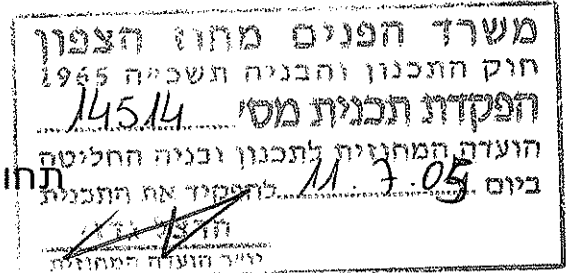




מחוז הצפון
 מרחב תכנון מקומי: עכו
 תחום שיפוט מוניציפלי: עיריית עכו
 שם ישוב: עכו

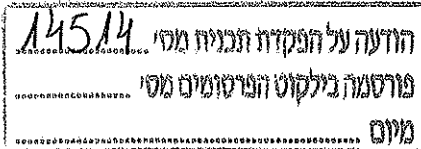


פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/ 14514 - מתחם מעונות סטודנטים של המכללה האקדמית, גליל מערבי.

שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/9763.



1.2 מקום התכנית: דרך מס' 6 עכו.

נ.צ. מרכזי	מזרח: 760.325	צפון: 208.080
מספר גוש	חלקי חלקות	מגרשים
18022	5,27,36	305,202

1.3 שטח התכנית: 6.28 דונם (חישוב אנליטי ע"י המודד, על בסיס קובץ התשריט).

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל -

קרית הממשלה, פל-ים 15 חיפה
 ת.ד. 548 מיקוד 33095
 טל: 04-8630855. פקס: 04-8645537.

יזם התכנית: עיריית עכו-

רח' ויצמן 35 עכו ת.ד. 2007 מיקוד 24100
 טל: 04-9956000. פקס: 04-9956119.

מגיש התכנית: המכללה האקדמית

גליל מערבי, עכו -
 ת.ד. 2125 עכו מיקוד 24121
 טל: 04-9015202. פקס: 04-9015207.

עורך התכנית: לישר צבי אדריכלים

ומתכנני ערים (1999) בע"מ-



אדריכל צבי לישר, מס' רח' תובל 13 רמת-גן מיקוד 52522
 טל: 03-6123993. פקס: 03-6123773.

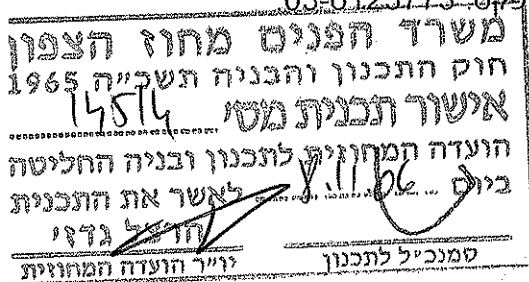
1.5 יחס לתכניות אחרות:

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ג/ 9763.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. הוראות התכנית (תקנון) בן 9 עמודים -
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1000 -
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 1:500 -
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 1:500 -

- מסמך מחייב
- מסמך מחייב
- מסמך מנחה.
- מסמך מנחה.



1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	
09.01.03	הכנה 1
20.01.03	עדכון 2
28.10.03	עדכון 3
28.03.04	עדכון 4
14.07.04	עדכון 5
02.08.04	עדכון 6
06.06.05	עדכון 7
30.08.05	עדכון 8
20.11.05	עדכון 9
09.01.06	עדכון 10

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

תיאור	הסימן
קו כחול	גבול תכנית
קו כחול מרוסק	גבול תכנית מאושרת
ירוק בהיר	ציבורי פתוח
חום מתוחם בחום כהה	מבני ציבור
צהוב	מגורים ג'
כתום מתוחם בחום	מגורים מיוחד
פסים אלכסוניים, כתומים וצהובים, לסירוגין	מגורים מיוחד – מעונות לסטודנטים
חום בהיר	דרך מאושרת
קו שחור	גבול מגרש
קו שחור עם סימון ~	גבול מגרש לביטול
קו ירוק	גבול חלקה
קו שחור עם משולשים	גבול גוש
קו מרוסק לבן	קו בנין
סיפורה בתוך אליפסה (שחור)	מספר מגרש
סיפורה בתוך אליפסה (שחור) + קו אלכסוני	מספר מגרש לביטול
כיתוב ירוק	מספר חלקה
עיגול שחור מחולק ל- 4 רבעים	רוזטה
כולל ציון מס' דרך, קו בנין ורוחב הדרך	

1.10 טבלת יעודים ושטחים:

מצב מוצע			מצב מאושר			היעוד
% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	מס' מגרש	% מסה"כ שטח התכנית	שטח בדונם	מס' מגרש	
-	-	-	52.85	3.319	202	מגורים מיוחד
88.82	5.578	111	-	-	-	מגורים מיוחד – מעונות לסטודנטים
-	-	-	35.97	2.259	305	מבני ציבור
11.18	0.702	222	11.18	0.702		דרך מאושרת
100.00	6.280		100.00	6.280		סה"כ

פרק 2 - מטרות ועיקרי הוראות התכנית:**2.1 מטרות התכנית:**

2.1.1 הקמת מבנה מעונות לסטודנטים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

2.2.1 שינוי יעוד ממבני ציבור ומגורים מיוחד, לאזור מגורים מיוחד- מעונות לסטודנטים.

2.2.2 שינוי קווי בנין.

2.2.3 קביעת זכויות ומגבלות בניה.

2.2.4 איחוד וחלוקה מחדש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר מיטות מרבי	מספר יח"ד מרבי	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	שטח ייעוד הקרקע בדונם	ייעוד הקרקע
260	105	6,530	5.578	מגורים מיוחד - מעונות לסטודנטים
-	-	-	0.702	דרך מאושרת

פרק 3 - הוראות התכנית**3.1 רשימת התכליות ושימושים:**כללי:

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

רשימת תכליות:

אזור מגורים מיוחד - מעונות לסטודנטים: השטח ישמש למגורים, ולשירותים גלויים, כגון: מכבסה, מועדון, חדרי תירגול, חדר כושר, מחסנים, חניון, תחזוקה, וכד'.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מספר יח"ד	מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מקסימלי		טבלת שטח בניה מירבי במ"ר *							קווי בניה	מס' המגרש	גודל מגרש במ"ר	שם האזור (שימוש עיקרי)
		במטרים	מס' קומות **	סה"כ	תכנית מירבית	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה					
18	105	20.50	6	9,180	35%	2,650	6,530	(-)	9,180	כמוסומן בתשריט ובנספח הבינוי	111	5,578	מגורים מיוחד - מעונות לסטודנטים	

* תותר העברת שטחי בניה מעל לקרקע אל מתחת לקרקע, באישור ועדה מקומית.

** לא כולל מבנים טכניים על גג המבנה.

לא ינתנו היתרי בניה, אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטת בטבלת הזכויות.

3.3 הוראות נוספות:**3.3.1 הוראות והנחיות נוספות:****3.3.1.1 חומרי גמר חזיתות:**

ציפוי הבניינים יהיה מחומרים עמידים המתנקים מעצמם כגון: אבן, פסיפס קרמי, גרנוליט בהיר וכד'. לא יאושר טיח שפריץ למבנים חדשים.

3.3.1.2 גדרות:

סביב המגרש תיבנה גדר בנויה מצופה באבן ו/או גדר סורג עפ"י פרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר. גובה גדר הסורג יתאים להנחיות הבטיחות והביטחון של הגורמים הרלוונטיים.

3.3.1.3 קולטי שמש:

ישולבו בבניינים ויותקנו בהתאם לפרט שיאושר ע"י משרד מהנדס העיר עכו כחלק מהבקשה להיתר בניה. מתקני ייבוש כביסה ימוקמו בשטח המגרש או הבניינים תוך שילוב ארכיטקטוני נאות כולל מסתורים, במידה שהמתקן הוא על חזית הבניין. יש להראות כחלק מהבקשה להיתר בניה, פרט לאישור משרד מהנדס העיר.

3.3.1.4 אנטנות: תותר התקנת 3 אנטנות לטלוויזיה, לכל אגף בבנין.**3.3.1.5 מיכלי גז:**

לבניין יקבע פתרון מתאים ומוסתר למיכלי הגז. יש להראות כחלק מהבקשה להיתר בניה, פרט לאישור משרד מהנדס העיר.

3.3.1.6 צנרת:

לא תותקן צנרת כלשהי כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבניין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ואחזקה.

3.3.1.7 מזגנים:

מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניינים ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה.

3.3.1.8 שלטים ומתקני פרסום

בשטח התכנית לא תותר התקנת שלטים ומתקני פרסום למעט, תמרורי תנועה עפ"י דין, שילוט רחובות, שילוט מבנים, שם המבנה, מספר הבניין, ותמרורי הכוון.

3.3.1.9 פיתוח שטח:

פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכניות פיתוח מפורטות ומאושרות ע"י מהנדס העיר. הפיתוח יכלול: דרכים, גיטון, גדרות ומערכות תשתית.

3.3.2 תשתיות:**מים, ביוב, ניקוז ותיעול****3.3.2.1 כללי**

- א. מתן היתר בניה עפ"י תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכנית ע"י מנהל אגף המים הביוב והתיעול העירוני.
- ב. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות והוראות ואת אישורו של מנהל אגף מב"ת העירוני, בכל הנוגע למערכות מים, ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.

3.3.2.2 אספקת מים

- א. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה מהרשויות המוסמכות כגון: מערכת אספקת המים העירונית ו/או מקורות, באישור משרד הבריאות ולשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תעשה מהרשויות המוסמכות הנ"ל, לפי דרישת מנהל אגף מב"ת וכיבוי אש.

3.3.2.3 ביוב

- יש לחבר את הבניינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מנהל אגף מב"ת.
- היתר הבניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

3.3.2.4 תיעול וניקוז

- השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינוקז אל מערכת הניקוז העירונית בהתאם להנחיות מנהל אגף מב"ת בעירייה ובאישור רשות הניקוז.

חשמל**3.3.2.5 בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

- א. בקרבת קווי חשמל עיליים, קיימים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו משוך אנכי לקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
25.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון יוזמי התכנית ו/או מבקשי היתר הבניה.
- ד. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו למבנים חדשים, תהיה באמצעות רשת תת-קרקעית בלבד.

3.3.2.6 תחנות טרנספורמציה:

- בשטח תכנית זו לא תורשה הצבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמודים או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

3.3.2.7 תאורה:

יש להתקין את תאורת הרחובות והמדרכות מחוץ לתחום המגרש בהתאם לתכנית המאושרת ע"י משרד מהנדס העיר.

3.3.2.8 תקשורת:

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים או עיליים של קווי תקשורת אל המבנים אלא באמצעות קווים וחיבורים תת-קרקעיים בלבד.

3.3.4 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. 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.

פרק 4 - הוראות כלליות:**4.1 איחוד וחלוקה:**

תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט. 4.1.1 איחוד וחלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

4.2 הפקעות:

4.2.1 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.

4.2.2 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

4.3 רישום:

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

4.4 מבנים קיימים:

אין.

4.5 מבנים להריסה:

אין.

4.6 תנאים לביצוע התכנית:

תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. לא יינתן אישור אכלוס ללא פתרון חיבור למערכת הביוב העירונית.

4.7 היטל השבחה:

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

4.8 חניה:

החניה תיקבע בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה – התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 או ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

4.9 עתיקות:

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

4.10 הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בתחום תכנית זו, אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. לא תוצא תעודת גמר לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

4.11 כיבוי אש:

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

4.12 סידורים לנכים:

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

פרק 5 - מימוש התכנית**5.1 שלבי ביצוע:**

הבניה תעשה במספר שלבים עפ"י צרכי האכלוס של המכללה האקדמית גליל מערבי.

5.2 תקפות התכנית:

לא התחיל ביצוע התכניות תוך 5 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 6 - חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החלטתנו הינה לצרף תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס התכנית או לכל בעל ענין אחר משטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל ודעה וצפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בוחימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן-בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וצפ"י כל דין-שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
מחוז יבנה
מחוז תל אביב
מחוז מרכז
מחוז נגב
מחוז עוטף עזה
מחוז שומון

8.2.06

בעלי הקרקע:

עיריית עכו

שמעון לנגרי
ראש העיר

מרסל ממון, יו"ח
גזבר העירייה

ז"מ התכנית:

המכללה האקדמית גליל מערבי
דוד פרידמן
מנכ"ל המכללה

מגיש התכנית:

לישר אבי

חדריכונים עירוניים ערים (1999) בע"מ
רח' תבור 22
רמת-גן 58122
טל. 0239930100 פקס. 0237736100

עורך התכנית: