

3-3026

עיריית עכו
הנדסה - רישוי ובניה
17-07-1991
נ ת ק ב ל

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
7148 אישור תכנית מס.
התעדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.3.91 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר התעדה המחוזית:

מרחב תכנון מקומי עכו

7148 הודעה על אישור תכנית מס.
4109 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
ניום 2542 ע"א 13.5.93

תכנית מפורטת מס' 7148/1

הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר עכו
תכנית מס. 7148/1
הוגשה להפקדה
ביום 2/90 מיום 4.3.90
3.75
יושב ראש הועדה

- 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

מחוז: הצפון

נפה: עכו

מקום: עכו

גוש: 18003

חלקה: 26, חלק מחלקות 33 ו-41

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

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

1. שם ותלות

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/7148 .
 (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הו"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 לו"ל.

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר עכו 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 הו"ל יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בגוש 18003 בין הרחובות דוד נוי בצפון, גבורי סיני במזרח, לוחמי הגטאות בדרום וגובלת בחלקות 85, 86 במערב.

4. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא 2742 מ"ר על פי מדידה.
 ב. תלוקת השטחים ליעודים שונים (כגון: מגורים, מסחר, פתוח ציבורי, מוסדות ציבור, 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	26		הכנסיה האוונגלית אפיסקופלית
2			33	
3			41	

7. יזמי התכנית

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

8. מטרות התכנית

- א. קביעת שימושי קרקע ואחוזי בניה למגורים או אכסניה ומסחר.
 ב. הסדר נגישות רכב שרות וחניה מרח' דוד נוי.
 ג. שימור בנין הכנסיה ושילובה בככר עם זכות הנאה לציבור בפירת הרחובות גבורי סיני ולוחמי הגיטאות.
 ד. מתן זכות מעבר להולכי רגל בארקדה ברחובות גבורי סיני ודוד נוי, ובצומת הרחובות גבורי סיני ולוחמי הגיטאות.
 ה. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, גובה מבנה והוראות ארכיטקטוניות עפ"י נספח הבינוי ונספח מס' 1.

9. באור סימני התשריט

קו כחול עבה
 קו ירוק מרוסק
 קו אדום
 קו אדום מרוסק
 קו סגול
 קווים שחורים מקבילים, אלכסוניים
 שטח צבוע כתום ומותחם כתום
 שטח מטויח כתום ואפור לטרוגין
 שטח צבוע חום בהיר
 שטח צבוע אדום ובצבע האזור
 ספרה ירוקה
 ספרה רומית
 אות ע'
 אות מ'

גבול התכנית
 גבול חלקה רשומה
 קו רחוב
 קו בנין
 חזית חנויות
 שטח פרטי זכות שמוש לציבור
 אזור מגורים מיוחד
 מרכז עסקים או מרכז שכונתי
 דרך מאושרת
 סטוין (מעבר מקורה להולכי רגל)
 מספר חלקה קיימת
 מספר קומות
 קומת עמודים
 מרתף

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 בן 5 קומות או אכסניה באותו השטח. קומת הקרקע תשתמש קומת מסחר ומחסנים.
 2. בנין קיים - בנין הכנסיה הקיים ישאר במתכונתו הנוכחית למעט שיפוצים הנדרשים מבחינה קונסט. והתאמות שוליות לשימוש אחר. הכל באישור הועדה המקומית.
- שימושים מותרים: חדר אוכל, אולם כנסים, או כל שימוש באישור הועדה המקומית.
- ב. סטיו - מעבר מקורה להולכי רגל, בקומת עמודים, עם זכות שימוש לציבור ולבעלי החנויות הגובלות בו.

ג. שטח עם זכות מעבר להולכי רגל - השטח שבפינות רח' לוחמי הגטאות ורח' גיבורי סיני המסומן בקווים אלכסוניים שחורים יהיה שטח עם זכות מעבר להולכי רגל כמצוין במטרות התכנית.

12. טבלת הגבלות

הערות	קו בנין			גובה מקסימלי במ'	מספר קומות מכסימלי	% בניה מירבי במגרש	% בניה מירבי בקומה	גודל מגרש מינימלי	האזור
	אחורי	צידי	קדמי						
קו בנין ברח' גיבורי סיני ורח' דוד נוי נחשב כקו בנין קדמי	4	4	0	19	5	150	37.5	1000 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 בתזית 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 חיצוניות 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 התכנית 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 לתוזאי 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 להידרונטים 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 לתכנון 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 ויניקוז 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 הועדה המקומית ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

16. קווי תקשורת

- לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים אל ובנין 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 האחראים 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 ולשיבעות רצון 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 לחקן הארצי המעודכן לחקן החניה של משרד התחבורה 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 תזוית 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 30 יחידות.

21. קווי בנין (עפ"י המצוין בתשריט)

- א. קו בנין קדמי (רח' גבורי סיני) - 0 מ'.
- ב. קו בנין אחורי - 4 מ'.
- ג. קו בנין צידי - צפון (רח' דוד נוי) - 0 מ'.
- ד. קו בנין צידי - דרום (רח' לוחמי הגטאות) - 4 מ'.
- ה. קו בנין בכל הצדדים בקומת חניה - 0 מ'.
- ו. במזית הרחובות גבורי סיני ודוד נוי יבנה סתיו (ארקדה), במפלס הקרקע, ברוחב 3 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 מנספח הבנוי - נספח מס' 1.

23. גובה הבנין

- א. גובה הבנין יהיה 19 מ'. 4 קומות מעל קומת מסחר ומחסנים כמוראה בתשריט.
- גובה הבנין ימדד כמרחק המאונך מאבן השפה בפינת רחובות גיבורי סיני ודוד נוי עד לנקודה הגבוהה ביותר בגג המשופע.
- 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 איזורור אנטנה מרכזית, חדרי מכוונות 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 הבניין

א. בטיחות, חוזק, איורור הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבניין 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 שיוכחו עמידה בתקן יהיו תנאי למתן אישורי האיכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

ב. לכל בניין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז.

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

ד. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מוסדרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבניין.

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 בבניין או בגדר הבניין באופן שלא תפגע חזות הבניין לרחוב או הכניסה הראשית לבניין.

ו. פתרון פינוי הפסולת מהמגורים והעסקים יהיה בנפרד.

ז. קולטי שמש ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. הדוודים יוסתרו בתוך הבניין.

ח. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבניין ויותקנו לפי תכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבניין כתנאי להיתר הבניה.

ט. בכל חזיתות הבניין 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 בניין 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 בניין.

יג. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית אלא באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.

יד. גמר חזיתות הבנין יהיה בחומר עמיד וקשיח 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 בחצר 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 וגינון 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 הרחובות גיבורי סיני ודוד נוי.
 - יצירת ככר בפנות הרחובות גיבורי סיני ולוחמי הגטאות.
 - דרוג הקומה העליונה ליצירת קו רקיע נמוך.
 - יצירת חזית רחוב בחלוקה אופקית לשלוש: קומת מסד, קומות ביניים וקומת גג.
2. יחס הבנין לבנינים מאחוריו -
 - יצירת חזית צרה מעוטת פתחים לאפשר פרטיות לבנין השכן.
3. יחס הבנין לחצר -
 - יצירת חצר פנימית תוך כדי שילוב הבנין הקיים.
4. השתלבות הבנין במרקם ובעיצוב הסביבתי הקיים -
 - חיזוק האלמנט האורבני של הצומת ע"י יצירת כיכר הקושרת בין הסטיו ברח' גיבורי סיני, בנין הכנסיה הקיים והחצר הפנימית.
 - שימור בנין הכנסיה הקיים ושילובו בהגדרת הכיכר.
 - בניית מבנה קטן בכיכר לחיזוק שווי המשקל בין הבנוי לפתוח.

26. תנאים מיוחדים


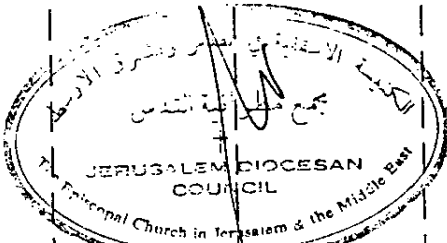
- א. הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו רשאית באישור הועדה המחוזית לבטל תכנית זו אם בתוך 10 שנים מיום אישורה לא תסתיים הבנייה על פי תכנית זו.
- ב. על היזם להוציא היתר בניה בתוך 3 שנים מיום אישור תכנית זו, ולא, תכנית זו תהיה בטלה.

27. היטל השבחה

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

28. הפקעה

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

תאריך	חתימה	כתובת	שם
			היזם
			בעל הקרקע
		<p>משה מרגלית, אדריכל ומתכנן ערים רח' וקשינגטון 21, תל אביב 02-250045</p>	המתכנן

מעודכן לתאריך: _____