

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מס' ג' / 12318

"מתחם מול הים, מבנה משולב למסחר ומגורים – עכו"

שינוי לחלק מתכנית ג/7101 אושרה למתן תוקף

יוזם ומגיש התכנית : "בולוס גד – חב' לבניה ושיכון"  
 טל': 04-9919654  
 פקס: 04-9912302 רח' בן עמי 65 – עכו

בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 טל': 04-8630855  
 פקס: 04-8645537 קרית הממשלה, חיפה

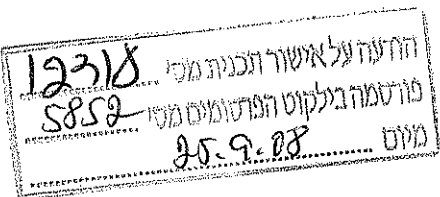
מתכנן ועורך התכנית : עוזי גורדון בע"מ, אדריכל ומתכנן ערים  
 טל': 04-8580077  
 פקס: 04-8580066 רח' קרן היסוד 18 טירת כרמל



מסמכי התכנית

1. תקנון (מחייב). בן 11 עמודים
2. תשריט בקני"מ 1:500 (מחייב).
3. נספח בניוי מנחה.
4. נספח תחבורה מנחה

פרטים	תאריך	מהדורה
הגשה לועדה מקומית		0 מהדורה
הגשה לועדה מחוזית		1 מהדורה
הגשה חוזרת לועדה מחוזית	23.5.2001	2 מהדורה
הגשה חוזרת לועדה מחוזית	23.7.2001	3 מהדורה
הגשה להערות תיקוני לשכה	28.11.01	4 מהדורה
הגשה בהתאם להערות לשכה	7.5.02	5 מהדורה
הערות לשכה	7.7.02	6 מהדורה
הפקדה	20.8.02	7 מהדורה
תיקונים להקלה מקוי בניין	03 דצמבר	8 מהדורה
עדכון למתן תוקף	2.1.08	9 מהדורה
עדכון לתוקף+ולחוף	29.1.08	10 מהדורה
תוקף	20.3.08	11 מהדורה



## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

### 1.1 שם וחלות

תוכנית זו תקרא: "תוכנית מס' ג' / 12318 - מותחם מול הים - מבנה משולב למסחר ומגורים, עכו" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הני"ל (להלן: "התשריט").

### 1.2 מקום התכנית

השטח הכלול בתכנית זו נמצא בעכו בצומת הרחובות בן יוסף ושדרות ההגנה. נ.צ מרכזי: צפון X - 206:850, מזרח Y - 759:125 ע"פי רשת ישראל החדשה.

מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
18008	13,14,15,16,17,18,58,59	53,57

### 1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 2.46 דונם. מדוד גרפית.

### 1.4 בעלי עניין

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה. קרית הממשלה ע"ש יתחק רבין ת.ד.

548 מיקוד 33095. טל. 04-8630940

פקס. 04-8645537

א. יוזם ומגיש התכנית - בולוס גד - בן עמי 65, עכו טל. 9919654, פקס 9912302

ב. עורך התכנית - עוזי גורדון בע"מ - אדריכל ומתכנן ערים רחוב קרן היסוד 18

טירת כרמל. 04-8580077 פקס 04-8580066

רשיון מספר - 6661

### 1.5 יחס לתכניות אחרות

א. התכנית מהווה שינוי לתכנית מאושרת ג' / 7101. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכניות הני"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

ב. שינוי לתמ"א 13 כלהלן: אישור הקלה למבנה עם תוספת זכויות בניה וקומות א"ע"פי תכנית זו ל-50 מ' מקו המים כפי שאושר בתכנית ג' / 7101, לחניה תת קרקעי ולקולונדה -35 מ' מקו המים, בתנאי שתקרת החניון התת קרקעי לא תבלוט מעל גובה המדרכה.

### 1.6 מסמכי התכנית

1. תקנון מחייב בן 11 עמודים
2. תשריט בקני"מ 1:500.
3. נספח בינוי מנחה. בקני"מ 1:250
4. נספח תנועה מנחה. בקני"מ 1:250

1.7

מהדורה	מהות	תאריך
0	הגשה לו. מקומית	
1	הגשה לו. מחוזית	
2	הגשה חוזרת לו. מחוזית	23.5.2001
3	הגשה לקבלת הערות לשכה	23.7.2001
4	הגשה לאישור הערות לשכה	28.11.01
5	הגשה ללשכת התכנון לאישור לפני הפקדה	7.5.02
6	הגשה ללשכת התכנון לאישור לפני הפקדה	7.7.02
7	הפקדה	אוקטובר 2002
8	הגשה להקלה מקו בניין מתכנית מתאר ארצית תמ"א 13-חופי ים תיכון.	
9	עדכון תכנית לתוקף	2.1.08

1.8 משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה במשמעותם בתוך התכנון והבניה.

1.9 **באור סימני התשריט**

1.9.1	קו כחול עבה	גבול תכנית
1.9.2	קו משונן בכוונים הפוכים בצסע התשריט	גבול גוש
1.9.3	קו אדום מרוסק	קו בנין
1.9.4	קו אדום מרוסק ומנוקד לסרוגין	קו בנין לקולונדה
1.9.5	קו אדום מרוסק ומנוקד פעמיים לסרוגין	קו בניין למרתפים ולחניונים תת קרקעיים
1.96	קו שחור עבה	גבול מגרש
1.9.7	קו ירוק	גבול חלקה קיימת/מאושרת
1.9.8	קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול
1.9.9	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק	מספר חלקה קיימת/מאושרת
1.9.10	ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מרוסק	מספר חלקה רשומה לביטול
1.9.11	מספר שחור בן 3 ספרות	מספר מגרש
1.9.12	שטח מטויט כתום ואפור מותחם בקו חום	אזור מסחר ומגורים מיוחד
1.9.13	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת /או מאושרת
1.9.14	ספרה שחורה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
1.9.15	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי מדרך
1.9.16	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך

1.10 **טבלת שטחים**

חלוקת השטחים לאזור מסחר ומגורים מיוחד ולדרכים תהיה בהתאם לטבלת שימוש קרקע להלן:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעודי שטחים
ב- %	בדונם	ב- %	בדונם	
69.92	1.725	69.92	1.725	אזור מסחר ומגורים מיוחד
30.08	0.735	30.08	0.735	דרך קיימת או מאושרת
100.0	2.460	100.0	2.460	סה"כ שטח

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

2.1 **מטרות התכנית**  
תוספת זכויות בניה לצורך הקמת בניין משולב למגורים ומסחר.

- 2.2 **עיקרי הוראות התכנית**
- הגדלת מספר הקומות וגובה הבנין ל – 7 קומות בגובה 28 מטר כולל מתקנים טכניים.
  - הגדלת צפיפות המגורים ל – 28 יחידות דיור במגרש.
  - הגדלת תכסית הקרקע ל – 60%.
  - הגדלת שטח הבניה ל – 6037.5 מ"ר.

2.2.1 **נתונים כמותיים עיקריים**

מס' יח"ד	סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר	ייעוד הקרקע
28	3105	אזור מסחר ומגורים מיוחד

**פרק 3- הוראות התכנית**3.1 **רשימת התכליות והשימושים****כללי**

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

א. **אזור מסחר ומגורים מיוחד**

מיועד להקמת בנין משולב, הכולל מסחר (מסחר קמעונאי, בתי קפה, מסעדות, משרדים, חניה ושירותים נלווים) ומגורים כולל כל השירותים הנלווים.

ב. **דרך קיימת**

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2

זכויות בנייה לפי תכנית מוצעת  
 לא ינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטים בטבלת הזכויות.  
 (טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים בתכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992).

מס' יחיד לדוגם	מס' יחיד במגרש סה"כ	גובה בנין מקסימלי		בניה מקסימלית באחוזים					קוי בנין במטרים			גודל מגרש (במ"ר)	(שימושים עיקריים)	מס' מגרש
		מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	שטחי שרות במ"ר/ %	שימוש עיקרי במ"ר/ %	מתחת מפלס הכניסה **	מעל מפלס הכניסה **	קדמי לרחוב	קדמי לרחוב	קדמי לרחוב שלמה בן יוסף			
17	28	מס' 6 קומות	מס' 28 קומות	350%	170%	150%	95%	255%	13	4	5	1,725	אזור מסחר ומגורים מיוחד	801
		מפלס הכניסה כולל מתקנים טכניים על הגג				למגורים 30% למסחר	**	**	ההגנה	לרחוב	---			
		קרקעיות חניה תת	קרקעיות חניה תת						מ' 7	מ' 0				

הערה:  
 \* קומת המרתף יותרו בקו בנין 0.  
 \*\* העברת זכויות בניה ממפלסים שמעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחת למפלס הכניסה תותר באישור הועדה המקומית.  
 \* \* \* \* \*

## 3.3 הוראות נוספות

## □□ הוראות והנחיות נוספות

## 3.3.1 גובה בניינים ומס' קומות:

- א. גובה הבניינים יהיה בהתאם לאמור בטבלה בסעיף 3.2, , וימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ויכלול: מעקות, גופי מעליות, חדרי מכונות, פירי אוורור, ואלמנטים עיצוביים.
- ב. במפלס קומות המסוחר ניתן לשלב גם שטחי עזר של דירות המגורים בהתאם לנדרש.
- ג.

## 3.3.2 קווי בנין ומרווחים

- א. קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן ע"ג התשריט ובהתאם לטבלה בפרק זה.
- ב. יותר השימוש במרווחים בקומות התת-קרקעיות להתקנת מתקנים טכניים, כמו תח' טרנספורמציה, מתקני אוורור ועוד, לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. תותר הקמת חניון תת-קרקעי במרווחים הקדמיים והצדדיים בכל שטח המגרש (עד קו רחוב) בכפוף לאמור בסעיף ד להלן.
- ד. במרווח הקדמי של המגרש תותר בניית חניון תת קרקעי וקולונאדה במרחק של עד 35 מ' מקו המים כמסומן בתשריט.

## 3.3.3 שטחי בניה ויחידות דיור

- א. אופן חישוב אחוזי בניה יהיה בהתאם לתקנות חישוב שטחים התשנ"ב 1992 על תיקונם.
- ב. גודל מינימלי של דירת מגורים בתחום התכנית לא יפחת מ- 120 מ"ר ברוטו.

### 3.3.4. עקרונות תכנון ובנייה

#### א. חזות העיר

על-מנת לשמור על צביונה המיוחדת של עכו בגבולות תכנית זו, יש לעצב באורח נאות את חזות הבניין במגרש על כל מרכיביו.

#### ב. שימור צללית וצורת נוף

ייחשבו כצורות נוף לשימור:

1. צללית העיר העתיקה.
2. מראה חומות העיר העתיקה הטבולות במים.

#### ג. הבטחת מבטים לנוף

יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית להתאים או להגביל את הבנייה המותרת, ע"מ להבטיח מבטים אל מקומות בעלי ערכי נוף טבעיים או מעשי ידי אדם, במיוחד אל העיר העתיקה, סביבתה ואל הים.

#### ד. חובה להשלים בניין לפי תכנית

בעל היתר הבניה להקמת הבניין חייב להשלים את בנייתו לפי תכנית הבנייה המאושרת. הוועדה המקומית רשאית לתת היתר לבנות בניין בשלבים בתנאי שבסוף כל שלב תובטח בכל חלקי הבניין חזות חיצונית כשל בניין שהושלמה בנייתו.

### 3.3.5 שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים

#### א. מתקנים על הגגות

לא יוצבו תרניי אנטנות רדיו או טלוויזיה, או מתקנים אחרים, כגון: דודי שימוש וכד' על גגות המבנים שבתחומי התכנית, אלא כשהם מוסתרים בבנייה ומותאמים לעיצוב האדריכלי של הבניין ובהתאם לדרישת הוועדה המקומית בדבר מיקומם ומספרם, צורתם וחומרי בנייתם.

#### ב. צינורות שירותים ומרזבים

צינורות של מים, ביוב, ניקוז מי-גשמים וגז לא יועברו על פני הקירות בחזית הבניין. מדי-מים יש להתקין במקומות נסתרים בחזית הבניין. מכלי גז לא יוצבו לאורך חזיתות בניינים אלא במקומות מיוחדים, מאווררים ומוסתרים, מעיני עוברים ושבים ע"י קירות.

#### ג. מסתורי כביסה

בתחומי "התכנית" לא תותר תליית כביסה והתקנת מתקנים לתליית כביסה לאורך חזיתות הבניינים או בקומה מפולשת, אלא אם יוסתרו מעיני עוברים ושבים ע"י אלמנטים דקורטיביים עשויים מחומר קשיח ולא מחומרים קלים כמו פלסטיק או חומרים אחרים בעלי קיים נמוך.

**ד. הוראות בנייה באבן**

כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קירות התמך יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן ניסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה, למעט אבן כורכר. דוגמת האבן תאושר ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר הבנייה. סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובה, תלטיש, חמי, או מטבה) ולא תותר כל בנייה באבן ניסורה שאינה מסותת, למעט אבן כורכר כאמור לעיל. אבני הפינה תהיינה 15 ס"מ מינימום לצלע או מקסימום 30 ס"מ לצלע.

**ה. מזגנים**

מזגנים מכל הסוגים לא יופיעו בחזית הבניין, אלא אם כן ישולבו ארכיטקטונית בעיצוב הבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

**ו. שילוט ופרסום**

השילוט והפרסום, השייכים לשימושים במגרש, ישולבו בתוך הארקדות, במגרעות מיוחדות לכך, לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

**3.3.6 פיתוח המגרש**

**א. תכנית פיתוח**

לבקשת היתר הבנייה תצורף תוכנית פיתוח של המגרש. התכנית תכלול מיקום שטחי חנייה, שטחים מרוצפים, התווית שבילי או גשרי כניסה בין הדרך הציבורית לבין כניסת הבניין, איתור מכלי אשפה, מכלי גז, מתקנים לתליית כביסה וכל מתקן אחר שאמור להימצא במרחב: גדרות, קירות תומכים, מדרגות וכו'. יהיה זה מסמכותה של הוועדה המקומית לדרוש שגדרות בנויות וקירות תומכים לאורך הדרך יהיו בעלי עיצוב אחיד.

**ב. עיצוב גדרות**

עיצוב הגדרות ישולב בעיצוב המבנים. החומרים המותרים – לפי סעיף זה יותרו בהתאם לתכנית עיצוב עירוני ובאישור הוועדה המקומית. הגדרות יהיו בגובה 1.80 מ' ויהיו מעוצבים בחומרי גמר כמו אבן, אבן מסותתת או חומרים קשיחים ועמידים שלא מושפעים מקורוזיה ומהשפעות הסביבה הימית.

**ג. איתור מכלי אשפה**

יש להבטיח הסתרת מכלי אשפה מעיני העוברים ושבים ע"י צמחיה ו/או קירות, תוך הבטחת אוורור שטיפה וניקוז מתאימים ויש להשתמש במדחסים לפינוי אשפה.

**ד.** על יזמי התכנית או בעלי היתר הבנייה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש, כולל קירות תומכים, ניקוז, שתילה, ריצוף משולב, פרגולות, בהתאם לתכנית פיתוח של מתכנן נוף ולשביעות רצון מהנדס העיר.

**ה.** סלילת הדרכים והשבילים הכלולים - יבוצעו בהתאם לתוכניות ולמפרטים של מהנדס העיר ולשביעות רצונם.



1. התקנת תאורת רחובות תהיה לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

### 3.4 תשתיות

#### 3.4.1 מים

אספקת מים תהיה מרשת המים במקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור הועדה המקומית

#### 3.4.2 ניקוז מי-גשם

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

#### 3.4.3 ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, תחילת ביצוע פתרון קצה לביוב ע"פי תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית וע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 3.4.4 איסור בנייה מתחת לקווי חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה לבניין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתנו היתרי בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל ובין החלק הבולט או קרוב ביותר אל המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.00 מטרים.  
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.50 מטרים.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.  
ברשת מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.  
ברשת מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

ב. אין לבנות מעל לכבלי 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 או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא עם קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

#### 3.4.5 תקשורת וטלוויזיה

מערכות התקשורת יבוצעו בהתאם לתכנית הפיתוח ובאישור חברת החשמל, "בזק" וחברת הכבלים המקומית. הרשת כולה והחיבורים יהיו תת-קרקעיים.

#### 3.4.6 אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית 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 לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

### 3.5 הוראות כלליות

#### 3.5.1 חלוקה ורשום

- א. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרש בהתאם למצויין בתשריט
- ב. חלוקה חדשה לפי תכנית זו, ע"פי סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

#### 3.5.2 הפקעות

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית ע"פי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

#### 3.5.3 היטל השבחה

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

#### 3.5.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תכנית התכנון והבניה (התקנת מקומית חניה תשמ"ג 1983) או לתכניות התקפות במועד הוצאת ההיתר, תנאי למתן היתר בניה. הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

#### 3.5.5 עתיקות

בשטח בו יש עתיקות, לא תותר עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

#### 3.5.6 הוראות הג"א

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

#### 3.5.7 כיבוי אש

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

#### 3.5.8 סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבנים ציבוריים, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

## פרק 4 – מימוש התכנית

### 4.1 תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשות המוסמכת לכך.

### 4.2 תקפות התכנית

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

## חתימות

### א. יוזם התכנית:

בולוס גד בע"מ – חברה לבנייה ושיכון  
רח' בן-עמי 65 עכו  
טל: 04-9919654, פקס: 04-9912302

יוסף מינלס-רו"ח  
מנהל מיוחד  
בולוס גד בע"מ  
(בניהול מיוחד)

### ב. חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
קרית הממשלה, שד' פלייט, חיפה  
טל: 04-8630855, פקס: 04-8645537

### ג. עורך התכנית:

עוזי גורדון בע"מ  
אדריכל ומתכנן ערים  
רח' קרן היסוד 18, טירת כרמל  
טלפון: 04-8580077, פקס: 04-8580066

עוזי גורדון בע"מ  
קרן היסוד 15  
טירת הכרמל 39026  
טל 04-8580077 פקס 04-8580066

