה הסופי ייקבע עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. בכל מקרה מספר המקומות לא יקטן מהמסומן בנספח החניה ובכל מקרה פתרון החניה יינתן בתחומי המגרש.
ב. לא תהיה חניה בתשלום.

3.3.2 ניצול קומת הקרקע:

- א. גובה הקומה 5.50 מ'.
- ב. יותר הקמת יציעים בשטח המהווה 40% מסה"כ שטח הקומה. גובה היציעים 2.20 מ'.

3.3.3 ניצול קומת הגג:

יותר ניצול הגג לשטח פרטי פתוח, גינון, משחקים, ספורט ומנוחה.

3.3.4 חתך אופייני:

בחזית הצפונית קומת קרקע - קו בנין 1 מ'.

קומה ראשונה - קו בנין 4 מ'.

קומה שניה ואילך - קו בנין 5 מ'.

3.3.5 מספר מבנים:

א. מבנים על המגרש - 1

ב. הריסת המבנים הקיימים ופינוי הפסולת יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר ויחולו על היזם.

3.3.6 חומרי גמר:

אבן, זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום, או חומר אחר באישור משרד מהנדס העיר.

3.3.7 גגות:

א. חובת עיצוב הגג כולל כל המערכות על פניו כחלק מהמבנה, תחול חובת עליה ציבורית לגג לצרכי שרות.

ב. תותר בניית מרפסות ופרגולות על הגגות.

3.3.8 ארקדה:

ניתן להקים ארקדה בחזית הצפונית של המבנה בתנאים הבאים:

א. תינתן בארקדה, זכות שימוש לציבור לצמיתות.

ב. עמודי הארקדה יצופו באבן באישור משרד מהנדס העיר.

ג. גובה הארקדה עד 5.50 מ'

ד. עומק הארקדה עד 4 מ'

3.3.9 ניצול קומת המרתף:

- א. ניתן לנצל את קומת המרתף לחניה, מתקנים טכניים, שימושים עיקריים, מתקני שרות ומחסנים. בקומת המרתף תותר בניה בקו בנין 0.
- ב. תותר גישת משאיות לחניון התת קרקעי.

3.4 תשתיות:

3.4.1 כללי:

לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות, הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני בכל הנוגע למערכות מים, ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

על מגיש תכנית זו ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם ולהתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, ביוב, ניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים והמאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש הכל לפי העניין.

מגישי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח תכנית זו. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון מגישי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

3.4.2 מים:

אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תיעשה ממערכת אספקת המים העירונית, בתיאום ובאישור משרד מהנדס העיר ומשרד הבריאות. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תיעשה ממערכת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת, משרד הבריאות ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.

3.4.3 ניקוז:

השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז העירונית - מערכת עילית ו/או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס מב"ת האחראי על הניקוז העירוני. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

3.4.4 ביוב:

אישור תכנית זו ומתן היתר בניה על פי תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכניות ע"י מהנדס המים, משרד הבריאות, הביוב והתיעול העירוני (מהנדס מב"ת).

3.4.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או 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 5.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות 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 המינימלים המותרים.

ב. 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 החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3.4.6 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

3.4.7 קווי תקשורת:

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים אל ובבנין של קווי תקשורת אלא באמצעות קוים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד.

3.4.8 כבישים ותאורה:

על יוזם ו/או מבצעי התכנית לסלול הרחובות, כולל מדרכות, תיעול וניקוז מי גשם, ולהתקין תאורת רחובות, הכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד מהנדס העיר.

3.5 הוראות כלליות:

3.5.1 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3.5.2 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.5.3 היטל השבחה:

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

3.5.4 עתיקות:

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

3.5.5 הוראות פיקוד העורף:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחבים מוגנים בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

3.5.6 כיבוי אש:

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

3.5.7 סידורים לנכים:

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

פרק 4 - מימוש התכנית

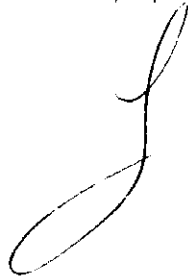
4.1 תקפות התכנית:

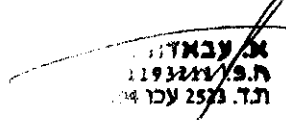
לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

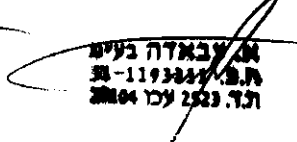
פרק 5 - חתימות

עורך התכנית

אלון אמיר
אדריכל

בעלי הקרקע


מגיש התכנית

א. עבאדה
ח.פ. 1193221-3
ת.ד. 2523 עכו 84

יוזם התכנית

א. עבאדה בע"מ
ח.פ. 1193221-3
ת.ד. 2523 עכו 84