

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי : - הועדה המקומית  
לתכנון ובניה עכו  
תחום שיפוט מוניציפלי : עכו

\*\*\*\*\*

"תוכנית מפורטת שינוי מתאר מס' ג/ 14245 - "אזור למסחר ומשרדים-עכו"  
שינוי למתאר ג/ 849 ולתוכנית מפורטת 925 .

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 14245  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20.4.05... לאשר את התכנית  
התכנית  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודינה על אישור תכנית מס' 14245  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5427  
מיום 17.8.05

## מחוז הצפון

מרחב תכנון : הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו

תחום שיפוט מוניציפאלי - עכו

שם הישוב : עכו

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית:

#### 1.1 שם התוכנית:

"תוכנית שינוי מתאר מס' ג/14245 - "אזור למסחר ומשרדים" שינוי למתאר ג/849 ולתוכנית מפורטת 925 .

#### 1.2 מקום התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף. המקום: העיר עכו, רחוב דרך הארבעה.  
הקואורדינטות לפי רשת ישראל החדשה.

נ.צ. מרכזי לפי רשת ישראל החדשה מזרח: 259/550 - 259/575 . צפון : 157/900 , 157/875
--

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18004	159	226 (דרך)

#### 1.3 שטח התוכנית:

1.345 דונם. המדידה נעשתה בשיטה פולארית

#### 1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל רח' פלי"ם 15 חיפה . פקס: 04-8625220 טל: 04-8630855 .

יזם התוכנית: חב' "רימדן בע"מ" ת.ד. 1074 עכו . פקס: 9817447 - 04 . טל. 04-9817446 .

מגיש התוכנית: חב' "רימדן בע"מ" ת.ד. 1074 עכו . פקס: 9817447 - 04 . טל. 04-9817446 .

עורך התוכנית: דרור אריה - אדריכל, רשיון מס' 21941 רח' קפלן 17 נהריה. פקס: 04-9928066 . טל.: 04-9927226 .

#### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

יעוד הקרקע לפי תשריט ייעודי קרקע:

מהווה שינוי לתוכניות מתאר ג/849 ותוכנית מפורטת מס' 925 -

תמ"א 23 - הועדה אישרה הקלה מ-120 מ' ל - 107 מ' מציר הרכבת.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח,

בנושאים המוזכרים בתוכנית זו - תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח תנועה בקנ"מ 1:250 - נספח מנחה.
- ד. נספח בינוי בקנ"מ 1:250 - נספח מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
28/5/2002	הכנה
7/7/04	עדכון 1
28/11/04	עדכון 2
9/5/05	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה ----- גבול התוכנית
- קו שחור עם משולשים שחורים ----- גבול גוש.
- קו ירוק ----- גבול חלקה רשומה
- קו סגול ----- חזית מסחרית.
- קו אדום מרוסק ----- קו בנין
- שטח צבוע אפור ----- אזור למסחר ומשרדים.
- שטח צבוע צהוב ----- אזור מגורים ג' לפי ג/849
- שטח צבוע בחום בהיר, מותחם בקו חום כהה - אזור למבני ציבור ע"פ תוכנית מפורטת מס' 925.
- שטח צבוע ירוק ----- דרך קיימת לפי תוכנית מפורטת מס' 925.
- שטח צבוע בחום כהה ----- דרך קיימת
- ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק ----- מס' חלקה רשומה.
- רוזטה ----- הריבוע העליון- מס' דרך. רבוע תחתון- רוחב הדרך.
- רבוע ימני/שמאלי- קו בנין.
- קו כתום מרוסק ----- בנין להריסה.

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר
אזור למסחר ומשרדים	861.9

1.10 טבלת שטחים:

מ"ר קיים לפי תוכנית מתאר 849/ג אזור מגורים ג'	מ"ר קיים לפי תוכנית מפורטת מס' 925 אזור למבני ציבור	מ"ר קיים לפי תוכנית מפורטת מס' 925 אזור למבני ציבור	מ"ר קיים לפי תוכנית מפורטת מס' 925 אזור למבני ציבור	מ"ר קיים לפי תוכנית מפורטת מס' 925 אזור למבני ציבור	מ"ר קיים לפי תוכנית מפורטת מס' 925 אזור למבני ציבור
שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)	שטח (מ"ר)
1,014 מ"ר	1,014 מ"ר	1,014 מ"ר	1,014 מ"ר	1,014 מ"ר	1,014 מ"ר
75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%	75.4%
דרך קיימת ו/או מאושרת 331 מ"ר	דרך קיימת ו/או מאושרת 331 מ"ר	דרך קיימת ו/או מאושרת 331 מ"ר	דרך קיימת ו/או מאושרת 331 מ"ר	דרך קיימת ו/או מאושרת 331 מ"ר	דרך קיימת ו/או מאושרת 331 מ"ר
24.6%	24.6%	24.6%	24.6%	24.6%	24.6%
סה"כ: 1,345 מ"ר	סה"כ: 1,345 מ"ר	סה"כ: 1,345 מ"ר	סה"כ: 1,345 מ"ר	סה"כ: 1,345 מ"ר	סה"כ: 1,345 מ"ר
100%	100%	100%	100%	100%	100%

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 - מטרת התוכנית:

- א. הקמת מבנה שימש למטרות מסחר ומשרדים.
- ב. הסדדת נגישות לרכב וחניה למגרש מרחוב דרך הארבעה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לפי תוכנית מתאר מקומית 849/ג ואזור למבני ציבור לפי תוכנית מפורטת מס' 925 - לאזור מסחרי ומשרדים.
- ב. קביעת התכליות המותרות.
- ג. קביעת זכויות הבניה, מרווחי בניה וגובה המבנה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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

- א. באזור המיועד למסחר ומשרדים יהיו השימושים המותרים:
  - א-1. חנויות למסחר למעט מרכולים.
  - א-2. משרדים, שירותי אלקטרוניקה, מחשבים וכדו'.
- ב. באזור המיועד לדרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גיגון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קוי בנין			אחוזי בניה						צפיפות מגורים במגרש		
		צידי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ			
מסחר ומשרדים	1,014	3.0 מ'	5.0 מ'	4.0 מ'	128%		85%	43%	40%	128%	3	מס' קומות לא כולל מע' טכניות על הגג **	מס' קומות לא כולל מע' טכניות על הגג *

\* בתחום הקומה המסחרית הגבוהה - ניתן יהיה לבנות גלריה ובתנאי שגובה נטו מדוד מפני ריצוף עד לתחתית קורות קונסטרוקטיביות לא יעלה על 2.2 מ'.

\*\* גובה הבנין נמדד אבסולוטית מפני מפלס הכניסה לבנין עד גובה גג עליון, לא כולל ח. מכונות מעלית ו/או פונקציות טכניות אחרות.

במידה שתדרש בניית חדר טרנספורמטור - ניתן יהיה לבנות את חדר הטרנספורמטור בפית המגרש הדרום/מזרחית, קו בנין קדמי וצידי לח. טרנס' יהיה 0 מ'.

3.3 הוראות נוספות:  
פתוח בתחום התוכנית

- 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 לתוכנית פתוח שבמסגרת תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונם של מהנדס ואדריכל העיר.
- ב. גדרות בתחום המגרש:  
בגבולות המגרש - תבוצע גדר ע"פ הנחיות הועדה המקומית.

ב. - תשתיות:

1. מיס:

אספקת מיס תהיה מרשת המיס 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. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק 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.

- 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 מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 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 ספייס 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 באישור מהנדס העיר.

ג. - הוראות כלליות

1. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

2. מבנים להריסה:

המבנים הקיימים בתחומי תוכנית זו ושסומנו בתשריט כמבנים להריסה, יהרסו ע"י מבצעי תוכנית זו בתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

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

4. היטל השבחה:

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

5. 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 הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. עתיקות:

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

7. הוראות הג"א:

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

8. כיבוי אש:

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

9. חומר גמר וחירוי חיצוני:

כתנאי למתן היתר בניה על היזמים לקבל אישור מהנדס העיר לכל חומרי החירוי החיצוני וכן לצבעם.

פרק 4 מימוש התוכנית:

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 20 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות

	בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל רחוב העצמאות חיפה
רימון בי"מ נ.ת. 4-199700-01	יזם התוכנית : חב' "רימון בע"מ" ת.ד. 1074 עכו . פקס: 9817447 - 04 . טל. 04-9817446.
רימון בי"מ נ.ת. 4-199700-01	מגיש התוכנית : חב' "רימון בע"מ" ת.ד. 1074 עכו . פקס: 9817447 - 04 . טל. 04-9817446.
אריה דרור אדריכל רחוב קפלן 17 נהריה טל 927 226 דט"ו 11 סס 21941	עורך התוכנית: אדריכל אריה דרור רחוב קפלן 17 נהריה. טל. 04-9927226