

תאריך משלוח

3-2816

משרד הפנים
הרשמת תעודות זהות
24-05-1982
ישראל

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר עכו
תכנית ת.ב.ע. מס' 7147/ג
הזמלת לפרסום
ביום 4.3.90
מיום 2/90
ישב ראש הועדה
מס' 13.11.89

מרחב תכנון מקומי עכו

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר עכו
תכנית ת.ב.ע. מס' 7147/ג
הזמלת לפרסום תוסף
בשינוי מס' מיום
ישב ראש הועדה
מס' 13.11.89

תכנית מס' 7147/ג

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1945
אישור תכנית מס' 7147
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.3.92 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
ג"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 7147
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4109
ביום 13.5.93
מס' 2543

- מעודכן לתאריך: 15.05.89
- 10.07.90
- 29.07.90
- 27.12.90
- 20.02.91
- 10.04.91
- 13.06.91
- 02.07.91

נפה: עכו

מקום: עכו

גוש: 18003

חלקה: 62, חלק מחלקות 58 ו-67

בעל הקרקע ויוזם התכנית: הכנסיה האוונגלית אפיסקופלית
כנסית סנט ג'ורג', דרך שכם 20, ירושלים
טלפון 02-282096

התכנית: משה מרגלית, אדריכל ומתכנן ערים
רח' וושינגטון 21, ירושלים
טלפון 02-250045

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7147, (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתשריט מצורף: נספח מס' 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתשריט והכולל: נספח בינוי בק.מ. 1:250 הכולל תוכנית חתכים, חזיתות וטבלאות שטחים. נספח מס' 1 הוא נספח מנחה. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בלתי מהותיים לנ"ל.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר עכו ג/849 וכל התיקונים והשינויים בה מזמן לזמן וכן ההוראות המפורטות מטה.
 ב. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הקרקע שעליה היא חלה:

שם התכנית	מס' התכנית	פרסום הפקדה	פרסום למתן תוקף	ילקוט פרסומים מס'
מתאר	ג/849			

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 18003 גובלת בחלקות 72, 73 במזרח, ובחלקה 63 במערב.
 רח' אנילביץ בצפון ורח' בן-עמי בדרום.

4. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא 1108 מ"ר על פי מדידה.
 ב. חלוקת השטחים ליעודים שונים (כגון: מגורים, מסחר, דרכים וכו')
 תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

5. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

מס'	גוש	חלקה	חלק מחלקה	בעלות
1	18003	62		הכנסיה האוונגלית אפיסקופלית
2	"		58	
3	"		67	

7. יזמי התכנית

יזמי התכנית הם הכנסיה האוונגלית אפיסקופלית - כנסית סנט ג'ורג', דרך שכם, ירושלים.

8. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד קביעת שימושי קרקע ואחוזי בניה לאזור מגורים מיוחד
 ב. הסדר נגישות רכב שרות וחניה למתחם מרח' אנילביץ.
 ג. מתן זכות מעבר להולכי רגל בין רח' אנילביץ לרח' בן-עמי.
 ד. מתן זכות מעבר להולכי רגל בסטיו בחזית רח' בן-עמי ומעבר מקשר
 בין הרחובות בן-עמי ואנילביץ.
 ה. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, גובה מבנה והוראות ארכיטקטוניות
 לפני נספח הבינוי, נספח מס' 1.

9. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול חלקה רשומה	קו ירוק מרוסק
קו רחוב	קו אדום
קו בנין	קו אדום מרוסק
חזית חנויות	קו סגול
אזור מגורים מיוחד	שטח צבוע כתום זמזתחם כתום
מרכז עסקים או מרכז שכונתי	שטח מטוית כתום ואפור לסרוגין
דרך מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
זכות מעבר להולכי רגל	קווים שחורים מקבילים אלכסוניים
סטוין (מעבר מקורה להולכי רגל)	שטח צבוע אדום ובצבע האזור
מספר חלקה קיימת	ספרה ירוקה
מספר קומות	ספרה רומית
קומת עמודים	אות ע'
מרתף	אות מ'

10. שמוש בקרקע

לא ינתן 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.

11. רשימת התכליות

- א. מגורים מיוחד - מגורים מעורב עם מסחר ומשרדים.
1. בנין מגורים בן 5 קומות ע"ג קומת עמודים בחזית רח' אנילביץ.
 2. בנין מגורים בן 4 קומות ע"ג קומת מסחר כפולה בחזית רח' בן עמי.
- ב. סטיו - מעבר מקורה להולכי רגל בקומת עמודים עם זכות שימוש לציבור ולבעלי התנויות הגובלות בו.
- ג. שטח עם זכות מעבר להולכי רגל - השטח בין רח' אנילביץ לרח' בן-עמי המסומן בקווים אלכסוניים שחורים יהיה שטח עם זכות מעבר להולכי רגל מרחוב אחד למשנהו כמצוין במטרות התכנית.

הערות	קו בנין			גובה מקסימלי במ'	מספר קומות מכסימלי	% בניה מירבי במגרש	% בניה מירבי בקומה	גודל מגרש מינימלי	האזור
	אחורי	קדמי	צדדי						
אתר סטוין מעבר מקורה להולכי רגל בקו בנין 0 ברח' בן עמי	4	משתנה	4	18 15	5 ברח' בן עמי 4 ברח' אנילביץ	180	36	800 מ"ר	מגורים מיוחד

13. קווי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי
החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק	סוג קו החשמל
2.0 מ'	ברשת מתח נמוך
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8.0 מ'	בקו מתח עליון עד 110 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2
מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק
לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. גובה סופי של כביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.0 מ'.
ד. פירוק קווי חשמל קיימים: במגרש בו מסומן קו חשמל לפרוק, לא יוצא
היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח
חופשי לבניה.

ה. קווי חשמל עיליים הקיימים בתזיזת הבניה הכלולה בתכנית זו יוסטו
לתת-קרקעיים על חשבון יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם בתאום
ובאישור חב' החשמל ומהנדס העיר.

ו. בתחומי תכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים
בלבד ובאישור חב' החשמל ומהנדס העיר.

14. תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה תיצונית ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.
 על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חב' החשמל ובאישור מהנדס העיר.
 כמו-כן, על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' החשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

15. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים

א. כללי

1. אישור תכנית זו ומתן היתר בניה על פי תכנית זו טעון אישור מוקדם של התכניות ע"י מהנדס המים הביוב והתעול העירוני (מהנדס מב"ת).
2. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני בכל הנוגע למערכות מים ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תכנית זו.
3. על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לתכנן לתאם להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת, והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש, הכל לפי העניין.
4. יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצורת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תיפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח תכנית זו. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.
2. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תיעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.

ג. ביוב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית, או לתכנן ולקבל אישור מהנדס מב"ת ומנהל מח' התברואה לפתרון אחר.
2. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל האגף לתברואה ומהנדס מב"ת כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

ד. תעול וניקוז מי גשם

1. השטח הכלול בתכנית זו יחובר ויניקז אל מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת-קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס מב"ת האחראי על הניקוז העירוני.
2. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

16. קווי תקשורת

- לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים אל ובבנין של קווי תקשורת אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד.

17. עקרונות בינוי בשטח פרטי פתוח

- א. פיתוח השטח הפרטי הפתוח ייעשה על פי תכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ובהתאם לתכנית המתאר של עכו.
- ב. אחזקת השטחים הפרטיים הפתוחים תחול על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם שיהיו אחראים לאחזקה תקינה של השטחים הנ"ל לשביעות רצון מהנדס העיר, ולא, יורה מהנדס העיר לבצע אחזקה כנדרש ולחייב את האחראיים בהתאם.

18. פיתוח השטח עליו חלה תכנית זו

- א. על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, פילוס-הקרקע, ניקוז, השקיה,

שתילה וכו' בהתאם לתכניות פיתוח שבמסגרת תכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשיבועות לצון מהנדס העיר ואדריכל העיר.

ב. על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לסמן בתכנית כל עץ קיים ולקבל אישור של מנהל מח' הגינון באמצעות מח' רישוי הבניה לכל שינוי במצבם של העצים ע"מ להבטיח ככל האפשר שמירת עצים ותיקים.

19. חניה

א. על בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקן הארצי המעודכן לחניה והפורט בתוק התכנון והבניה ולדרישת מהנדס העיר.

ב. יש לנטוע בשטח המדרכה או בחזית החניה עצי צל בכמות של לפחות עץ אחד לכל 3 מקומות חניה.

ג. פתרון חניה מקורה במגרש יהיה בהתאם לתכנית בניה באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר (הפתרון ינתן במסגרת תכנית זו תוך התווית קווי הבניה למבנה החניה). האפשרות לחניה ב-2 מפלסים, ע"י ירידה של חצי קומה ועליה חצי קומה, מותנית בהבטחת פתרון הניקוז.

20. מספר יחידות המגורים

א. סה"כ מספר יחידות המגורים בשטח תכנית זו לא יעלה על 18 יחידות.
ב. מספר היחידות בכל מגרש יהיה כמפורט בתשריט.

21. קווי בנין

- א. קו בנין קדמי (רח' בן-עמי) בקומות המסחר - 0 מ'
נסיגה של 4 מ' אחרי 4 קומות.
ניתן לחלק את הנסיגה בין הקומות.
- ב. קו בנין אחורי (רח' אנילביץ) - 4 מ'.
ג. קו בנין צידי בצד מזרח - 3 מ'.
ד. קו בנין צידי בצד מערב כדלקמן:
בשתי קומות המסחר מרח' בן-עמי לאורך 12 מ' - 0 מ'.
ביתרת החזית עד רח' אנילביץ - 3 מ'.
קו בנין צידי חזית מערב ביתר הקומות - 3 מ'.
ה. קו בנין בקומת חניה בכל הצדדים - 0 מ'.

22. שטח הבניה

- א. אופן חישוב הבניה כפוף להוראות תכנית המתאר של עכו ג/849 למעט שטחי מרפסות בלתי מקורות, חדרי מדרגות, מבואה קומתית ומסדרון קומתי שלא יכללו בחישוב שטח הבניה המותר.
- ב. שטח הבניה יהיה כמפורט בתשריט תכנית זו, בטבלת השטחים, ובחשוב השטחים המופיע כחלק מנספת הבנוי - נספת מס' 1.

23. גובה הבנין

- א. גובה הבנין בצד רח' בן עמי יהיה 23 מ'. 4 קומות מעל קומת מסד כפולה כמוראה בתשריט.
- גובה הבנין ימדד כמרחק המאונך מאבן השפה בצד הדרום-מערבי של רח' בן-עמי הגובל עם המגרש עד לנקודה הגבוהה ביותר בגג הבנין.
- ב. גובה קומת החניה לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה או לקורות קונסטרוקטיביות (נטו).
- ג. לא יותרו מבנים מעל למפלס רצפת הגג העליונה למעט מעקה, מתקנים הנדסיים ואחרים עם מסתורים מתאימים, רכיבי תאורה, צינורות איורור אנטנה מרכזית, חדרי מכונות למעליות ויציאות הולכי רגל לגג.

24. מקלטים

- לא יוצא כל היתר בניה בשטח תכנית זו אלא אם כלול בו מקלט בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א ולא ינתן אישור איכלוס אלא אם בוצע המקלט לשביעות רצון נציגי הג"א המוסמכים.

25. עקרונות תכנון הבנין

- א. בטיחות, חוזק, איורור הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעספות הבנין ושאר מערכותיו, יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.
- מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכון בדיקה מוסמך לבדיקות שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם. הוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיו תנאי למתן אישורי האיכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

- ב. לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז.
- ג. לא תותקן צנרת כלשהי כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.
- ד. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מוסדרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין.
- ה. יש להבטיח חדר אשפה מתאים, סגור בדלת עם ברז שטיפה ונקודת ניקוז מוגנת ומיכלים נפרדים לאשפת מטבח ולאריזות בהתאם לדרישות ולאישור מנהל אגף התברואה בעיריית עכו. חדר האשפה ימוקם וישולב בבנין או בגדר הבנין באופן שלא תפגע חזות הבנין לרחוב או הכניסה הראשית לבנין.
- ו. פתרון פינוי הפסולת מהמגורים והעסקים יהיה בנפרד.
- ז. קולטי שמש ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. הדוודים יוסתרו בתוך הבנין.
- ח. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.
- ט. בכל חזיתות הבנין הפונות לרחוב או לשטח ציבורי או פרטי פתוח, יותקנו לאורך החזית או החלונות והמרפסות אדניות בנויות לצמחי נוי, כתנאי להיתר בניה.
- י. לכל גג שטוח תהיה יציאה במדרגות ומעקה בטיחותי סביב.
- יא. לכל בנין תותקן דלת כניסה ראשית באיכות גבוהה ועיצוב ייחודי. ברוחב אור של לפחות 90 ס"מ (נטו), בגימור עמיד לאורך זמן ומשני צידיה אדניות עם צמחי נוי לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר.
- יב. לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל בנין.
- יג. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית אלא באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.
- יד. גמר חזיתות הבנין יהיה בחומר עמיד וקשית דוגמאת אבן גלילית בסיתות תלטיש או אבן כורכר או חומר קרמי או כל חומר בעל תכונות התנקות עצמית, הכל באישור מהנדס העיר.
- טו. לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא לפי תכנון מאושר הכולל מסתורים בנויים וגגונים מתאימים בתוך קווי הבנין בלבד.

- יז. לכל בנין דירות תתוכנן בתצר או בקומת החניה פינה מיוחדת לניקוי וטיפול עצמי ברכב כולל מים וניקוז מתאים.
- יח. כל השטחים האופקיים בתחום תכנית זו הכוללים שבילים, מדרכות, חניות ולמעט הכביש, אלא אם צויין במפורש, ירוצפו באבן זגינון לפי פרטי תכנון וחומר שיאושרו ע"י אדריכל ומהנדס העיר (בכל המקומות שהוזכרו יאסר השימוש באספלט).
- יט. התשריט כולל נספח עיצוב ארכיטקטוני הכולל - תכנית קומת הקרקע וקומת הגג, חזיתות, חתכים ראשיים בק.מ. 1:250.

כ. התיחסות הבנין לסביבה


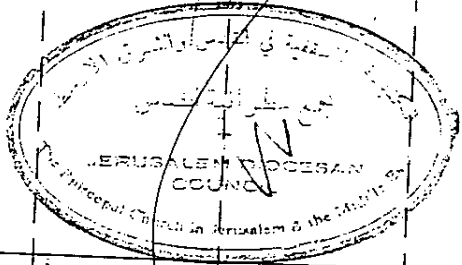
1. יחס הבנין לרחוב -
 - חתך סטיו לאורך הקומה המסחרית ברח' בן-עמי.
 - יצירת שער ברח' בן-עמי למעבר הולכי רגל.
2. יחס הבנין לבנינים שמולו -
 - דרוג מדרום לצפון למניעת הסתרת שמש חורף ולהשתלבות בכוונות תכנית המתאר.
3. יחס הבנין לבנינים מצידיו -
 - שמירה על מרווח מינימאלי בין הבנינים.
 - הפניית מירב המבטים כלפי הרחוב.
4. יחס הבנין לחצר -
 - הפרדה בין גושי הבנין לקבלת כמות סבירה של אור ואוויר.
5. השתלבות הבנין במרקם ובעיצוב הסביבתי הקיים -
 - המשך בשימוש וקנה המידה המסחרי של רח' בן-עמי.
 - המשך קנה המידה וקו הבנין ברח' אנילביץ.
 - יצירת מעבר הולכי רגל בין רח' בן-עמי לרח' אנילביץ ולחורשה שמעבר לו.

25. תנאים מיוחדים

- א. הבינוי יעשה עפ"י נספח הבינוי - נספח מס' 1 הקובע את נפח הבנין קוי בניה והגובה. הועדה המקומית רשאית בעת מתן התרי בניה לאשר שינויים בלתי מהותיים לנ"ל. שינויים מהותיים לנ"ל יעשו באישור הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית, ללא הפקדה.
- ב. בחזית המסחרית מתחת למגורים לא יורשו עסקי אוכל אשר הפעלתם מצריכה טיגון בישול וצליה, חנויות לבשר טרי ודגים וכן כל שימוש אשר לדעת הועדה עלול לגרום למטרד לדיירי המגורים בסביבה הקרובה.

26. היטל השבחה
כתנאי להוצאת היתר בניה על מבקש ההיתר יהיה לשלם היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ועידכונה.

27. הפקעה
כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, אתרים למוסדות ובנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויידשמו על שם עיריית עכו ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, דייר או חפץ.

תאריך	חתימה	כתובת	שם
			היזם
			בעל הקרקע
		<p>משה מרגלית, אדמוכל ומתכנן ערים ירושלים 22 סג' 02-250045</p>	המתכנן

מעודכן לתאריך: _____