

מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי – עכו
 תוכנית מס' גנ/15570
שינוי חלק מתכנית ג/9763
הגדלת מספר יחיד

הודעה על אישור תכנית מס' <u>גנ/15570</u>
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' <u>גנ/15570</u>
הועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה
ביום <u>8.11.06</u> לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך עדכון : 3/12/06

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי עכו
תחום שטח מוניציפלי – עירית עכו.

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מס' גנ/15570

שינוי חלק מתכנית ג/9763 – הגדלת מס' יח"ד.

1.2 מקום התכנית: עכו צפון הכרם

צפון: 760970		מזרח: 207930		נ.צ.מרכזי
חלקי חלקות		חלקות		מספר גוש
26,17				18043

1.3 שטח התוכנית: 7854.46 מ"ר.

1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע: בחכירה ממנהל מקרקעי ישראל ואחרים – חב' כ.א.ן גולן 1979 בע"מ דרך עכו 133 קרית מוצקין.

יוזם התוכנית: חברת כ.א.ן גולן 1979 בע"מ דרך עכו 133 קרית מוצקין
טל': 04-8744487.

מגיש התוכנית: א. גלפמן אדריכלים 2000 בע"מ. רחוב הכשרת הישוב 8 חיפה.

מודד מוסמך: אוסאמה סמעאן כפר פסוטה טל/פק – 04-9870122.

עורך התוכנית: א. גלפמן אדריכלים 2000 בע"מ. רחוב הכשרת הישוב 8 חיפה.

יועץ תחבורה: דן ולין טל. 9000250.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

- 1.5.1 לתכנית אושרה הקלה מתמ"א 23 בקו-בניין ל-40 מ' מציר מסילת ברזל.
- 1.5.2 לתכנית אושר שינוי בגבולות ייעודים ע"פ תמ"א 13 משטח חקלאי לשטח ישוב.
- 1.5.3 תכנית זו מהווה שינוי לחלק מתכנית מס' ג/9763 – אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס 4857 מיום 23.2.00 .

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

1.6 מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

- א. תקנון (להלן התקנון) כולל 13 עמי
- ב. תשריט ערוך בקני"מ 1: 500 (להלן התשריט)
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1: 250 (מחייב).
- ד. נספח תנועה מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	הכנה
11 אפריל 2005	עדכון 1
15 מרץ 2005	עדכון 2
10 ינואר 2006	עדכון 3
14 מרץ 2006	עדכון 4
05 אפריל 2006	עדכון 5

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

1.9 ציונים בתשריט

באור סימני התשריט

באור	סימן	
גבול התכנית	קו כחול רציף	
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת	
מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	שטח צבוע בכתום ומתוחם בכתום כהה	
חזית מסחרית	קו סגול	
ש.צ.פ.	שטח צבוע ירוק	
רחוב משולב	שטח צבוע לסירוגין אדום ירוק באלכסון	
קו בנין	קו אדום דק מרוסק	
שטח לתכנון בעתיד	שטח צבוע בפסים צהובים אלכסוניים	
גבול גוש	קו משוּן בכיוונים הפוכים	
מס' קומות	עגול מחולק וספרה בחלקו העליון	
מס' יח"ד	עגול מחולק וספרה בחלקו התחתון	
מס' מגרש	מספר בצבע התשריט מוקף בעגול רצוף	
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של עגול המסומן על הדרך	
קו בנין	ספרה ברבעים בצדדים של העגול	
מס' דרך	ספרה ברבע העליון של עגול המסומן על הדרך	
דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר	
רצועת הרכבת	שטח צבוע אפור תחום בחום כהה	
דרך מוצעת מעל רכבת	שטח צבוע לסירוגין אפור אדום תחום בחום	
זכות מעבר לציבור	שטח צבוע בכתום ומתוחם בכתום כהה ופסים שחורים אלכסוניים	
מספר חלקה מאושרת	מספר בצבע ירוק בתוך עיגול ירוק	
מספר חלקה מאושרת לביטול	מספר ירוק מוקף בעיגול מרוסק	
גבול חלקה מאושרת	קו ירוק	
גבול חלקה מאושרת	קו ירוק מרוסק	

טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		
אחוזים		אחוזים	שטח (מ"ר)	ייעודי הקרקע
23.75	1865.46 מ"ר	23.75	1865.46 מ"ר	דרך מאושרת
76.25	5989 מ"ר	76.25	5989 מ"ר	מגורים מיוחד עם חזית מוסחרית
100	7854.46 מ"ר	100	7854.46 מ"ר	סח"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

הגדלת מסי יח"ד.
הגדלת מגוון האפשרויות לתכנון דירות בגדלים שונים.
הקטנת שטחי מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות.
הקטנת סה"כ השטחים למטרות שרות.
שינוי להנחיות הבינוי והעיצוב האדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים

מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	שימוש
74	5870	מגורים
	532	מסחר

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות השימושים:

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.

מגורים מיוחד עם חזית מסחרית: לבניית מגורים במספר קומות עם חזית מסחרית לדרום, במפלס קומת הכניסה/ככר, בהתאם לנספח הבינוי המהווה חלק מהתוכנית. בשטח המסומן כזכות מעבר לציבור תשמר זכות מעבר לציבור לצמיתות אשר תרשם בלשכת רשום מקרקעין.
באזורי מגורים ניתן ליעד מקרקעין לשימושים הבאים. כולם או מקצתם: משרד, סטודיו, תדר עבודה, לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע וגודלם לא יעלה על 30.0 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (רופא, עו"ד, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכל מקצוע אנלוגי) יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה.

דרך: תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה: לא ייתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

סח"יכ	צפיפות נטו-מס' יחיד לדונם	מס' קומות מירב מתחת קומת בנייה	גובה בנייה מירב מעל מפלס בנייה	מס' קומות מירב מעל מפלס בנייה/ כ"כר	סח"יכ עיקרי + שרון מ"ר	מטרות שרונת				מטרות עיקריות				מס' יחיד	שטח מגרש מ"ר	קו בנין			מס' מגרש	יעוד	סימון בהתאם לתכנית התכנון
						מעל מפלס הבנייה מ"ר	במפלס בנייה מ"ר	מתחת למפלס בנייה מ"ר	מעל מפלס בנייה מ"ר	במפלס בנייה מ"ר	מתחת למפלס בנייה מ"ר	קדמי (צפון)	אחורי (דרום)			צדדי					
74	12.35	2	23.6 מ'	6	6725	900	100	685	2770	340	1930	62	5989	0		189	מגורים עם מיוחדות מסחריות	ABDE			
						450	45	200	830	0	0	12		0							
					8250	1350	145	885	3600	340	1930	74		0			מגורים מיוחדים עם חזית מסחריות	C			
					592		60			532				0			מגורים מיוחדים עם חזית מסחריות	CDE			
					8842	1350	205	885	3600	872	1930						מגורים מיוחדים עם חזית מסחריות	סח"יכ מסחר+מגורים			

תעודות: 1. תותר בניית מדרגות בנייה למגורים A ו B בקו בנין 0
 2. קו בניין למתפסות והזווטרטאות יהיה 4.5 מ' מגבול מגרש בקו בנין קדמי (צפון) ו- 4.5 מ' מגבול מגרש בקו בנין אחורי (אחורי).

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות

מגורים מיוחד עם חזית מסחרית במגרש 189

הנחיות הבנייה בבניה הרוויה:

- א. במפלס הכיכר (12.00 = ± 0.00) תשאר חזית מסחרית. במפלס זה תהיה קומת מגורים חלקית, הפונה לקו הבניין האחורי. החזית המסחרית מלווה בסטוין (ארקדה) שיהיה ברוחב 3.5 מ' וגובה 3.5 מ' נטו לפחות.
- ב. תותרנה מרפסות לא מקורות בעלות פרגולות ללא כיסוי קבוע, בלבד.
- ג. בבניינים D, E במיפלס -3.00 (± 0.00 = מפלס הכיכר) תותר קומה חלקית למגורים הפונה לחזית צפונית בעיקר.
- ד. תתקיים הפרדה תכנונית בין אזור המגורים לבין החלק המסחרי, ע"י הפרדת הכניסות וחדרי המדרגות.
- ה. החנייה תהיה בקומת מפלס -6.00 (± 0.00 מפלס הכיכר) תתקרקעית לגבי הבניה הרוויה.
- ו. מרתפים יהיו בגובה פנימי מקסימלי 2.20 מטר.
- ז. במגרש זה גובה המבנה בחזית הרחוב הראשי (מדרום) יהיה במבנים D ו E 5 קומות מגורים מעל קומת מסחר שמעל מפלס קומת הכניסה/ככר. במבנה C יהיה 3 קומות בלבד מעל קומת המסחר.
- ח. הצנרת מכל סוג תעבור בתעלות בנויות בגוף המבנה ולא ע"ג החזיתות.
- ט. מיגון אקוסטי עבור תוספת זכויות בניה יהיה באחריות יזם התכנית ועל חשבוננו.

הנחיות ארכיטקטוניות וחומרי גמר- כללי

הנחיות להלן יהיו קווים מנחים להכנת תכנית בינוי מפורטת כאמור בסעיף 10 לעיל.

- א. חזיתות המבנים כולל קומת הגג ישתלבו בחזיתות הבניינים השכנים.
- ב. יש להתייחס בעיצוב הבניין גם לעצוב הרחוב במיוחד דגש בעיצוב הכניסות מרשות הרבים ויצירת רצף ארכיטקטוני לרחוב/כיכר. עפ"י תוכנית בינוי ונספח נוף.
- ג. בכל בנין או קבוצת בניינים תוקם אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה כפי שיפורט בתוכנית הבינוי.

ד. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטי שמש על שיפועי הגגות. הדודים יוסתרו בחלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ה. חבורי צנרת

כל בנין יבנה עם כניסות מתאימות מראש לחיבורים של כבלי החשמל, טלפון, טלוויזיה, מים, ביוב, גז, טלוויזיה בכבלים.

ו. השלמת בניינים

יש לשוות לכל בנין מראה גמור ומושלם גם במקרה שהבניין לא ייבנה במלוא היקף זכויות הבנייה. בטיחות חוזק אוורור הצללה. בידוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבניין ושאר מערכותיו. יבוצעו עפ"י תקנות המפורטות בחוק תכנון ובניה בהתאם לתקן הישראלי: מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי ממכון שיבוצעו ע"ח היזמים ו/או הבאים במקומם.

ז. ארובות

תותר בנית ארובות בתנאי שישולבו ארכיטקטונית לבנין ויעמדו בדרישות החוק.

ח. כניסות לבתים

תהיינה קלות לזיהוי בעלות אפיון ארכיטקטוני ספציפי, מספר הבית במקום בולט, ברור ואחיד, הכניסות לבניינים מוגבהות כ-1.0 מ' ממפלס הדרך.

ט. מרפסות וזיזים

במרפסות לא מקורות תותר, פרגולה ללא כיסוי קבוע. יותרו זיזים ואדניות בתנאי שלא יעלו על 1.0 מ' מקו בנין ולא יבלטו מגבול מגרש.

י. חומרי גמר

לבניינים ולפיתוח יהיו מסוג עמיד ומעולה באישור מהנדס העיר. חומרי הגמר לחזיתות יהיו מחומרים עמידים בעלי גוון בהיר כגון: גרנוליט לבן, אבן נסורה מעובה, טיח לבן חלק וכו'. לא יותר שימוש בטיח גס מושלך ובשיש. לאישור מהנדס העיר.

יא. מזגנים

יש לדאוג לפתרון ארכיטקטוני למקום מזגני חלון ומזגנים מפוצלים במסגרת הבקשות להיתר בנייה.

יב. כל המסדים לבניינים במידה והם מורמים יהיו סגורים בחומר הבניין.

יג. קווי החזית הארוכים של הבניינים יוצבו במקביל לציר הרחוב ולהגדרת חלל הרחוב.

יד. שילוט מסחרי ואחר: יותר רק במסגרת המקום המיועד לכך במסגרת הבקשות להיתר בניה או תכנית הבינוי.

הנחיות כלליות לתשתית

א. פיתוח:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

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. 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 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 לפתי 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

2. הפקעות:

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

4. מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפי שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:
על מבנה קיים שאינו חוזר לתחום נדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו.

6. 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.

7. היטל השבחה:

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

8. 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 ובהתאם להנחיות נספח החניה של תכנית זו.

9. עתיקות:

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

10. הוראות הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

12. סידורים לנכים:

קבלת היתר בניה למגורים לאחר הבטחת סידורים לנכים עד לקומת הכניסה בבניין לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

13. שיפוי:

לוועדה המקומית ו/או לעיריית עכו יימסר ע"י יזם התכנית מסמך שיפוי למקרה בו תוגשנה תביעות בגין תכנית זו.


פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

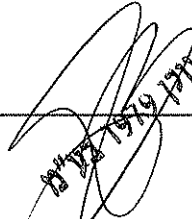
לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 – חתימות

בעל הקרקע:

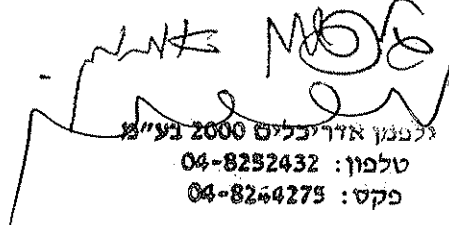

פ.א.א. אדריכלים בע"מ

יזם ומגיש התוכנית:


פ.א.א. אדריכלים בע"מ

עורך התוכנית:

א.גלפמן אדריכלים בע"מ


א.גלפמן אדריכלים 2000 בע"מ
טלפון: 04-8252432
פקס: 04-8244275