

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי - עכו
עכו

תכנית מתאר מקומית מס' ג/13356 - הקמת מתחם מגורים
ומסחר במרכז העיר עכו, 128 יח"ד.

עדכון: אוקטובר 2004

הוראות התכנית

יוזם התכנית: עבאדה את דוידס בע"מ

ת.ד. 2523, עכו טל: 04-9910381, פקס: 04-9911054

בעל הקרקע: מדינה

עורכת התכנית: אדר' רוזנברג פנינה אדריכלות ובינוי ערים.

רח' רקפות 3, חיפה. טל: 04-8371555, פקס 04-8389025

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והכניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס. 13356

הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 9.3.05... לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 13356
פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 5147
מיום 17.8.05

פרק 1' – זיהוי וסיווג התכנית**1.1 שם התכנית:**

תכנית זו תקרא : תכנית מס' ג/ 13356 הקמת מתחם מגורים ומסחר במרכז העיר עכו (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

1.2 מקום התכנית:

במרכז העיר, מצפון לרח' בן עמי, ממזרח לדרך הארבעה, מדרום לתחנה מרכזית – אגד וממערב לרח' רמז.
נ.צ :

צפון דרום: 759000 - 758870

מזרח מערב: 208025 - 207900

הקרקע הכלולה:

גוש	חלק מחלקה
18005	115,108,105,104

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית 8.37 דונם, עפ"י מדידה גראפית.

1.4 בעלי עניין:**יוזם התכנית:**

עבאדה את דוידס בע"מ

ת.ד. 2523, עכו טל: 04-9910381, פקס: 04-9911054

בעל הקרקע:

מדינה

עורכת התכנית:

אדר' רוזנברג פנינה, אדריכלות ובינוי ערים.

רח' רקפות 3, חיפה. טל. 8371555 - 04, פקס: 8389025 - 04

1.5 יחס לתוכניות אחרות:

א. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע הכלול בה שינוי לתוכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מס' י"פ	תאריך פרסום	
			להפקדה	למתן תוקף
1442/ג		2073		12.12.74
3342/ג		2706		30.4.81
849/ג		4392		17.3.96

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התוכניות הנ"ל ייקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. 14 דפי הוראות התכנית (תקנון התב"ע) – מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב
- ג. נספח א – נספח בינוי בקני"מ 1:500 – מסמך מנחה
- ד. נספח ב – נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:500 – מסמך מחייב באשר למיקום כניסות, יציאות, כיווני תנועה אל/מן הפרויקט וכן באשר למספר מקומות החניה. תקנון החניות הינו מנחה.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
ינואר 2002	
יוני 2002	תיקון לפי החלטת הוועדה המקומית
אפריל 2003	תיקון לפי החלטת הוועדה המחוזית להפקדה
אוגוסט 2003	תיקון לפי הערות לשכת התכנון
אוקטובר 2004	תיקון לפני פרסום להפקדה

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ותיקוניו.

1.9 באור סימני התשריט:

מצב מוצע:

קו כחול כהה עבה רציף	גבול התכנית.
שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג' .
שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב ואפור לסירוגין	אזור משולב למגורים ג' ועסקים .
שטח צבוע פסים אלכסוניים צהוב ואפור לסירוגין ורשת בשחור ...	חניה פרטית באזור משולב למגורים ג' ועסקים
שטח צבוע בצבע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה	שטח פרטי פתוח .
שטח צבוע בצבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת.
שטח צבוע בצבע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך.
שטח מרושת בצבע שחור	אזור חניה פרטית תת קרקעית.
קוים מקבילים בצבע אדום	דרך לביטול.
קו מרוסק בצבע אדום	קו בנין.
קו ונקודה לסירוגין בצבע אדום	קו בנין לקירוי סטווין ולמרפסות מגורים.
קו ושתי נקודות לסירוגין בצבע אדום	קו בנין לקומות עליונות.
ספרה שחורה ברביע העליון של העיגול	מספר הדרך.
ספרה אדומה ברביע הצדדי של העיגול	מרווח
ספרה אדומה בברביע התחתון של העיגול	רוחב הדרך.
קו ירוק רציף	גבול חלקה רשומה.
ספרה ירוקה	מספר חלקה רשומה.
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול.
ספרה ירוקה בעיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול.
קו שחור רציף	גבול מגרש מוצע.
ספרה שחורה	מספר מגרש מוצע.
קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
קו ושלוש נקודות לסירוגין בצבע אדום	קו חשמל.
קו בצבע סגול	חזית חנויות.

מצב מאושר:

- קו כחול כהה עבה רציף גבול התכנית.
- קו כחול בהיר דק מרוסק גבול תכנית מאושרת.
- שטח צבוע בצבע צהוב אזור מגורים ג'.
- שטח צבוע פסים בצבע צהוב ואפור לסירוגין אזור מסחר ומגורים.
- שטח צבוע פסים בצבע סגול ואפור לסירוגין אזור מסחר ושווקים.
- שטח צבוע בצבע סגול שטח תעשייה.
- שטח צבוע בצבע אפור מותחם בקו אפור כהה אזור סיטונאי.
- שטח צבוע בצבע ירוק בהיר שטח ציבורי פתוח.
- שטח צבוע בצבע חום בהיר דרך קיימת או מאושרת.
- שטח צבוע בצבע חום בהיר מרושת בשחור אזור חניה ציבורית מאושרת.
- קו ירוק רציף גבול חלקה רשומה.
- ספרה ירוקה בעיגול ירוק מספר חלקה רשומה.
- קו משוון בכיוונים הפוכים בצבע התשריט גבול גוש
- קו ושלוש נקודות לסירוגין בצבע אדום קו חשמל.

1.10 טבלת שטחים:

מצב מאושר		מצב מוצע		יעוד השטחים
%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
0	0	25.57	2.14	אזור מגורים ג'
0	0	23.42	1.96	אזור משולב למגורים ג' ועסקים
50.30	4.21	0	0	אזור מסחר ומגורים
0	0	7.77	0.65	אזור חניה פרטית
1.67	0.14	0	0	אזור מסחר ושווקים
16.01	1.34	5.61	0.47	שטח ציבורי פתוח
0	0	7.17	0.60	שטח פרטי פתוח
15.77	1.32	11.47	0.96	דרך קיימת או מאושרת
0	0	18.99	1.59	דרך מוצעת או הרחבת דרך
16.25	1.36	0	0	אזור חניה ציבורית מאושרת
100	8.37	100	8.37	סה"כ

פרק 2' – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית.

2.1 מטרות התכנית:

הקמת מתחם מגורים חדש ובו 128 יחידות דיור, משולב בחזית מסחרית בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מדרך, חניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחר ומגורים למתחם מגורים ג' ואזור משולב למגורים ג' ועסקים, תוך חלוקה מחדש למגרשים שיעודם: מגורים ג', מגורים משולב עם עסקים, שטח חניה פרטית, שטח פרטי פתוח ושטח ציבורי פתוח שתותר בו חניה תת קרקעית פרטית.
- קביעת זכויות והוראות בניה והוראות פיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- התווית דרך חדשה ברוחב 16.00 מ' המתבססת על תכניות של כל המתחם.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	יעוד הקרקע
128	14600	אזור מגורים ג', אזור משולב למגורים ג' ועסקים
	815	מסחר

פרק 3' – הוראות התכנית

3.0 שימוש בקרקע:

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

3.1 רשימת התכליות והשימושים:

א. אזור מגורים ג' :

מיועד למגורים בלבד להקמת בנין מגורים עד 14 קומות מדורגות בקומות העליונות מעל קומת חניה תת קרקעית.

ב. אזור משולב למגורים ג' ועסקים :

מיועד להקמת 2 בנינים . 8 קומות מגורים בלבד מעל קומה קרקע גבוהה בגובה של עד 6.00 מ' המיועדת למסחר ומעל קומת חניה תת קרקעית. לחזיתות המסחריות יהיה סטוויץ. לאורך החזית מסחרית יותר רצף בניה במרווחים הצידדיים של מגרשים 2002, 2003 בגובה הקומה המסחרית ובעומק של 1 מ' (לא כולל סטוויץ).

בשטחי המסחר יותרו בתי עסק קימעוניים ו/או בתי קפה ומסעדות. לא יורשו אולמות שמחה. ועדה המקומית והרשות המקומית יעמדו על כך, בעת מתן ההיתרים ורישוי עסקים, שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח וזהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.

ג. שטח פרטי פתוח :

שטח מפותח במערכת שבילים, שטחי גינון ונטיעות עצים, פינות ישיבה מוצלות תאורה וכד' השטח פרטי הפתוח יפותח ויתחזק באחריות 4 הבנינים הגובלים. יותר שימוש לחניה תת קרקעית פרטית עבור מבני המגורים.

ד. חניה פרטית באזור משולב מגורים ג' ועסקים:

שטח של חניה הנדרשת עפ"י תקני החניה שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה לשטחי המסחר. מיועד לבאים למרכז המסחרי. כמו כן תנתן אפשרות של חניה לאורחים. תחזוקת השטח תהיה באחריות משותפת של בעלי החנויות. יותר שימוש לחניה תת קרקעית עבור מבני המגורים הגובלים.

ה. דרך:

תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.

ו. שטח ציבורי פתוח:

יפותח כגינה ציבורית. עם נטיעות עצים, שבילים ופינות ישיבה. יותר שימוש לחניה תת
קרקעית עבור מבני המגורים הגובלים בשטח המסומן ע"ג התשריט.

3.2 טבלת זכויות והתובלות בנייה:

אזור	מספר מנהל	גודל מניגמלי במ"ר	קווי בניין			מספר מ"ר	מס' מתחיל	שטח מניגמלי בתע"מ	שטח בנייה מניגמלי במ"ר		שטח שטחים עיקריים	שטחי שירות	סרי"ג	לכיסוי הקרקע באחוזים (תפסי)	מס' קומות מעל מפלס המניסה הקובעת ± 0.00	מס' מטררים ממפלס המניסה הקובעת ± 0.00	מס' יחיד' לזונה	מס' יחיד' במגוון 5 תע"מ	סך"ג																
			הערה 9	הערה 6,7	הערה 9																														
מגורים ג	2001	2020	כמסומן עיג התשריט			13800	2020	2020	11300	4520	15820	65	14	42	50	100	14	14	128																
מגורים ג, משולב	2002	970	500	2000	970	+1650 410	1410	3470	73	73	14	14	30	14	14	14	14	14	14																
																				500 לתפסית	+2000	990	+1650 405	1435	3490	73	14	4	1+8	30	42	50	14	14	14
באסקים	2003	990	500 לתפסית	18800	3980	15415	7367	22780	405 לתפסית	11300	4520	15820	65	14	50	100	14	14	128																

שטח תניה	שטח תניה קרקעית במ"ר	הערה	שטח מניגמלי	מס' מתחיל	שטח זכ"מ	שטח תניה	מס' מתחיל
תניה עבור המסחר / אורחים וניה תת קרקעית	300		2002/1				
תניה עבור המסחר / אורחים וניה תת קרקעית	350		2003/1				
תניה חניה תת קרקעית פריטית עד גבולות המגרש	600		2006				
תניה חניה תת קרקעית פריטית עד גבולות המגרש	470		2005				

תורת סטאה בגודל מגרש מניגמלי של 5% תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.
 תורת העברת אחוזה בניה ממשל מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס מניגמלי חניסה אל מתחת למפלס המניסה באישור תועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות

1. במבנים במגרשים 2002,2003 בהם מותר שילוב בין מגורים למסחר יהיו כניסות נפרדות למגורים ולמסחר. כמו כן החניה למסחר תהיה נפרדת מהחניה למגורים.
2. בחזיתות המסחריות במגרשים 2002,2003 במידה ותבנה קומה מסחרית תהיה חובת בניית סטווין בעומק 4.00 מ'.
3. במגרש 2001 יבנה בנין המורכב מ – 2 אגפים המחוברים בקומות העליונות. הקומות העליונות של המבנה ידורגו.
4. בכל מבנה יהיה לובי כניסה מואר באור טבעי. הכניסה ללובי תהיה משביל כניסה ברוחב מינימלי של 3.00 מ'. גמר קירות לובי הכניסה יהיה שיש עד גובה מינימלי של 1.5 מ'. סוג השיש יובא לאישור העירייה. לפני כל כניסה מהחוץ ללובי תותקן דלת כניסה עפ"י פרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
5. הבקשות להיתר הבניה לבנינים הכוללים מרפסות גג בלתי מקורות תכלולנה תכניות לקירוי עתידי בפרגולות. בכל מקרה יידרש ביצוע של מסגרת הפרגולה העתידיה על מנת לתת ציביון אחיד למבנים.
6. חזיתות המבנים יצופו באבן עפ"י ההנחיות של תכנית ג/ במ/18 העיר המנדטורית.
7. מתן היתר בניה למגורים בשטח התכנית מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל הפרויקט ואישורה ע"י הועדה המקומית. שינויים בתכנית הבינוי יהיו טעונים אישור הועדה המקומית תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה ונספח התנועה המנחה.
- תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את הבינוי והפיתוח של מגרשי המגורים כיחידה אדריכלית אחת כולל ההתחברותו לשטחים הגובלים: דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח. כמו כן את פירוט הפיתוח של כל השטחים המרוצפים ושטחי הגיבון, תכנית נטיעות ומערכת ההשקייה, מעקות, גדרות, פרטי ניקוז וכל פירוט נוסף לפי דרישת מהנדס העיר.
8. על מבקשי היתר הבניה לבצע על חשבונם את פיתוח השטח הפרטי הפתוח והשטח הציבורי הפתוח שבתחום תכנית זו כל זאת בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית. השטח הפרטי הפתוח המרכזי יפותח עם סיום בניית החניה התת קרקעית. השטח הציבורי הפתוח יפותח עם סיום בניית המגורים. היתר איכלוס יינתן עם סיום פיתוח השצ"פ.

ב. תשתיות:**1. מי**

אספקת המים למבנים ולמתקנים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית עכו. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר עכו.

2. ניקוז מי גשם.

לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע ניקוז כל השטח שבתחום התכנית בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר עכו ולפי תכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה אישור משרד הבריאות בדבר מתן פיתרון לביוב.
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של העיר עכו, באישור מהנדס העיר.

4. איסור בניה מתחת קוי חשמל ובקרבתם

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני של קו קיים
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח גבוהה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'
בקו מתח גבוהה 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 גבוהה עד 33 ק"ו

מ – 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור של חברת החשמל והסכמתה.

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

4. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך תבוצע בכבלים תת-קרקעיים בלבד.

5. תאורה

כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח הפרטי הפתוח ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

6. תחנות טרנספורמציה.

תחנת טרנספורמציה תהיה פנימית בלבד ותוקם בתוך הבנין ו/או בחניון התת קרקעי. על היוזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

7. אשפה.

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית עכו. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה 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. חלוקה חדשה:

- 1.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
- 1.2 השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.
- 1.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק התכנון והבניה, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

2. הפקעות:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965 יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכח לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

3. רישום:

- 3.1 תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.
- 3.2 תותר חניה פרטית תת קרקעית עד גבולות המגרשים המיועדים למגורים, למגורים משולב בעסקים, אזור חניה פרטית ושטח פרטי פתוח. האחריות על תחזוקת שטחי החניות הפרטיות תהיה במשותף לכל בניי המגורים שבגבולות תכנית זו. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
- 3.3 תותר חניה פרטית בשטח שמתחת לשטח הציבורי הפתוח. האחריות על תחזוקת שטחי החניות הפרטיות תהיה במשותף לכל בניי המגורים שבגבולות תכנית זו. מפלס החניה התת קרקעית ירשם ע"ש הדיירים כחלק ממגרשי הבניה ומפלס הקרקע של השטח הציבורי הפתוח יוחקר לעיריית עכו. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
- 3.4 בשטחים שבחזית החנויות בתחום של הסטיון, תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות. שטחי הסטיון יתוחזקו ויטופלו ע"י בעלי השטחים המסחריים. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
- 3.5 שטחי החניה הפרטית ישרתו את המבקרים בשטחי המסחר ויתוחזקו ע"י בעלי השטחים המסחריים. יותר שי מוש גם של כלל הציבור. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
- 3.6 כל 4 הבנינים הנמצאים סביב השטח הפרטי הפתוח יהיו אחראים במשותף על תחזוקת השטח הפרטי הפתוח. תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין לפי תקנה 27 לחוק התכנון והבניה.

4. היטל השבחה:

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

5. חניה:

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

6. עתיקות:

כל שטח התכנית נמצא בשטח עתיקות מוכרז. עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות, אין לבצע כל עבודה או לאשר לאחר לבצע כל עבודה מבלי לקבל אישור בכתב מרשות העתיקות.

7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד ו / או שניתן פטור בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחיים.

8. כיבוי אש:

תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י וע"י חוכרי הקרקע. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות.

פרק 4 - מימוש התוכנית**4.1 שלבי ביצוע:**

ניתן יהיה לחלק את שלבי הביצוע של התכנית למספר שלבים בכל אחד מהם ייבנה מבנה אחד. בכל שלב יינתן פתרון למקומות החניה הדרושים למספר יחידות הדיור הניבנות עפ"י נספח התנועה. לא ייווצר מצב בו לא ניתן יהיה לבצע את יתרת מקומות החניה הדרושים. לפיכך יהיה צורך בהכנת מרבית מקומות החניה התת קרקעיים כבר בשלב הראשון. השטח הפרטי הפתוח המרכזי יפותח עם סיום בניית החניה התת קרקעית. השטח הציבורי הפתוח יפותח עם סיום בניית המגורים. היתר איכלוס יינתן עם סיום פיתוח השצ"פ.

4.2 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ב סוף התכנית כל עוד לא הוקצו השטח ונחתם למנו הסכם מתאים במידה ואין התימתנו או נאה במקום הסכמות כל כגל זכות ב"סוף תכנון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ופיקוד הי"י.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם גישו או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח המיועד לתימתנו אין בחכם תמיכה על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם האמין ו/או ויתור על זכותנו לביטול הפרדת ע"י מי שרשש תזונו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת ליו מכ"י הסכם כאמור ועפ"י כל דין של חתימתנו ויתנת אין ורק מנקודת מבט תכנונית.

פרק 5 - חתימות**בעל הקרקע****יוזם ומגיש התכנית**

עבאדה את דוידס בע"מ
ת.ד. 2523 עכו

עורכי התכנית

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנוי ערים

תקנות-9 הפקדה\ עכו \עבאדה -דוידס\win\jobs