

מינהל הנוסחה-עיריית עכו
10-05-2010
הותקבל

מחוז הצפון

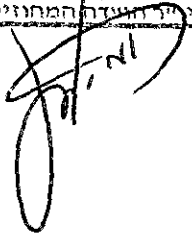
מרחב תכנון מקומי : עכו וחבל אשר

תחום שיפוט מוניציפלי : עריית עכו ומטה אשר

שם ישוב : עכו

תכנית מס' ג/15737 באהג"י מקום קדוש בהאי וסביבתו

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' ג/15737!
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 16.3.10... לאשר את התכנית
יוסף ברין
סמנכ"ל לתכנון



הודעה על אישור תכנית מס' ג/15737
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' ...
מיום ...

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית מס' ג/15737 המהווה שינוי למתאר.
באהגי - מקום קדוש בהאי וסביבתו.

1.2 מקום התוכנית:

במרכז התכנית אתר באהגי מקום הקדוש לבהאים. איזור התכנית תחום:
 מצפון: בכביש מס' 8501.
 ממזרח: בכביש ארצי מס' 4 "עוקף עכו".
 מדרום: ב"שכונת דבורה" שבעכו והמוסדות "מנוף" ו"עתידות".
 ממערב: בכביש עכו נהריה.

נ.צ. מרכזי		מזרח: 760800	צפון: 209000
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
18949	36	35,47	
18044	13-17,44,46	19,22,40,43	
18049	1,3,16	10,13,19,20,	
18050	3,6,7,12-15 20-29,32,34,35,38,39,40,45,50	4,8,11,18,19,30,37,48	
18051	—	1,2,7,33,38,40	
18111	—	4,10,32	

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא כ - 652.23 דונם (במידת פוליגונים במחשב).

1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע:

הכנס הרוחני הלאומי של הבהאים של ארצות הברית, סניף ישראל.
 ת.ד. 155 חיפה 31001 - טל: 04-8358178 פקס: 04-8313356
מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון
 שד' פל-ים 15, ת.ד. 548 חיפה 33095 - טל: 04-8630900 פקס: 04-8625220
עיריית עכו
 רח' וייצמן 35, ת.ד. 2007 עכו 24100 - טל: 04-9956000 פקס: 04-9811622

יזם ומגיש התוכנית:

המרכז הבהאי העולמי
 ת.ד. 155 חיפה 31001 - טל: 04-8358194 פקס: 04-8313357
מנהל מקרקעי ישראל מחוז צפון
 שד' פל-ים 15, ת.ד. 548 חיפה 33095 - טל: 04-8630900 פקס: 04-8625220

עורך התוכנית:

דני רז - רז ארכיטקטים מס' רישיון 31134
 רח' דוד פינסקי 13, חיפה 34351 - טל: 04-8100578 פקס: 04-8380493

יועץ תנועה:

לוי שטרק - מהנדסים ויועצים
 רח' יפו 145 א' חיפה 31098 - טל: 04-8553655 פקס: 04-8553654

מועד התכנית:

"חץ הצפון" מיפוי והנדסה בע"מ
 רח' היוזמה 2 ת.ד. 2054 - פארק התעשייה טירת הכרמל 30200
 טל: 09-8653065 פקס: 09-8650065

1.5. יחס לתכניות אחרות:

התכנית אושרה במועצה הארצית בישיבתה מיום 25.11.08 ע"פ סעיף 9.7.4 לתמ"א 35 וסעיף 8 לתמ"א 8.

התכנית תואמת את תמ"מ 2/9.

הקלה בקווי בנין לאורך כביש מס' 4 אושרה במועצה הארצית בישיבתה מיום 25.11.08 לפי הוראות תמ"א 3.

תוכניות אב: התכנית מתואמת עם צוות התכנון של תכנית אב לעיר עכו שבהכנה.

התכנית מתייחסת לתכניות מאושרות בתחום עליו היא חלה כמפורט:

שם התכנית	מס' התכנית	פרסום למתן תקף	מס ילקוט פרסומים	תמצית היחס לתכנית:
שמרת הסביבה	4833/ג	15.5.1986	3334	משנה את התכנית
עוקף עכו	3012/ג	2.8.1988	3575	משנה את התכנית בקווי בניין
הקמת מרכז תפילה	11622/ג	1.2.2001	4956	משנה את התכנית
עכו צפון	9763/ג	23.2.2000	4857	משנה את התכנית
רובע דבורה, עכו	3658/ג	2.8.1988	3575	משנה את התכנית
מתאר מקומית לעכו	849 /ג	17.3.1996	4392	משנה את התכנית
אגרון צפון עכו	14506/ג	12.12.06	5604	לא משנה
שינוי תוואי דרך בגן הבהאים	888	2.1.1969	1497	משנה את התכנית
בוטתן הגליל	4359/ג	3.5.84	3051	לא משנה

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תשריט בקניימ 2500 : 1 - מסמך מחייב.
- ב. תקנון בן 14 עמודים - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי ונוף - מנחה.
- ד. נספח תחבורה - מנחה.
- ה. נספח מים זביוב - מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25.4.04	הכנה
3.5.04	עדכון 1
12.7.04	עדכון 2
20.7.04	עדכון 3
5.12.04	עדכון 4
23.3.05	עדכון 5
5.4.05	עדכון 6
5.5.05	עדכון 7
29.5.05	עדכון 8
28.7.05	עדכון 9
22.3.06	עדכון 10
2.4.06	עדכון 11
28.6.06	עדכון 12
3.7.06	עדכון 13
29.3.07	עדכון 14
9.8.07	עדכון 15
20.8.07	עדכון 16
6.12.07	עדכון 17
14.1.08	עדכון 18
8.4.08	עדכון 19
17.4.08	עדכון 20
8.7.08	עדכון 21
4.3.09	עדכון 22
9.8.09	עדכון 23

1.8 טבלת שטחים:

קיים		מוצע		השימוש
אחוזים	דונם	אחוזים	דונם	
9.254%	60.356	0.000%	0.000	מבני ציבור
3.609%	23.541	14.645%	95.519	מוסד ציבור
1.290%	8.414	2.683%	17.502	שטח למוסדות חינוך
0.000%	0.000	13.728%	89.536	אזור קדוש
0.000%	0.000	6.544%	42.683	תחזוקה ושירות
15.794%	103.013	9.106%	59.395	שצ"פ
0.000%	0.000	3.433%	22.388	טיילת
23.579%	153.789	39.053%	254.714	שפ"פ
0.000%	0.000	0.931%	6.073	שפ"פ בשילוב מוסדות ציבור
31.427%	204.976	0.000%	0.000	שטח חקלאי
0.000%	0.000	1.906%	12.433	דרך מוצעת
15.047%	98.141	6.987%	45.571	דרך מאושרת
0.000%	0.000	0.984%	6.416	חניה מגוננת
100.00%	652.23	100.00%	652.23	סה"כ

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 הגדרת מתחם ששטחו כ- 90 דונם כמרכזו של אתר קדוש לדת הבהאית ואת סביבתו הקרובה כגן ומתקנים הפתוחים למבקרים.
- 2.1.2 עיצוב כניסה הולמת לעיר עכו מצפון.
- 2.1.3 יצירת תנאים לשימור, בהתאם להכרזת אונסק"ו על גרעין האתר כאתר מורשת עולמית ועל הגדרת אזורי החיץ סביבו, ובהתאם להגדרתו כמכלול עירוני לשימור לפי תמ"א 35. קביעת תנאים לפתוח ותחזוקה יעילים של המתחם על כל מרכיביו.
- 2.1.4 קביעת אזורי ממשק סביב האתר שבמרכז התכנית.
- 2.1.5 תכנון כולל והולם לכל המתחם וסביבתו הקרובה ובהתחשב במערכת הקשרים עם סביבתו הרחוקה יותר.
- 2.1.6 הרחבת תחום הנדרש לשטח למוסדות חינוך על פי הנחיות עיריית עכו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 קביעת שימושי קרקע וזכויות בניה מתאימים למטרות התכנית.
- 2.2.2 שינוי ייעודי קרקע שונים קיימים ליעודים חדשים /או שינוי בתחומם כמפורט: משטח למבני ציבור, מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, שצ"פ, דרך ושטח חקלאי לשטח למרכז אזור קדוש, מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, מבני תחזוקה ושרות, שפ"פ, שפ"פ משולב במוסדות ציבור, טיילת, שצ"פ, ולדרכים.
- 2.2.3 קביעת מיקום ותחום מתאים למתקנים לוגיסטיים להפעלת ותחזוקת הגן והמתקנים בו ועבור צוות העובדים.
- 2.2.4 הגדרת שטח למוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולטיילת כשימושי ממשק הולמים לתפקוד האתר.
- 2.2.5 הגדרת הנדרש לשירותים ומתקנים נלווים עבור המבקרים, בקרת תנועתם ובטיחותם.
- 2.2.6 הסדרת דרכי תנועה וגישה למתחם ויציאה ממנו, ברכב וברגל עבור המבקרים השונים, תוך יצירת קשר לאזורים הסמוכים.
- 2.2.7 תכנון מערכות תשתית עיקריות: דרכים, גישה, חניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים:

יחיד הקרקע	סה"כ שטח בניה עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד / מספר יח' אירוח
מרכז אזור קדוש	7163	1
מוסדות ציבור	18923	0
מוסדות לחינוך	5076	0
מבני תחזוקה ושרות	5122	0
שטח פרטי פתוח	5054	0
שטח פרטי פתוח משולב במוסדות ציבור	2247	0
שטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 10)	4089	0

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים

כללי: לא ייתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
התכנית מהווה השלמה לנדרש בהכרזת אונסק"ו על האתר כאתר מורשת עולמית ועל אזורי החיץ סביבו והכל בהתאם להגדרת מכלול עירוני לשימור כהגדרתו בתמ"א 35.

3.1.1. מרכז אזור קדוש – מגרש מס' 1

בתחום זה קברו של בהא-אולה, סביבו קיימים מבנים נוספים. המבנים הקיימים בתחום זה מיועדים לשימור. תותר בניה המשרתת את קדושת המקום וחשיבותו עבור מאמיני הדת הבהאית והחלטות המרכז הבהאי העולמי ומיועדת לפולחן דתי, בהתאם לתכנית בינוי. יותרו: נטיעות, שדרות, גינות, מתקנים למנוחה, מבני הצללה, דרכי שרות פנימיות, שבילים, מתקני נוי ומים, שירותים ציבוריים, מרכזי תפילה, יחידת דיור ומבנה המסמל את קדושת קברו של בהא-אולה. שטח זה הינו בתחום שמורת נוף ע"פ תמ"א 8.

3.1.2. מוסדות ציבור – מגרשים מס' 3 עד 6

האזור מיועד למוסדות המיועדים לציבור הרחב, לעולי רגל בהאים, לתיירים ואחרים. תותר הקמת מבנים וגנים עבור: מרכזי מבקרים, מוסדות דת, מוזיאונים, חינוך, תרבות, חניה ושירותים נלווים לפעילויות אלה. הכל על פי נספח הבינוי או תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.1.3. מבני תחזוקה ושרות- מגרש מס' 9

מיועד למבנים למשרדים, לניהול, תכנון, תחזוקה והפעלה של המתחם, חממות, הצללות, סככות ומחסנים, מתקנים ושטחים פתוחים עבור גידול צמחיה אינטנסיבי, אחסון כלים, מכשירים וחומרים שאינם מסוכנים לצורך תפעול ותחזוקת האתר בלבד. הקמת המבנים הנ"ל תותר לפי נספח הבינוי או לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.4. שטח למוסד חינוך – מגרש מס' 15

מיועד להקמת בייס ל-18 כיתות, חטיבה צעירה (2 כיתות גן), אולם ספורט ומגרש ספורט מקורה.

3.1.5. שטח פרטי פתוח – מגרשים מס' 2 ו-20

מיועד לשטח פתוח נטוע ומגונן. תותר: סלילת דרכים, חניות, שבילים ומדרכות נטיעת עצים, גינות, מתקני מים נופיים, שחזור ושימור אמת מים קיימת, מתקני מנוחה וצל.

במגרש מס' 2 תותר בניית מבני ומתקני שירותים עבור המבקרים וצוות המתחזק והמפעיל את הגן. תותר בניית משרדים, מחסנים ומתקנים הנדסיים לשירות הגן הבהאי בלבד, הכל על פי נספח הבינוי, או לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.6. שטח פרטי פתוח משולב במוסדות ציבור – מגרש מס' 18

מיועד לשטח פתוח נטוע ומגונן המשלים נופית את הקף מעגל התנועה הסמוך. תותר: בניית מדרכות, נטיעת עצים, גינות, מתקני מים נופיים, מתקני מנוחה וצל. תותר גם בניית מבנים תת קרקעיים עבור: מרכזי מבקרים, מוסדות דת, מוזיאונים, חינוך, תרבות, חניה ושירותים נלווים לפעילויות אלה ובלבד שלא יבלטו מעל הקרקע (למעט חדרי מדרגות, מעליות ומתקנים מינימאליים) ולא יסתירו את קו המבט הפתוח ממעגל התנועה הסמוך לעבר מרכז הגן הבהאי הכל על פי נספח הבינוי, או לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

3.1.7. שטח לטיילת – מגרש מס' 11, 17, 19, 20

מיועד לטיילת להולכי רגל סביב השטח המיועד לפיתוח כגן. הטיילת תכלול בתוכה שטח מרוצף ברוחב 1.80 מ' לפחות ושאר השטח יהיה מגונן. תותר: בניית מדרכות, נטיעת שדרות עצים, גינות, מתקני מים נופיים, שחזור ושימור בריכה עתיקה, אמת מים וקירות הקיימים והמקיפים את "עתידות", מתקני מנוחה וצל רחוט רחוב. במגרש מס' 19 תותר חציית כלי רכב חירום ותפעול בלבד כגישה למגרשים 4,5,6 בלבד.

3.1.8. שטח ציבורי פתוח – מגרש מס' 7, 10, 12, 16
בשטח זה לא תותר בניה למעט עבור גינון, מתקני שירות המשרתים את השצ"פ, סככות הצללה, שבילים, מתקני נוי. במגרש 10 בלבד יותר שימוש כמועדון רכיבה וגם מתקני משחק לילדים כפוף לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

3.1.9. זיקת מעבר
למגרש מס' 4 תוקנה זכות מעבר על פני מגרשים 2,5,6 ו-17 בתוואי המסומן בתשריט המוצע, לצורך גישת הולכי רגל וכלי רכב מהחניה הציבורית שבמגרש 21.
למגרש מס' 10 תוקנה זכות מעבר על פני מגרשים 2 ו-9, בתוואי וברוחב המסומנים בתשריט, לצורך גישת הולכי רגל וכלי רכב אל המעבר התת-קרקעי שמתחת לכביש מס' 4.

3.1.10. דרך
תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, חניה ותאורה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.11. חניה מגוננת – מגרש מס' 17
תשמש חנייה למבקרים באתר הבהאי ותעוצב בעזרת נטיעות ושבילים בהרמוניה עם עוצב הגן הבהאי.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות ולחגבלות הבניה המפורטות בטבלה זו, הערוכה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992

שם היזמה מס' היזמה מס' היזמה מס' היזמה	גובה בניה מקסימאלי					אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי					קווי בנן *****			שם האזור (שימושים עיקריים)	
	במטרים **	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת	מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת		מס' קומות מותרות לכניסה הקובעת
1	12****	1	1	3****	9%	6%	D 1%	8%	C 8%	B 1%	מגל מפלס הכניסה* A	0	0	0	מרכז אזור קדוש מגרש מס' 1
	9	0	2	5.5%	5.5%	0.5%	4%	5%	32%	-	5.5%	8	8	8	מוסדות ציבור מגרש מס' 3
	9	1	2	36%	9%	8%	8%	32%	3%	20%	16%	8	8	3-8	מוסדות ציבור מגרש מס' 4
	9	1	2	16%	16%	16%	16%	29%	3%	16%	32%	8	8	8	מוסדות ציבור מגרש מס' 5
	9	1	2	22.5%	12%	2%	12%	20.5%	2%	12%	22.5%	8	8	8	מוסדות ציבור מגרש מס' 6
	12	1	3	38%	25%	9%	9%	29%	9%	8%	30%	5	8	5-8	שטח למוסדות הגן מגרש מס' 15

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קווי בנין ****				אחוזי בנייה / שטח בניה מקסימלי										שם האזור (שימושים עיקריים)
		קדמי	אחורי	צדדי	מג'ר	מפלס הכניסה* A	מתחת למפלס הכניסה B	שטחים עיקריים C	שטחי שרות D	לכסוי (תכנית) הקרקע	סה"כ E	מס' קומות	מס' קומות מתחת לכניסה לתוכנית	מס' קומות מתחת לכניסה לתוכנית	מס' קומות מתחת לכניסה לתוכנית	
מבני החזקה ושדות מגרש 9 מס' 9	4000			כתשריט	20%	-	12%	8%	20%	20%	0	1	5	5	5	שטח פרטי פתוח מגרש 2 מס' 2
שטח פרטי פתוח מגרש 2 מס' 2	4000			כתשריט	2.5%	-	2%	0.5%	2.5%	2.5%	0	2	5	5	5	שטח פרטי פתוח מגרש 2 מס' 2
שטח פרטי פתוח משולב במוסדות ציבורי מגרש 18 מס' 18	3000			כתשריט	2%	40%	37%	5%	2%	42%	1	1	3.5	3.5	3.5	שטח פרטי פתוח משולב במוסדות ציבורי מגרש 18 מס' 18
שטח פרטי פתוח מגרש 20 מס' 20	כתשריט				תותר הקמת סככות צל – פרגולות בלבד										שטח פרטי פתוח מגרש 20 מס' 20	
שטח לטיילת מגרש מס' 11,17,19	כתשריט				תותר הקמת סככות צל – פרגולות בלבד										שטח לטיילת מגרש מס' 11,17,19	
שטח פתוח מגרשים מס' 7,12,16	כתשריט				תותר הקמת סככות צל – פרגולות בלבד										שטח פתוח מגרשים מס' 7,12,16	
שטח פרטי פתוח מגרש 10 מס' 10	כתשריט			כתשריט	13%	0%	10%	3%	13%	13%	0	1	4	4	4	שטח פרטי פתוח מגרש 10 מס' 10

* תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
 ** הנובה נמדד מפני הקרקע סמוך למבנה ועד פני כרכוב הגג השטוח. עבור גג רעפים תותר תוספת של 1.5 מ מעל לנובה המכסימאלי שתימודד מפני כרכוב הגג השטוח ועד פני רכס גג הרעפים הנובה ביותר. הוראה זו אינה חלה על מבנים הקיימים בתחום התכנית ערב אישור תכנית זו.
 *** הנובלת הנובה ומס' הקומות בהתאם לתחומים המסומנים בקו בניין בתשריט ובתחום לספת הבינוי.
 **** תותר חריגה מקומית עד לגובה 35 מטרים לצורך בנית מבנה מונומנטאלי לציון קדושת קברו של בהא-אולה בלבד.
 ***** בתחום קווי הבניין מודד ארצית מס' 4 לא תותר כל בנייה וחניה.

עמוד 9 מתוך 14

תקנון תכנית ג' 15737

3.3 הוראות והנחיות נוספות:

3.3.1 תנאי לקבלת היתרי בנייה:

3.3.1.1 בתחומים: "מוסדות ציבור", "מבני תחזוקה ושרות" ו"שטח פרטי פתוח", ניתן לקבל היתר בנייה בהתאם להנחיות נספח הבינוי של תכנית זו או תכנית בינוי אחרת מאושרת על ידי הועדה המקומית לשטח כל יעוד בשלמותו.

3.3.1.2 בתחום: מוסדות חינוך, ניתן לקבל היתר בנייה רק לפי תכנית בינוי, על כל השטח למוסדות חינוך.

3.3.1.3 בשטח ציבורי פתוח: ניתן לקבל היתר בנייה רק לפי תכנית בינוי ונוף, על כל שטח המגרש.

פרק 4 - תשתיות

4.1 מים:

אספקת מים תהיה ממקורות קיימים או כל מקור אחר בהתאם לאישור משרד הבריאות.

4.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל המגרש, באישור הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

4.3 העשרת מי תהום:

4.3.1 בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

4.3.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

4.3.3 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

4.4 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, או למערכת מחזור תקנית אחרת באישור הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

4.5. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

4.5.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 תיילים חשופים	3.0 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	20.0 מ' מציר הקו
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	35.0 מ' מציר הקו
מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת	1.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מ'

4.5.2 אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלי מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלי מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

4.5.3 המרחקים האנכים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

4.6. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית 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.

פרק 5 - הוראות כלליות

5.1 איחוד וחלוקה:

5.1.1 תנאי להיתר בנייה יהיה הסדרת נושא האיחוד וחלוקה כנדרש בסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

5.2 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 של החוק.

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

5.4 מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965. על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

5.4.1 על מבנה קיים שאינו תוודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו. לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

5.4.2 מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

5.5. מבנים להריסה :

בעל הקרקע יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו.

5.6. גדרות :

- 5.6.1 תוואי הגדר לאורך הגבול המערבי של הגן הבהאי תמוקם בגבול בין השפ"פ (מגרש מס' 18) למוסדות הציבור (מגרשים מס' 4-6) שינוי לתוואי הגדר הזו יתאפשר בהסכמת הועדה המקומית.
- 5.6.2 תוואי הגדר לאורך הגבול הדרומי של הגן הבהאי תמוקם בין השפ"פ מגרש מס' 2 לבין הטיילת, מגרש מס' 17. שינוי לתוואי זה של הגדר יתאפשר בהסכמת הועדה המקומית.

5.7. תנאים לביצוע התוכנית :

תנאי לביצוע תוכנית זו יהיה: אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5.8. היטל השבחה :

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

5.9. חניה :

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

5.10. עתיקות :

בתחום האתר מצויים חמישה תחומי עתיקות מוכרזים שמספרם :

- אתר מס' 22783 ושמו: טלאת אל בלאנה.
- אתר מס' 21870 ושמו: אל בהאגה.
- אתר מס' 2330 ושמו: אבו עתבה.
- אתר מס' 2369 ושמו: אל בהאגה.
- אתר מס' 2266 ושמו: עכו.

בתחומים אלה, לא תותר כל עבודה פיתוח או בניה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

5.11. הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

5.12. ביבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

5.13. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה מותניית בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה. סידורים אלה לא יחויבו בבניינים היסטוריים קיימים הקדושים לבהאים אשר סדורים אלה יפגעו בהם.

פרק 6 – מימוש התכנית

6.1 שלבי ביצוע:

התכנית אינה קובעת סדרי עדיפות אך ממליצה לבצעה בשלבים כמפורט:

- שלב א' - מערכות התשתית האזורית
- שלב ב' - את מערכות התשתית הפנימיות
- שלב ג' - את המבנים והפתוח

6.2 תקופת התוכנית:

זמן משוער לביצוע התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

פרק 7 - חתימות

פעלי הקרקע:

הכנס הרוחני הלאומי של המדינה על ארצות הברית, סניף ישראל



מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי להצביע כל זכות לוחם התכנית או לכל בעל ענין אשר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עשנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ופסיקה כל דין.
לאיין אשר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם כבין השטח הנלוו בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חסרה או חזרה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות-כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הקומדת לנו מזה הסכם כאמור ופסיקה כל דין, שכן חתימתנו נחתמת אך ורק כעדות מטה התכנית.

עיריית עכו

דני רז - אדריכל
רז ארכיטקטים
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

10/5/10

יזם ומגיש התוכנית:

המרכז הבהאי העולמי



יזם משנה:

מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית:

דני רז - רז ארכיטקטים

דני רז - אדריכל
רז ארכיטקטים
חתימה: 54 חיפה 34525
טל: 04-8100578

3.5.2010