

**מחוז הצפון**

**מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו**

**תחום שיפוט מוניציפלי עכו**

**תכנית שינוי מתאר**

**מס' ג/14815 - מתחם חלקת הרבנים**

**- מגורים מיוחד / אכסניה**

יוזמת התכנית : רשת מפעלי חב"ד ת.ד. 2564 עכו.

טל. 04-9914257 פקס. 04-9914257

מגישת התכנית : רשת מפעלי חב"ד ת.ד. 2564 עכו.

טל. 04-9914257 פקס. 04-9914257

בעלי הקרקע : - עיריית עכו, רח' ויצמן 35 עכו. טל. 04-9910250 פקס. 04-9911622

- מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לרשת מפעלי חב"ד ת.ד. 2564 עכו.

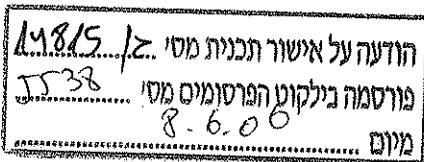
טל. 04-9914257 פקס. 04-9914257

עורך התכנית :

תמיר אדריכלים - אדריכל תמיר לוז

ת.ד. 25376 צ'ק פוסט, חיפה.

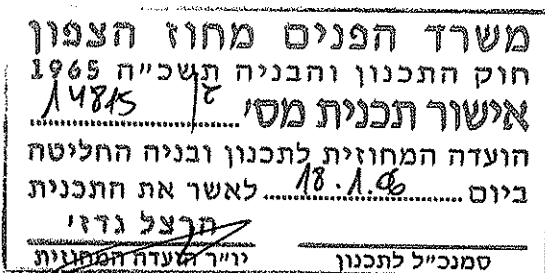
טל. 04-8211306 פקס. 04-8211307



מודד : בני שפירא - מודד מוסמך, רח' הגדוד העברי 17 א' קרית חיים

טל. 04-8726547

תאריך עדכון 5 : 10.2.2006



## תוכן עניינים

מס' עמוד

### פרק 1 - זיהוי התכנית

4	שם התכנית	1.1
4	מקום התכנית	1.2
4	שטח התכנית	1.3
4	בעלי עניין	1.4
5	יחס לתכניות אחרות	1.5
5	מסמכי התכנית	1.6
5	תאריך הכנת התכנית	1.7
5	הגדרות ופרוש מונחים	1.8
5	באור סימני התשריט	1.9
6	טבלת שטחים	1.10

### פרק 2 - מטרת התכנית

6	מטרת התכנית	2.1
	עיקרי הוראות התכנית	2.2
6	נתונים כמותיים עיקריים	2.2.1

### פרק 3 - הוראות התכנית

6	רשימת תכליות ושימושים	3.1
7	טבלת זכויות והגבלות בניה	3.2
7	הוראות בניה	3.3
7	חניה	3.3.1
7	ניצול קומת גג	3.3.2
7	מרפסות	3.3.3
7	מספר מבנים	3.3.4
8	חומרי גמר	3.3.5
8	גגות	3.3.6
8	קומת מרתף	3.3.7

## מס' עמוד

	תשתיות	3.4
8	כללי	3.4.1
8	מים	3.4.2
9	ניקוז	3.4.3
9	ביוב	3.4.4
9	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל	3.4.5
10	אשפה	3.4.6
10	קווי תקשורת	3.4.7
10	כבישים ותאורה	3.4.8
	הוראות כלליות	3.5
10	הפקעות	3.5.1
10	תנאים לביצוע התכנית	3.5.2
10	היטל השבחה	3.5.3
10	עתיקות	3.5.4
10	הוראות פיקוד העורף	3.5.5
11	כיבוי אש	3.5.6
11	סידורים לנכים	3.5.7

## פרק 4 - מימוש התכנית

11	תקפות התכנית	4.1
----	--------------	-----

## פרק 5 - חתימות

11
----

## פרק 1 - זיהוי התכנית

### 1.1 שם התכנית:

תכנית שינוי מתאר מס' ג/14815 - מתחם חלקת הרבנים - מגורים מיוחד / אכסניה.

### 1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו גובלת בדרך הארבעה ממזרח. ובתחילתו ולאורכו של ציר ציבורי הניצב לדרך הארבעה ומחבר אותה עם רחוב הרצוג. בגוש 18004 - חלקה 230 (חלק), חלקה 192 (חלק)

### 1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 1.395 דונם (במדידה ממוחשבת).  
שטח התכנית מתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

### 1.4 בעלי עניין:

#### בעלי הקרקע:

עיריית עכו, רח' ויצמן 35 עכו. טל. 04-9910250 פקס. 04-9911622  
מנהל מקרקעי ישראל בחכירה לרשת מפעלי חב"ד ת.ד. 2564 עכו.  
טל. 04-9914257 פקס. 04-9914257

#### יוזם התכנית:

רשת מפעלי חב"ד ת.ד. 2564 עכו. טל. 04-9914257 פקס. 04-9914257

#### מגיש התכנית:

רשת מפעלי חב"ד ת.ד. 2564 עכו. טל. 04-9914257 פקס. 04-9914257

#### עורך התכנית:

אלון תמיר אדריכלים, האשלג 16 חיפה - תמיר לזר, אדריכל, מספר רשיון 102521  
טל. 04-8404457 פקס. 04-8404458

#### מודד:

בני שפירא - מודד מוסמך, רח' הגדוד העברי 17 א' קרית חיים.  
טל. 04-8726547 טל. 04-8726547

**1.5 יחס לתכניות אחרות:**

תכנית זו מהווה שינוי, לגבי השטח עליו היא חלה, לתכנית מתאר מס' 849/ג ושל תרשי"צ מס' 2/50/2. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת, תקבענה הוראות תכנית זו.

**1.6 מסמכי התכנית:**

- א. תקנון - סה"כ 11 עמודים - מסמך מחייב
- ב. תשריט בקני"מ 1:250 - מסמך מחייב
- ג. נספח תנועה - מסמך מנחה
- ד. נספח בינוי - מסמך מנחה

**1.7 תאריך הכנת התכנית:**

עדכון 4 - 14 מרץ 2005

**1.8 הגדרות ופרוש מונחים:**

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות כפי שהוגדרה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על תוספותיו, ובתקנות התכנון והבניה כפי שיעודכנו מעת לעת.

**1.9 באור סימני התשריט:**

גבול התכנית	קו כחול עבה
מגורים ג'	שטח צבוע צהוב
מגורים מיוחד (אכסניה)	שטח צבוע חום מטוייט בפסים שחורים
דרך מוצעת	שטח צבוע אדום
מספר הדרך	מספר שחור ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי מזערי	מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה רשומה	קו ירוק
מספר חלקה רשומה	מספר ירוק
גבול חלקה מוצעת	קו שחור דק
מספר חלקה מוצעת	מספר ירוק בסוגריים
קו בנין	קו נקודה אדום
בנין להריסה	קו תוחם עבה צהוב
גבול גוש	קו משונן בכוונים הפוכים
קו גובה	קו שחור ומספר בתוכו

## 1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	
		75.29	1050.30	מגורים ג'
75.29	1050.30			מגורים מיוחד/אכסניה
		24.71	344.70	שצ"פ
24.71	344.70			דרכים
100.0	1395.00	100.0	1395.00	סה"כ

## פרק 2 - מטרת התכנית

### 2.1 מטרת התכנית:

תכנון מגורים מיוחד/אכסניה תוך קביעת הוראות בנייה ומתן הנחיות ארכיטקטוניות ותכנוניות אחרות למגרש שבנדון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית:

#### 2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר חדרים	סה"כ שטח עיקרי מ"ר	ייעוד הקרקע
56	2310.66	מגורים מיוחד/אכסניה

## פרק 3 - הוראות התכנית

### 3.1 רשימת תכליות ושימושים:

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

- א. מגורים מיוחד/אכסניה: חדרים, חדרי אוכל, חדרי טיפולים רפואיים, לובי, חדרי צוות, חניה, חדרי שרות ומערכות טכניות וכו"ד
- ב. דרכים: מעבר כלי רכב והולכי רגל לרשות הרבים וקווי תשתיות.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לפי תקנות התכנון והבניה לחישוב שטחי ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי						קווי בנין*			שם האזור ושימושים עיקריים
גובה במ'	מספר קומות	סה"כ	תכסית קרקע	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמויים*** (דרומי)	אחוריים*** (צפוני)	צדדי	
20.00	4	350%	55%	130%	220%	100%	250%	5 מ'	4 מ'	3 מ'	מגורים מיוחד/ אכסניה
מפני קרקע טבעית	+ק.מרתף +ק.גג										1050.3 מ"ר

\* קו בנין מותר בקומת המרתף: קו בנין 0

\*\* תכסית קומת מרתף: 100%

\*\*\* קו בנין מותר למרפסות: 2.00 מ'

### 3.3 הוראות בניה:

#### 3.3.1 חניה:

- א. תותר חניה תת קרקעית על כל שטח המגרש בקו בנין 0.
- ב. מספר מקומות החניה הסופי ייקבע עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה. בכל מקרה מספר המקומות לא יקטן מהמסומן בנספח החניה.
- ג. לא תהיה חניה בתשלום.
- ד. כל מקומות החניה מעבר לתקן הנדרש יהוו מקומות חניה ציבורית כמשמעותן בחוק התכנון.

#### 3.3.2 ניצול קומת הגג:

יותר ניצול הגג לשטח פרטי פתוח, גינון, משחקים, ספורט ומנוחה.

### 3.3.3 מספר מבנים :

א. מבנים על המגרש - 1

ב. הריסת המבנים הקיימים ופינוי הפסולת יבוצעו בהתאם לדרישת מהנדס העיר ויחולו על היזם.

### 3.3.4 חומרי גמר :

אבן, זכוכית, עץ, פלדה, אלומיניום, או חומר אחר באישור משרד מהנדס העיר.

### 3.3.5 גגות :

א. חובת עיצוב הגג כולל כל המערכות על פניו כחלק מהמבנה, תחול חובת עליה ציבורית לגג לצרכי שרות.

ב. תותר בנית מרפסות ופרגולות על הגגות.

### 3.3.6 קומת המרתף :

א. תותר בניית מרתף על כל שטח המגרש בקו בנין 0.

ב. קומת המרתף תשמש כפתרון לחניה, מתקנים טכניים, מתקני שרות ומחסנים.

א. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.2 מ' מעל למפלס קרקע טבעית.

## 3.4 תשתיות :

### 3.4.1 כללי :

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.

על מגיש תכנית זו ו/או הבאים במקומם לתכנן, לתאם ולהתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, ביוב, ניקוז והיזרנטים, על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים והמאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש הכל לפי העניין.

מגישי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח תכנית זו. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון מגישי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.



#### 3.4.2 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

#### 3.4.3 ניקוז:

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

#### 3.4.4 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 3.4.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן 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.

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 5.0 מ'

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות 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 המינימלים המותרים.

ב. 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 החשמל.

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

#### **3.4.6 אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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 לאתר מוסדר.

#### **3.4.7 קווי תקשורת:**

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

#### **3.4.8 כבישים ותאורה:**

על יוזם ו/או מבצעי התכנית לסלול הרחובות, כולל מדרכות, תיעול וניקוז מי גשם, ולהתקין תאורת רחובות, הכל בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד מהנדס העיר.

#### **3.5 הוראות כלליות:**

##### **3.5.1 הפקעות:**

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.

##### **3.5.2 רישום וחלוקה:**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י ועדה מקומית. לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י תשריט מדידה כאמור.

##### **3.5.3 תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

##### **3.5.4 היטל השבחה:**

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

### 3.5.5 עתיקות:

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

### 3.5.6 הוראות פיקוד העורף:

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

### 3.5.7 כיבוי אש:

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

### 3.5.8 סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבנה תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.


## פרק 4 - מימוש התכנית

### 4.1 תקפות התכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

## פרק 5 - חתימות

  
אלון תמיד  
אדריכלים  
עורך התכנית

  
יזם הקרקע

  
מגיש התכנית

בעלי התכנית