

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0210765

עכו - החוף הדרומי



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/10/2016

להפקיד את התכנית

23/05/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הסדרת שימושי חוף הים של החלק הדרומי של העיר והבטחת רצף הליכה ופעילויות התומכות במשתמשי החוף, בקטע חוף הים, שבין העיר העתיקה לבין מלון חוף התמרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



עכו - החוף הדרומי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

213-0210765

מספר התכנית

125.404 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

| מרחב תכנון מקומי | עכו |
|------------------|--------|
| קואורדינאטה X | 207037 |
| קואורדינאטה Y | 758532 |

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחופה הדרומי של עכו, מערבית לרחוב יהונתן החשמונאי ומשתרעת מחוף הסוסים הנושק לחומת העיר העתיקה בצפון עד לגבולות מלונות חוף עכו וחוף התמרים בדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 18014 | לא מוסדר | חלק | 8 | 1, 25 |
| 60186 | לא מוסדר | חלק | | 999 |
| 18007 | מוסדר | חלק | | 49, 54 |
| 18015 | מוסדר | חלק | 1-6 | 7 |
| 18033 | מוסדר | חלק | | 28-29, 31 |
| 18034 | מוסדר | חלק | | 1, 38-40 |
| 18036 | מוסדר | חלק | 1-3, 25-26 | 19, 57, 66 |
| 18037 | מוסדר | חלק | | 41-42 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 04/09/2007 | 4274 | 5713 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10895 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 10895 |
| 25/08/1960 | 2050 | 786 | תכנית זו משנה את תכנית ג/ 320. | שינוי | ג/ 320 |
| 17/03/1996 | 2360 | 4392 | תכנית זו משנה את תכנית ג/ 849. | שינוי | ג/ 849 |
| 26/06/2003 | 2885 | 5198 | תכנית זו אינה מתכנית זו משנה את תכנית ג/ 9126 : משנה ייעוד מדרך לדרך משולבת בלבד. בכל יתר הנושאים תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/ 9126, לרבות בנושא "מרחב לגשר להולכי רגל". שנה את הוראות תכנית ג/ 9126. | שינוי | ג/ 9126 |
| 21/12/1972 | 693 | 1882 | תכנית זו משנה את תכנית ג/ 1269. | שינוי | ג/ 1269 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------|--------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | | | אהוד כסיף | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אהוד כסיף | | 1 | 1: 1250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח ביוב | 22/04/2018 | דוד ילוז | 21/12/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | ביוב |
| לא | נספח בינוי - חלק 1 | 26/09/2017 | אהוד כסיף | 26/09/2017 | 1 | 1: 1250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח בינוי - חלק 2 | 13/11/2017 | אהוד כסיף | 13/11/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | נספח מים | 22/04/2018 | דוד ילוז | 21/12/2017 | 1 | 1: 500 | מנחה | מים |
| לא | סקר עצים - יושלם בהמשך | 02/08/2015 | מירה יעקבסון | 28/07/2015 | | 1: 1250 | מנחה | סקרים/חוות דעת/דוחות |
| לא | קווי בניין, תאי שטח ופרצלציה ע"ג תכנית מדידה | 20/08/2017 | אהוד כסיף | 20/08/2017 | | 1: 1250 | מחייב | קווי בנין |
| לא | נספח תנועה וחניה | 30/07/2015 | אברהם לוי | 28/07/2015 | | 1: 1250 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח לתשריט מצב מוצע | 26/09/2017 | אהוד כסיף | 26/09/2017 | 1 | 1: 1250 | מנחה | תשריט התכנית |
| לא | | 26/09/2017 | אהוד כסיף | 26/09/2017 | | 1: 1250 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|------------|------|-------|-----|------------|------------|-------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית עכו | עכו | ויצמן | 35 | 04-9956118 | 04-9956119 | |
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | עיריית עכו | עכו | ויצמן | 35 | 04-9956118 | 04-9956119 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|------------|------|-------|-----|------------|------------|-------|
| רשות מקומית | רשות מקומית | | עיריית עכו | עכו | ויצמן | 35 | 04-9956118 | 04-9956119 | |
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | עיריית עכו | עכו | ויצמן | 35 | 04-9956118 | 04-9956119 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------------|-------|----|---------------|---|---------|-----------|-----|------------|-------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | | רשות מקרקעי ישראל | ירושלים | הצבי | 15 | 03-9533333 | 073-2021500 | |
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית עכו | עכו | ויצמן | 35 | 04-9956118 | 04-9956119 | |
| חוכר | | | | החברה הכלכלית לעכו בע"מ | עכו | ההגנה (1) | 1 | 04-9552539 | 04-9551710 | |
| חוכר | | | | החברה לחינוך ימי/כ"ג יורדי הסירה-ביה"ס לקציני ים | עכו | יהושפט | 1 | 04-9551755 | 04-9819674 | |

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|----|------------|-------------------|-------------|-------|-----|-------------|-------------|--------------------|
| חוכר | | | | נכסי חיל נח בע"מ | תל אביב-יפו | ויצמן | 60 | 072-2702222 | 072-2702387 | ruchama@wais.org.i |
| חוכר | | | | סקום (ישראל) בע"מ | רמת גן | שלם | 3 | 03-6301514 | 03-6301514 | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חוכר נוסף אשר לא מופיע בטבלה: מנהל הוואקף אל-עם ירושלים בייעודים דרך משולבת ודרך מאושרת. (1) כתובת: ת.ד. 2007.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------------|-------------|--------------|------------|--------------------------------|-------------|-----------------|-----|------------|------------|--------------------------|
| אדר' | עורך ראשי | אהוד כסיף | 62919 | מיזליץ כסיף אדריכלים | תל אביב-יפו | כ"ג יורדי הסירה | 1 | 03-5440101 | | Udi@mkarchitects.com |
| מהנדס | יועץ תשתיות | דוד ילוז | 44294 | ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ | נשר | דרך בר יהודה | 65 | 04-8203210 | | hmdy@hmdy.co.il |
| | אגרונום | מירה יעקבסון | | מירה יעקבסון אדריכלות נוף בע"מ | קרית אונו | מונטיפיורי | 19 | 03-5356026 | | miraj@zahav.net.il |
| אינג' | יועץ תחבורה | אברהם לוי | 22015 | לוי-שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ | חיפה | דרך יפו (1) א | 145 | 04-8553655 | 04-8553654 | avram@levyshotark.co.il |
| | מודד | סביון שחם | 707 | חץ הצפון | חיפה | הסדנה | 3 | 04-8580355 | 04-8580377 | office@hetzhazafon.co.il |

(1) כתובת: יפו 145 א', חיפה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- א. הבטחת רצף הליכה לאורך חוף הים, בין העיר העתיקה ובין נחל הנעמן ופיתוח פעילויות חוף ופעילויות עם זיקה לים כגון: חופי רחצה, ספורט ימי, נופש, טיילת, שטחים פתוחים לרווחת הציבור הרחב, התושבים, המבקרים והתיירים בעיר.
- ב. חשיפת העיר העתיקה למבטים ולנוף המבקרים בעיר והשוהים בחוף וחיבור העיר העתיקה לחוף.

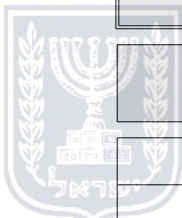
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע לשימושי החוף.
- ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה ביעודי הקרקע השונים.
- ג. קביעת הנחיות אדריכליות ונופיות לפיתוח השטחים הפתוחים בתחום התכנית.
- ד. הסדרת זכויות הבנייה, שימושים במבנים, שימושים בקרקע, זכויות מעבר לציבור לצמיתות, בשטח התכנית לצורך פיתוח החוף ולרווחת תושבי העיר ומבקריה.
- ה. קביעת הוראות לביצוע התכנית בנושאים שונים לרבות: תשתיות, הפקעות, תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע להבטחת המטרות והיעדים של התכנית.
- ו. קביעת הוראות לנושא השבת חול לשיקום הסביבה החופית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|----------------------------|--------------------|
| דרך מאושרת | 4, 3 |
| דרך מוצעת | 14, 11, 5, 2, 1 |
| חוף רחצה | 16, 15, 13, 12, 10 |
| מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 6 |
| מסחר ותיירות | 9, 8 |
| ספורט ונופש | 7 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

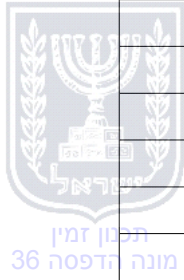
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------------------|----------------------------|----------------|
| בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו | חוף רחצה | 15, 12, 10 |
| בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו | מסחר ותיירות | 9 |
| גשר/מעבר עילי | דרך מוצעת | 5, 1 |
| גשר/מעבר עילי | מסחר ותיירות | 9 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מאושרת | 4 |
| הנחיות מיוחדות | דרך מוצעת | 14 |
| הנחיות מיוחדות | חוף רחצה | 16, 12, 10 |
| הנחיות מיוחדות | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 6 |
| הנחיות מיוחדות ב | חוף רחצה | 16, 15, 12, 10 |
| הנחיות מיוחדות ב | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 6 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת | 5 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | חוף רחצה | 10 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 6 |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | מסחר ותיירות | 9 |
| טיילת | חוף רחצה | 12, 10 |
| טיילת | מסחר ותיירות | 8 |
| להריסה | דרך מוצעת | 5 |
| להריסה | חוף רחצה | 10 |
| להריסה | מסחר ותיירות | 9 |
| להריסה | ספורט ונופש | 7 |
| קו חוף | חוף רחצה | 16, 15, 12, 10 |
| קו חוף | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | 6 |
| תחום חוף ים | דרך מאושרת | 3 |
| תחום חוף ים | דרך מוצעת | 5, 2, 1 |
| תחום חוף ים | חוף רחצה | 10 |
| תחום חוף ים | מסחר ותיירות | 9 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------------------------|----------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור למוסד ציבורי | 32,685 | 26.06 |
| דרך מאושרת | 26,864 | 21.42 |
| דרך משולבת או חנייה ציבורית | 1,795 | 1.43 |
| חנייה ציבורית | 2,164 | 1.73 |
| מגרש מיוחד לפיתוח שפת הים | 21,283 | 16.97 |
| עתיקות | 542 | 0.43 |
| שטח חוף הרחצה | 27,418 | 21.86 |
| שטח ציבורי פתוח | 12,653 | 10.09 |
| סה"כ | 125,404 | 100 |

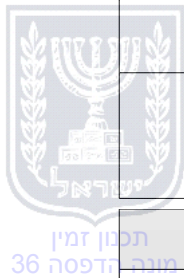
מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|-------------------|----------------------------|
| 5.39 | 6,762.71 | דרך מאושרת |
| 22.48 | 28,192.86 | דרך מוצעת |
| 60.03 | 75,275.41 | חוף רחצה |
| 4.08 | 5,119.92 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
| 5.86 | 7,350.64 | מסחר ותיירות |
| 2.16 | 2,703.12 | ספורט ונופש |
| 100 | 125,404.66 | סה"כ |



4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
|-------|---|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>השטח מיועד להקמת מבנים ופיתוח לשימוש ציבורי ובהם מוסדות לחינוך (בית ספר לחינוך ימי), פעילות ספורט ימי, תרבות לרבות מוזיאונים, גלריות ציבוריות, מרכז שייט, שירותים נלווים כגון שיטור והצלה וכן שימושים מסחריים נלווים לשימושי חוף רחצה בתאי שטח סמוכים לרבות: מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מסחר תיירותי עם זיקה לחוף הים. כמו כן, יותרו מבנים לשירותים טכניים הנדרשים על ידי הפעילויות הנ"ל ובכלל זאת אחסנת כלי שייט, סדנאות לתיקון וטיפול בכלי שייט וכד'.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. במידה והמבנה/ים ישופצו/ יהיה גובה המבנה/ים על פי המצב הקיים ביום אישור התכנית. 2. במידה וייהרסו/ המבנה/ים וייבנו חדשים במתחם, יהיה גובה המבנים החדשים עד שתי קומות ולא יחרוג מעל ל 10 מטר לרום הגג ממפלס הכניסה הקובעת.</p> |
| ב | <p>הוראות בניוי</p> <p>1. לא תותר בתא השטח בניית מבנה או מבנים חדשים ללא הריסת מבנה או מבנים קיימים בהתאמה להיקף הבקשה. 2. במידה וייהרס אחד או יותר מהמבנים הקיימים לצורך בנייה חדשה, תוגש תכנית בניוי לכלל תא השטח טרם הגשת בקשה להיתר הבנייה. 3. במידה וסככת הסדנאות של בית הספר לקציני ים תועתק למיקום אחר, ניתן יהיה להקים מבנים בנפח של עד 4,000 מ"ר, בשני מבנים המחוברים בגשר שקוף, בגובה של שתי קומות ובשימושים לטובת הציבור הרחב. 4. תכנית הבינוי תאושר בסמכות הועדה המקומית. 5. תנאי לשינוי השימושים בשטח היעוד יהיה הריסת או שיפוץ המבנים הקיימים.</p> |
| ג | <p>חניה</p> <p>1. שיפוץ המבנים ללא שינוי שימוש וללא תוספת שטח, אינה טעונה תוספת חניה למצב הקיים. 2. במקרה של הריסה והקמת מבנה חדש או שיפוץ ושינוי בשימוש המבנה, יש להוסיף מקומות חניה. מקומות החניה יתווספו בתחומי דרך מוצעת ציבורית.</p> |
| ד | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. שיפוץ המבנים יכלול החלפת גגות לגג אבץ או אלומיניום המתאים לתנאי הסביבה, ציפוי המבנים בחומרים עמידים כגון עץ, עץ צבוע, לוחות מתועשים מסוג HPL, אלומיניום המתאים לסביבה זו, טיח, צבע או אבן. 2. מתקנים טכניים יוסתרו בתוך המבנים או על ידי מעקות המבנים ורפפות קלות ויבטיחו מראה נקי מהסביבה הגבוהה יותר. 3. פעילות ציבורית ו/או מסחרית במפלס הקרקע תהיה ככל האפשר חשופה לציבור ותאפשר גישה נוחה ומזמינה.</p> |
| ה | <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. משטחי החוף יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. חומרי הפיתוח יהיו עמידים לשימוש קהל רחב והסביבה הימית ויכללו בין היתר אבן, עץ</p> |



| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך |
|-------|---|
| | <p>וכיו"ב.</p> <p>3. לא יותרו חצרות משק ושטחי אחסנה פתוחים למעט לאחסנת ציוד וכלי שייט.</p> <p>4. פתרונות האשפה ימוקמו בתחומי המבנים בלבד.</p> <p>5. סגירת חורף:</p> <p>ככל שיוקמו שימושי הסעדה בתא השטח, תתאפשר סגירת חורף של אזור הישיבה החיצוני בכפוף למילוי כל התנאים הבאים:</p> <p>א. סגירת החורף תהיה אחידה לכל המבנה בעיצוב ובסגנון ותשתלב בעיצוב הכולל של המבנה ושל החוף. הסגירה תהיה עשויה אלומיניום וזכוכית וגג אלומיניום וחומר מבודד.</p> <p>ב. סגירת חורף תמוקם בתחום השטח המיועד לכך המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. סגירת החורף תותר בין תאריך ה-1 לנובמבר עד לתאריך ה-1 לאפריל. בתום תקופה זו תפורק סגירת החורף במלואה.</p> <p>ד. סגירת החורף תבוצע באופן שאינו פוגע בחזיתות המבנה, בחדרים של המבנה, עיצובם ותפקודם.</p> <p>ה. אישור העיצוב והפרטים על ידי מהנדס העיר יהווה תנאי לביצוע סגירת החורף.</p> <p>6. גדרות:</p> <p>א. לא יותרו הקמת גדרות למעט במקרים הבאים:</p> <p>i. גדרות עבור ביה"ס לקציני ים יאושרו על פי דרישות הגידור למוסד חינוכי.</p> <p>ii. גידור חצר המכילה ציוד שייט.</p> <p>ב. הגדרות יהיו עשויות רשת מפלדת אל חלד בעלות מראה אורירי, או גדרות עץ בעלות מרווחים בין לוחות העץ. לא יותרו גדרות תיל ודומיהן.</p> <p>ג. כל חומרי הגדרות יהיו עמידים ככל האפשר לפגעי מזג האוויר ותנאי הים.</p> <p>ד. יותרו שטחי צמחייה וגינון וצמחייה מטפסת להסתרת גדרות ככל שיהיו.</p> |
| ו | <p>קווי בנין</p> <p>1. במצב הקיים קווי הבניין יהיו בהתאם למתאר המבנים הקיימים כמסומן בתכנית המדידה.</p> <p>2. בהתייחס לבנייה חדשה:</p> <p>יחולו קווי הבניין כפי שמצוינים בנספח קווי הבניין.</p> |
| ז | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור מהנדס העיר מהווה תנאי לשיפוץ המבנים.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית יהווה תנאי לבנייה חדשה.</p> |
| ח | <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.</p> |
| 4.2 | ספורט ונופש |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>מרכז לחינוך ימי, מרכז ספורט, מועדון שייט, מרכז חינוכי, מועדון נוער, שיטור והצלה, משרדים ומלתחות המשרתים את הנ"ל, שימושים מסחריים נלווים כגון: מזנון, הסעדה למשתמשים במרכז הספורט, מכירת ציוד לשיט ודייג, חנייה תפעולית.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | בינוי ו/או פיתוח |



| ספורט ונופש | 4.2 |
|--|--|
| <p>1. משטחי החוף יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. חומרי הפיתוח יהיה מתאימים לשימושים המותרים.</p> <p>3. יעשה שימוש באדמה וצמחייה כדי ליצר הפרדה בין שימושי הספורט והנופש ובין שימושי חוף הרחצה.</p> <p>4. לא יותרו חצרות משק ושטחי אחסנה פתוחים.</p> <p>5. פתרונות האשפה ימוקמו בתחומי המבנים בלבד.</p> <p>6. חלקי הפיתוח הגובלים בטיילת החוף יבוצעו כהמשך רציף של השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>7. סגירת חורף:</p> <p>ככל שיוקם מזנון/בית קפה, תתאפשר סגירת חורף של אזור הישיבה החיצוני בכפוף למילוי כל התנאים הבאים:</p> <p>א. סגירת החורף תהייה אחידה לכל המבנה בעיצוב ובסגנון ותשתלב בעיצוב הכולל של המבנה ושל החוף. הסגירה תהיה עשויה אלומיניום וזכוכית וגג אלומיניום וחומר מבודד.</p> <p>ב. סגירת חורף תמוקם בתחום השטח המיועד לכך המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. סגירת החורף תותר בין תאריך ה- 1 לנובמבר עד לתאריך ה- 1 לאפריל. בתום תקופה זו תפורק סגירת החורף במלואה.</p> <p>ד. סגירת החורף תבוצע באופן שאינו פוגע בחזיתות המבנה, בחדרים של המבנה, עיצובם ותפקודם.</p> <p>ה. אישור העיצוב והפרטים על ידי מהנדס העיר יהווה תנאי לביצוע סגירת החורף.</p> <p>8. גדרות:</p> <p>א. לא תותר הקמת גדרות למעט לטובת חצר אחסנת ציוד וכלי שיט כמצוין בתכנית הבינוי.</p> <p>ב. הגדרות יהיו גדרות רשת מפלדת אל חלד בעלות מראה אוורירי, או גדרות עץ בעלות מרווחים בין לוחות העץ. לא יותרו גדרות תיל ודומיהן.</p> <p>ג. כל חומרי הגדרות יהיו עמידים ככל האפשר לפגעי מזג האוויר ותנאי הים.</p> <p>ד. יותרו שטחי צמחייה וגינון וצמחייה מטפסת להסתרת גדרות, ככל שיהיו.</p> | |
| | <p>ב</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה המבנים ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.</p> |
| | <p>ג</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. טרם הגשת בקשה להיתר תוגש תכנית בינוי לכל תא השטח ובה יוצגו העמדת המבנים, גבהים, יחס לסביבה, פיתוח השטח ומפלסיו וחומרי הבנייה העיקריים.</p> <p>2. התכנית תוגש בקני"מ של 1:250.</p> <p>3. התכנית תאושר בסמכות הועדה המקומית.</p> |
| | <p>ד</p> <p>חניה</p> <p>1. מקומות חניה עבור מבנים בייעוד זה ימוקמו בתחומי דרך מוצעת.</p> <p>2. ביצוע חניות ודרך גישה המתחברת לדרך מוצעת בתוך תחומי המגרש על פי המסומן בתכנית הבינוי, יהווה תנאי למתן היתר בניה. למתחם יוקמו לפחות 2 חניות תפעוליות ו-2 מקומות חניה לנכים בתחומי המגרש.</p> |

| 4.2 | ספורט ונופש |
|-------|--|
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר של הגגות יהיה אבץ, או אלומיניום המתאים לתנאי הסביבה, או בחיפוי אבן בגגות שטוחים. ציפוי המבנים בחומרים עמידים כגון עץ, עץ צבוע, לוחות מתועשים מסוג HPL, אלומיניום המתאים לסביבה זו, טיח, צבע או אבן, או חומר אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו בתוך המבנים או על ידי מעקות המבנים ורפפות קלות ויבטיחו מראה נקי מהסביבה הגבוהה יותר.</p> <p>3. קירות המבנים ישמשו כחיץ בין השטחים הציבוריים של שימושי חוף הרחצה ובין פעילות המתקיימת במבני הספורט והנופש.</p> <p>4. יותרו מתקני הצללה כגון פרגולות קבועות וסככות צל ששטחם לא יהווה יותר מאשר 50% מסך השטחים הפתוחים.</p> |
| ו | <p>קווי בנין</p> <p>קווי הבניין יהיו כמצוין בנספח קווי הבניין.</p> |
| ז | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור תכנית בינוי בועדה המקומית.</p> |
| ח | <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. תותר הקמה של עד 2 מבנים נפרדים.</p> <p>3. בין המבנים יהיה מעבר פתוח לא מבונה ברוחב של 10 מ' לפחות.</p> |
| 4.3 | חוף רחצה |
| 4.3.1 | <p>שימושים</p> <p>א. חופי רחצה, טיילות, פעילות כלי שיט, שטחי גינון, שטחי ספורט ונופש, מתקני משחק, אזורי שהייה והתכנסות, רחבות ריקודים, מגרש למשחקי כדור, אזורי ישיבה, אזורי הצללה, שירותי מצילים ושירותי חוף, שיטור, אחסנה (אחסנת ציוד כלי שיט) ועזרה ראשונה נלווים לשירותי חוף, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים, ממשה לסירות, מבנה גשר וכל הכרוך בו, קיוסקים והסעדה: שימושים אלה יהיו פתוחים לציבור הרחב.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 13 תותר המשך פעילות בית הספר להכשרה ימית קציני ים עכו. השימושים המותרים: רחבות ומגרשי מסדרים, שטחי חניה, שטחי פעילות לבית-הספר.</p> <p>ג. יותרו אמצעים לייצוב רצועת החול.</p> <p>ד. יותרו שטחי הצללה לרווחת המתרחצים בשטח החול בסמכות מהנדס העיר. שטחי הצללה יתנו מענה על צורכי צל למתרחצים.</p> <p>ה. תותר הקמת סוכות מציל על פי תקנים, תקנות והנחיות הגורמים המוסמכים. הסוכה תהיה בעלת קומת קרקע פתוחה ככל הניתן בעוד תינתן עדיפות לסוכה קטנה, בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5.</p> <p>ו. בתא שטח מס' 16 ובחלקו המערבי של תא שטח מס' 10, באזור עליו חלות "הנחיות מיוחדות</p> |



| 4.3 | חוף רחצה |
|-------|--|
| | <p>נוספות" עפ"י המסומן בתשריט יחולו ההוראות כדלהלן :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר שימוש של ממשלה לסירות. 2. תותר הקמת מבנה גשר או גשר נפתח הכולל מדרגות פתוחות ו/או חדרי מדרגות, מעליות וכל הכרוך בהן על מנת לאפשר מעבר סירות ומטיילים בו זמנית. 3. תכנית עיצוב אדריכלית או ההיתר למעבר יובא לאישור הולחוף. ז. שימושים מותרים בסימבולים השונים : <ol style="list-style-type: none"> 1. סימבולים מס' 01,04,05- ישמשו כמבני מלתחות, שירותים, אחסנה, שיטור, עזרה ראשונה וכל שימוש הקשור בהפעלת חוף רחצה מוכרז. 2. סימבול מס' 06 ישמש כשירותים, הסעדה, קיוסק, מועדון שיט, אחסנה לשימושי החוף וכל שימוש נלווה אחר לשטח הטיילת והחוף. 3. סימבול מס' 03 - מבנה קיים. ישמש כקיוסק, הסעדה ושימושים נלווים להם. 4. עם הקמת שירותים ומלתחות ציבוריים בתא שטח מס' 9, סימבול מס' 01 יהיה מיועד להריסה או לפינוי. 5. סימבול מס' 07 ו-08 - ישמשו כמבנה גשר או גשר נפתח הכולל מדרגות פתוחות ו/או חדר מדרגות, מעלית וכל הכרוך בה - הקמת הגשר אופציונלית וכרוכה באישור הוועדה המקומית והולחוף. |
| 4.3.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לאורך סימון "טיילת" המסומן בתשריט בקו אדום מקוקו תפותח טיילת ברוחב מינימאלי של 4 מטרים. פיתוח הטיילת יאפשר מקומות מעבר ומקומות שהייה לאורך קו החוף. כמו כן, תהווה הטיילת המשך לרחוב הארבעה לכיוון הים. 2. משטחי החוף המיועדים לתנועת המשתמשים יבוצעו מחומרים עמידים ומתאימים לסביבה הימית כגון עץ ומוצריו, אבן או בטון ומוצריו. 3. לא יותרו חצרות משק ושטחי אחסנה פתוחים למעט אחסנת ציוד כלי שייט בתאי שטח מס' 7 ו-15, בהתאם לנספח הבינוי. 4. לא תותר הקמת גדרות בכל שטח חוף הרחצה. 5. בתא שטח מס' 10, בקטע החוף שנמצא מול תא שטח מס' 7, תותר השבת חול לשיקום הסביבה החופית. 6. צמחייה וגינות יותרו באופן שישמור על מבטים פתוחים לכיוון העיר העתיקה. 7. ככל שיוקם מבנה מלתחות לטובת הציבור בתא שטח 9 במסגרת המבנה המסחרי הועדה המקומית תהיה רשאית להורות על הריסת מבנה המלתחות כמסומן בסימבול 01. |
| ב | <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה סוכות מציל יהיו על פי הנדרש והמקובל בעת הקמת המבנה על פי החלטת מהנדס העיר. 2. גובה הצללות ומצללות - על פי שיקול דעת מהנדס העיר. 3. סימבולים מס' 01,04,05,03 - עד 5 מטר בין הכניסה הקובעת לגג המבנה. 4. סימבול מס' 06 - עד 8 מטר בין הכניסה הקובעת לגג המבנה. |
| ג | <p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לתא שטח מספר 15 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו תוספות למבנים הקיימים לטובת מבנה שירותים אשר יוצמד לאחד המבנים בלבד, כמסומן בנספח הבינוי. |



| 4.3 | חוף רחצה |
|-----|---|
| | <p>2. בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח קווי הבניין ובהתאם לזכויות המצוינות בטבלה 5 ובהיקף של עד 2 קומות.</p> <p>3. בנייה חדשה מותנית בהריסת המבנים הקיימים במלואם.</p> |
| ד | <p>חניה</p> <p>מקומות חניה עבור מבנים בייעוד זה ימוקמו בתחומי דרך מוצעת.</p> |
| ה | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. במבנים חומרי הבנייה של הגגות יהיה אבץ, או אלומיניום המתאים לתנאי הסביבה, או עץ או חיפוי אבן בגגות שטוחים. ציפוי המבנים יהיה בחומרים עמידים כגון עץ, עץ צבוע, לוחות מתועשים מסוג HPL, אלומיניום המתאים לסביבה זו, טיח, צבע או אבן.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו בתוך המבנים או ע"י מעקות המבנים ורפפות קלות ויבטיחו מראה נקי למביט מהסביבה.</p> <p>3. סוכות הצללה לרוחצים/למבקרים תהיינה עשויות עץ ומוצריהן.</p> <p>4. מצללות מבנים יותרו בבד או בעץ לסוגיו.</p> <p>5. רחבת הריקודים אשר נמצאת בתא שטח מס' 10 (בסמיכות לתא שטח מס' 8), תהיה מקורה לרווחת המשתמשים, ע"י מצללה או בד, כמסומן בנספח הבינוי המנחה.</p> |
| ו | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם לנספח קווי הבניין.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה חוף בתחום רדיוס של עד 10 מ' ממרכז סימון סימבולים מס' 01,03,04,05,06 על אף שלא מסומנים סביבם קווי בניין.</p> |
| ז | <p>תשתיות</p> <p>כל תשתיות המגיעות או היוצאות מן המבנה יהיו תת קרקעיות בלבד.</p> |
| ח | <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו כמצוין בטבלה 5 בהוראות התכנית, בהתייחס לסימבולים השונים.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה חוף בתחום רדיוס של עד 10 מ' ממרכז סימבול המשולש הירוק המסומן בתשריט.</p> |
| ט | <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השבת חול לחוף הים:</p> <p>א. במסגרת עבודות הפיתוח יותרו פעולות חד פעמיות, או תקופתיות, של השבת חול לכלל רצועת החול הקיימת, וכן אמצעים לשמירה על החול המושב.</p> <p>ב. גבול שטח השבת החול יהיה עד גבול התכנית ממערב (גבול הגוש).</p> <p>ג. בנוסף להשבת החול יותרו עבודות מניעת גריעת חול וזאת על ידי הטמנת צינור יניקת מי מים מתחת לפני החול באופן שלא יראה מעל פני השטח. הכל בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ד. עבודות השבת החול יבוצעו מעת לעת באישור מהנדס העיר.</p> |



| 4.3 | חוף רחצה |
|-------|--|
| | <p>ה. על עבודות השבת החול יפקחו אדריכל ומהנדס ימי על מנת להבטיח את שמירת המראה הטבעי האופייני של חוף הים ורצועת החול.</p> <p>2. עבודות בקו המים :</p> <p>א. באזור שמול תא שטח 7 לכיוון חוף הים ועד האזור שמול תאי שטח 13 ו-6 יותרו עבודות גם בתחום המים, אשר יכללו בין היתר, יצירת דופן בקו המים עשויה סלעים, מדרגות בטון, עץ, אדמה וכד' לאבטחת יציבות דופן הים.</p> <p>ב. תחום עבודות אלו יהיה עד לגבול הגוש הרשום כמצוין במדידה ובתכנית.</p> <p>ג. בשטחים אלו תותר הקמת טיילת בקטע המסומן בתכנית הבינוי וזאת על מנת לאפשר מעבר נוח ובטוח לציבור בין העיר העתיקה וחופי הרחצה.</p> <p>ד. יותרו עבודות ביסוס, ייצוב קרקע ותמיכה הנדרשים לשם עבודות אלו.</p> <p>ה. כל העבודות הנ"ל יבוצעו על פי תכנית פיתוח מפורטת בסמכות הועדה המקומית, המבטיחה את איכותו הנופית של החוף והטיילת.</p> <p>ו. תכנית הפיתוח הנ"ל תהיה ערוכה בידי אדריכל וחתומה על ידי מהנדס ימי.</p> <p>ז. תנאי למתן היתרים יהיה הצגת תכנית פיתוח כוללת לכלל רצועת החוף ובה יפורטו חומרי הגמר, מתווה הטיילת, מיקום עקרוני של המבנים, תכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית וע"י משרד הגנת הסביבה.</p> <p>ח. כל העבודות החורגות מקו החוף כלפי הים יהיו בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הנחיות מיוחדות נוספות : בחלק המערבי של תא שטח מס' 10 ובתא שטח מס' 16 יותר ממשל לסירות כמסומן בתשריט. ממשל זה יהיה משותף לביה"ס לקציני ים וכן למשתמשים במבנה הסירות אשר בתא שטח מס' 15. הממשל יאפשר גישה נוחה של כלי שיט היוצאים והחוזרים מן הים, זאת בשילוב עם תנועת ההולכים בטיילת לאורך החוף. מבנה הטיילת יאפשר מעבר של הסירות על תרניהן.</p> |
| 4.4 | דרך מאושרת |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>דרך לתנועה מוטורית- כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.</p> <p>ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות על פי שיקול דעת והנחיות מהנדס העיר.</p> <p>לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח, תחנות הסעה וסככות הצללה.</p> <p>בתא שטח 4 תותר המשך פעילות למוסד לחינוך ימי בית הספר לקציני ים. לא תותר כל בניה בתחומי הדרך, יותרו שימושים למעבר, רחבת מסדרים, חניה, שטחים פתוחים לשימוש התלמידים וכד'.</p> |
| 4.4.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, התואם את נספח התנועה המנחה, יוגש לאישור מהנדס העיר ויהווה בסיס לביצוע.</p> |

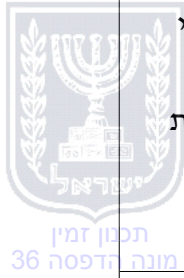
| | |
|---|--------------|
| | 4.4 |
| <p>דרך מאושרת</p> <p>ב</p> <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח מספר 4, בשטח שבין רחוב הארבעה לרחוב יהושפט, יכולו ההנחיות מיוחדות, כמסומן בתשריט.</p> <p>הדרך תשמש את ביה"ס לחינוך ימי בלבד כל זמן שתימשך פעילותו בשטח. בתום פעילותו הדרך תהפוך לציבורית.</p> | |
| | 4.5 |
| | 4.5.1 |
| <p>שימושים</p> <p>דרך לתנועה מוטורית - כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.</p> <p>ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעות עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתית (ביוב, מים וחשמל). לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח ומצללות.</p> <p>בתאי שטח מס' 1 ו-5 תותר הקמת גשר להולכי רגל עפ"י תכנית מאושרת ג/9126 ולפי ההוראות המפורטות בסעיף 4.5.2 א' להלן.</p> | |
| | 4.5.2 |
| <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>על גשר עילי להולכי רגל שיוקם בתאי שטח מס' 1 ו-5 יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת הגשר תותר בתנאי שהגשר יחבר בין מבנה בית מלון אשר ימצא מעברו המזרחי של רחוב יהונתן החשמונאי לבין המבנה המסחרי הנמצא בתא שטח מס' 9. הכניסה והיציאה מהגשר ואילו תהיינה מתוך המבנים בלבד. 2. רוחב הגשר לא יעלה על 3 מ'. 3. לא יותר קירוי הגשר. 4. לא תותר התקנת שטחי פרסומת על הגשר. 5. עיצוב הגשר יהיה בקווים נקיים כך שהפגיעה בנוף תהיה מינימלית ככל הניתן. 6. עיצוב הגשר יאושר ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו. | |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>ב</p> <p>בדרכים ישולבו אמצעים טכנולוגיים להגברת בטיחות השהים במקום לרבות התקנת מצלמות ואמצעי תקשורת המקשרים למוקד העירוני.</p> | |
| <p>ג</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה.</p> | |
| | 4.6 |
| | 4.6.1 |
| <p>שימושים</p> <p>1. הסעדה, מלונאות, מסחר התומך בשימושי החוף, אולמות לאירועים, מוסדות תרבות, שימושי ספורט, בילוי ופנאי, שירותים ומלתחות חוף, שירותי שיטור והצלה, משרדים לשירות החוף.</p> | |

| מסחר ותיירות | 4.6 |
|--|--|
| | <p>2. סימבול מס' 02 הממוקם בתא שטח מס' 9 ישמש להסעדה, שירותים ומלתחות לרווחת הציבור, אחסנה, וכל שימוש הקשור בהפעלת חוף רחצה מוכרז.</p> |
| | <p>4.6.2 הוראות</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>א גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>גובה המבנים ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>ב חניה</p> <p>חניה עבור המבנים תתוכנן כחלק מהחניה הציבורית הכוללת בתחומי דרך מוצעת. חניה תפעולית תמוקם בתוך תחומי המגרש בתוך שטח שיפוחת כחצר משק שירכז פריקה וטעינה, פתרונות לאשפה, אריזות וכל הנדרש להפעלת המתחם. חניות תפעוליות יישמרו בהתאם למצוין בנספח התנועה.</p> |
| | <p>ג הריסות ופינויים</p> <p>1. הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט, בתא שטח מס' 9, יהווה תנאי למתן היתר בניה. 2. חלה חובת הריסת המבנה הנ"ל בתוך 3 שנים לכל המאוחר ממתן תוקף לתכנית זו.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>ד עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי הגמר של הגגות יהיה אבץ, או אלומיניום המתאים לתנאי הסביבה, או בחיפוי אבן בגגות שטוחים. ציפוי המבנים בחומרים עמידים כגון עץ, עץ צבוע, לוחות מתועשים מסוג HPL, אלומיניום המתאים לסביבה זו, טיח, צבע או אבן. 2. מתקנים טכניים יוסתרו בתוך המבנים או על ידי מעקות המבנים ורפפות קלות ויבטיחו מראה נקי מהסביבה הגבוהה יותר. 3. בתא שטח מס' 8 גמר המבנה יהיה עץ בהתאם למצב הקיים.</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>ה עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. משטחי החוף יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ותשולב בפיתוח חוף הרחצה בצורה המשכית. 2. חומרי הפיתוח יהיו עמידים לתנאי החוף, מתאימים לחומרי הפיתוח בשטח חוף הרחצה הסמוך ותואמים לשימושים המותרים. 3. יעשה שימוש בצמחייה כדי ליצר הפרדה בין שימושי הספורט והנופש ובין שימושי חוף הרחצה. 4. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא. 5. סגירת חורף: תותר סגירת חורף של אזורי הישיבה החיצוניים בכפוף למילוי כל התנאים הבאים: א. סגירת החורף תהייה אחידה בכל המבנים אשר בתא השטח בעיצוב ובסגנון ותשתלב בעיצובנה הכולל של המבנים ושל החוף. ב. הסגירה תהיה עשויה אלומיניום וזכוכית וגג אלומיניום וחומר מבודד. ג. סגירת חורף תמוקם בתחום השטח המיועד לכך המסומן בנספח הבינוי. ד. סגירת החורף תותר בין תאריך ה- 1 לנובמבר עד לתאריך ה- 1 לאפריל. בתום תקופה זו תפורק סגירת החורף במלואה.</p> |

| 4.6 | מסחר ותיירות |
|-----|---|
| | <p>ה. סגירת החורף תבוצע באופן שאינו פוגע בחזיתות המבנה, בחדרים של המבנה, עיצובם תפקודם.</p> <p>ו. אישור העיצוב והפרטים על ידי מהנדס העיר, יהווה תנאי לביצוע סגירת החורף.</p> <p>7. הוראות עיצוב פיתוח ובינוי המתייחסות לתא שטח מס' 9:</p> <p>א. כחלק מהמבנה המסחרי יוקמו שירותים ציבוריים ומלתחות לטובת הציבור אשר שילובם במבנה יהווה תנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב. תותר הקמת מבנה חוף להסעדה בתחום רדיוס של עד 20 מ' ממרכז סימבול המשולש הירוק.</p> <p>ג. פתרונות האשפה ימוקמו בתחומי המבנים בלבד.</p> <p>8. א. המלונאות תיבנה בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות.</p> <p>ב. תוספת מגורים תהווה סטייה ניכרת.</p> |
| ו | <p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו כמצוין בנספח קווי הבניין.</p> <p>2. בתא שטח מס' 8 תותר חריגה מקווי בנין לצורך הנגשת המבנה.</p> <p>3. הוראות לקווי בניין המתייחסות לתא שטח מס' 9:</p> <p>א. במבנה המסחרי תותר הקמת קומת גג בנסיגה של 15 מ' מקו הבניין המערבי.</p> <p>ב. יותר חיבור גשר עילי למעבר הולכי רגל בתחום קווי הבניין של המבנה המסחרי.</p> |
| ז | <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. השלמת כל העבודות הקשורות לנושא השירותים והמלתחות לטובת הציבור וכל עבודות הפיתוח בתחום תא השטח וחיבורן לסביבתן.</p> <p>2. רישום הקרקעות בהן הוגדרה זיקת הנאה לציבור לצמיתות למעבר להולכי רגל על שם הרשות המקומית.</p> <p>3. פתיחה והפעלה של שירותים ציבוריים ומלתחות לטובת הציבור כאמור בסעיף 4.6 ה' 7 א' לעיל.</p> |
| ח | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בנייה בתא שטח מס' 9:</p> <p>1. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות שטחים בהם הוגדרה זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל. התכנית תכלול שטחי גינון ושטחים מרוצפים, מתקני תאורה וכד' על פי המצוין בסעיף 4.6.2 ה' ובכפוף לאישור מהנדס העירייה.</p> <p>2. שילוב שירותים ומלתחות ציבוריים לטובת הציבור, במבנה המסחרי.</p> |
| ט | <p>תשתיות</p> <p>כל תשתיות המגיעות או היוצאות מן המבנים יהיו תת קרקעיות בלבד.</p> |
| י | <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>1. בכל תחום השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל תחול חובה לשמור על זכות מעבר לציבור לצמיתות ויחולו בו ההוראות הבאות:</p> <p>א. אין לגדר שטח זה ואין לחסום גישת הציבור הרחב אליו, על ידי בנייה קבועה או זמנית.</p> |



| מסחר ותיירות | 4.6 |
|--|-----------|
| <p>ב. שטח זה יכלול שטחים מרוצפים, שטחים מגוננים ושטחי הצללה, מתקני משחקים, ריהוט גן, מתקני תאורה וכד'.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה להקמת מבנה חדש יהיה פיתוח השטחים הפתוחים במגרש על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ד. תנאי לאכלוס המבנים יהיה השלמת הפיתוח, שילוב המלתחות הציבוריות ורישום זיקת הנאה על שם הרשות המקומית.</p> | |
| <p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.</p> | <p>יא</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | גודל מגרש כולל | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------------------|------------|-----------------------------|-----------|-------------------|-----------------|-------------------|------|--------------------|-----------------|----------------|---------------------------|---------|--------|----------------------------|------|
| | | | | | סה"כ שטחי בניה | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | | שרות |
| קדמי | | | | 0.2 | 145 | | | | 145 (1) | 62706 | מס' מבנים : 1 (סימבול 01) | 10 | | חוף רחצה | |
| אחורי | | | | 0.1 | 85 | | | | 85 (1) | 62706 | מס' מבנים : 1 (סימבול 03) | 10 | | חוף רחצה | |
| צידי-שמאלי | | | | 0.2 | 145 | | | | 145 (2) | 62706 | מס' מבנים : 1 (סימבול 04) | 10 | | חוף רחצה | |
| צידי-ימני | | | | (4) | 25 | | | | 25 (3) | 62706 | מס' מבנים : 1 (סימבול 07) | 10 | | חוף רחצה | |
| מעל הכניסה הקובעת | | | | (4) | 25 | | | | 25 (3) | 4674 | מס' מבנים : 1 (סימבול 08) | 12 | | חוף רחצה | |
| | | | | 2.5 | 145 | | | | 145 (2) | 5717 | מס' מבנים : 1 (סימבול 05) | 13 | | חוף רחצה | |
| (5) תכנון זמין מונה הדפסה 36 | | | | 37 | 680 | | | 160 | 520 | 926 | מס' מבנים : 1 (סימבול 06) | 15 | | חוף רחצה | |
| | | | | | | | | | | 1352 | | 16 | | חוף רחצה | |
| (5) | | | | 42 | 4000 | | | 1200 | 2800 (6) | 5120 | מס' מבנים : 2 | 6 | | מבנים ומוסדות ציבור לחינוך | |
| (9) | | | | 58 | 2600 | | | (8) 600 | (7) 2000 | 2247 | מס' מבנים : 1 | 8 | מסחר | מסחר ותיירות | |
| (10) | | | | 3 | 155 | | | (8) 35 | (8) 120 | 2247 | מס' מבנים : 1 | 8 | תיירות | מסחר ותיירות | |

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|------|----------------|-----------------|--------------|---------------------------|-------|--------------|----------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | סה"כ שטחי בניה | | | | | | גודל מגרש כלאי |
| | | | | | | עיקרי | שרות | | | | | | | |
| קדמי (12) | | 15 | | 8 | 1000 | | | 250 | 750 (11) | 5103 | מס' מבנים : 1 | 9 | מסחר ותיירות | |
| אחורי (12) | | 6.5 | | 5 | 280 | | | 30 | 250 | 5103 | מס' מבנים : 1 (סימבול 02) | 9 | מסחר ותיירות | |
| קדמי (12) | | 13 | 30 (13) | 13 | 1665 | | | 285 | 1380 (11) | 5103 | מס' מבנים : 1 | 9 | מסחר ותיירות | |
| אחורי (12) | | 8 | | 25 | 1360 | | | 310 | 1050 (14) | 2703 | מס' מבנים : 2 | 7 | ספורט ונופש | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

- מידות קווי הבניין המצוינות בנספח קווי הבניין מדודות מפינת קו הבניין בניצב לגבול תא השטח.
- בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה ביעוד חוף רחצה, יותרו שטחי בנייה בהיקף של עד 1,200 מ"ר עבור מיצולות ושטחי בנייה בהיקף של 24-45 מ"ר עבור סוכת מציל.
- בתוך השטחים המצוינים בתא שטח מס' 9 ביעוד מסחר יוקם מבנה שירותים ציבוריים ומלתחות לטובת הציבור בשטח שלא יפחת מ-100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות של הסימבול..
- השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות של הסימבול.
- מבנה גשר אופציונלי הכולל גרם מדרגות, מעלית ומבואה לצורך מעבר סירות.
- קטן מ-1%.
- קווי בניין לפי המצוין בנספח קווי הבניין.
- מסחר נלווה לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי..
- א. תותר תוספת שטחי בנייה לטובת צרכי בטיחות, חיזוק המבנה, מיגונו והנגשתו
ב. השטח כולל 100 מ"ר לשירותים ציבוריים, מלתחות ושירותי החוף..
- תותר תוספת שטחי בנייה לטובת צרכי בטיחות, חיזוק המבנה, מיגונו והנגשתו.
- א. קווי בניין לפי המצוין בנספח קווי הבניין
ב. תותר החרגה מקווי הבניין לצורך הנגשת המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

(10) א. קווי בניין לפי המצוין בנספח קווי הבניין ב. תותר החרגה מקווי הבניין לצורך הנגשת המבנה.

(11) ניתן להגדיל או להקטין כך ששטחים אלה יהוו בין 20% ל-80% משטחי המבנה..

(12) א. קווי בניין לפי המצוין בנספח קווי הבניין.

ב. קומת הגג תהיה בנסיגה של 15 מ' מקו הבניין המערבי.

(13) יחידות אירוח ע"פ תקנים פיזיים של משרד התיירות.

(14) יותרו עד 20% מהשטחים העיקריים לטובת שימוש מסחרי נלווה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

א. עבודות בעת הקמה :

תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית להערכות למניעת מטרדים בעת הבנייה המאושרת ע"י איגוד ערים גליל מערבי לאיכות הסביבה, שתכלול בין השאר את הנושאים : מניעת מטרדי אבק, מניעת מטרדי רעש, אופן העבודה, הטיפול בפסולת בנין, אחסון חומרי גלם, מניעת זרימת נגר מזוהם וכד'.

ב. פינוי אשפה :

i. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של עיריית עכו. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת. הבקשות להיתרי בניה יכללו חדרי אשפה על פי דרישת הרשות המקומית ובתיאום עמה ובאישור מהנדס העיר.

ii. חדרי האשפה יתנו מענה לצורכי ההפרדה במקור של הפסולת (יבש ורטוב) על פי שיטת הפינוי של עיריית עכו.

ג. מחזור אשפה :

i. מחזור פסולת בתחום התכנית יבוצע כנגזרת של תכנית מחזור פסולת כללית של עיריית עכו.

ד. פינוי פסולת יבשה :

i. כללי : לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בנין), התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן :

ii. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

iii. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

iv. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

v. בהעדד איזון :

1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.

2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאגר ביניים.

3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.

4. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.




ה. i. הבלט המתוכנן החודר לתחומי הים יהיה בכפוף למסמך סביבתי, אשר יקבע את נחיצותו ומימדיו של הבלט ואת אופן ומידת מילוי החול המוצע מדרום לו.

ii. הנחיות למסמך הסביבתי יינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה.

iii. ההיתר לביצוע יועבר לאישור הולחוף לאחר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי, כתנאי להיתר.



| | | |
|--|---|------------|
| | עתיקות | 6.2 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>א. חלקים משטח התכנית מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז. ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל-פי תנאי רשות העתיקות. ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> | |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p style="text-align: center;">חניה</p> <p>א. חניה ציבורית בתחומי דרכים תשרת את המגרשים והמבנים הכלולים בתכנית זו בהתאם למפורט בסעיף 4. ב. חניה תפעולית תתאפשר בתחומי דרך מוצעת למעט חניה תפעולית עבור תא שטח 9 בייעוד מסחר ותיירות ותא שטח 7 בייעוד ספורט ונופש. ג. בכל תאי השטח תתאפשר גישה לרכב חירום על פי הנדרש באישור מהנדס העיר.</p> | 6.3 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p style="text-align: center;">הפקעות ו/או רישום</p> <p>א. הועדה המקומית רשאית להפקיע ולרשום על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, את תאי השטח שהוגדרו בתכנית זו בייעוד ציבורי הבאים: תאי שטח 10,12,15, המיועדים לחוף רחצה, תא שטח 7 המיועד לספורט ונופש, תאי שטח 1,2,3, 5,11,14, המיועדים לדרך מוצעת. ב. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט, קבלת תעודת אכלוס תהיה בכפוף לרישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין על שם עיריית עכו.</p> | 6.4 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p style="text-align: center;">איחוד וחלוקה</p> <p>חלוקה חדשה: לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר בנייה או עבודות הטעונות היתר, טרם אישורה של חלוקה עפ"י סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.</p> | 6.5 |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>1. כדי לאפשר קליטה וחלחול של כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, יותרו לפחות 20% משטח המגרש הכולל כשטח חדיר למי גשמים ומי נגר. 2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כדוגמת חצץ או חלוקים. 3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> | 6.6 |
| | שמירה על עצים בוגרים | 6.7 |
| | <p>תנאי למתן היתר סלילה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקני"מ של 1:1000 שתהיה חתומה</p> | |

| | |
|--|--|
| | <p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>על ידי מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/עקירה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תעשה בתאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו.</p> |
| | <p>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>א. תנאי להיתר בניה למבנים ו/או עבודות החורגים מקו החוף כלפי הים, יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תחום הבחינה הסביבתית יוגדר על ידי המשרד להגנת הסביבה ותקבל חוות דעת המשרד למסמך הסביבתי. ב. ההיתר לעבודות הנ"ל יובא לאישור הולחף. ג. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שיוצג בפני הוועדה המקומית לוח זמנים להקמת תחנת שאיבה לביוב "סטלה מריס" אשר יבטיח את סיום עבודות הקמת התחנה לפני המועד המשוער לאכלוס המבנים.</p> |
| | <p>6.9 תשתיות</p> |
|  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 36</p> | <p>ה. חשמל: 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים. 2. תחנות השנאה: א. בשטח התוכנית יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. הוראה זו אינה חלה על תחנות קיימות. ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החלוקה לחשמל. i. תחנות השנאה שימוקמו בשטחים הציבוריים, יהיו תחנות עליות. ii. במידת הצורך ימוקמו תחנות ההשנאה ובלבד שהתחנות ממוקמות באופן מוסתר ושאינו מהווה פגיעה נופית בחוף. 3. איסור בנייה בקרבת מיתקני חשמל: א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת או בקרבת מיתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 2 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 2 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מרחק מציר הקו - 20 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו - 35 מ' כבלי חשמל מתח נמוך - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 1 מ'</p> |

6.9

תשתיות

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ' מי

ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתו של מבנה במרחק הקטן מהנקוב ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החלוקה לחשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

ג. להקמת מבני ומיתקני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החלוקה לחשמל.

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

ה. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החלוקה לחשמל.

4. קווי חשמל:

א. קווי חשמל בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.

ב. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.

ג. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לתת קרקעיים.

6.10

תשתיות

ו. תקשורת: קווי התקשורת בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.

ז. הוראות תאורת רחובות: קווי תאורת חוץ יהיו תת קרקעיים.

ח. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, מותנית בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות הנגישות העדכניות.

י. הריסות ופינויים:

1. המבנים אשר נקבע בסעיף 4 כי חובה להרסם ירסו כתנאי למתן היתר בניה לכל תוספת בניה במגרש.

2. המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית ירסו בהתאם לסעיף 4 בהוראות.

במידה ומבנה קיים המסומן להריסה ישופץ, יש להתאימו להוראות התכנית: עדכון קווי בניין, התאמת השימושים המותרים, התאמת חומרי גמר וכד' כמפורט בסעיף 4 לתכנית.

יא. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:

1. תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות התקן הישראלי מס' 413 ביחד עם נתוני הגברה של חתך הקרקע האופייני לאתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין.

2. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססים

על סקר קרקע מיוחד לכל מגרש ומבנה לצורך תכנון השלד והביסוס, לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים ובהתחשב בסיכוני ההתנזלות באתר זה.

3. דוח"ות אלו יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.

6.11

תשתיות

א. כללי: כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. תותר הקמת אנטנות וצלחות לוויין או מתקני תקשורת אחרים על גגות המבנים, אשר לא יחרגו מהגובה המרבי המותר למבנה (כולל הקומה הטכנית).

ב. ניקוז:

i. מערכת הניקוז תהייה נפרדת לחלוטין ממערכת הביוב. יש לאסור הזרמת מי נגר אל מערכת הביוב.

ii. בעת תכנון רומי פיתוח מגרשים יינקטו כל האמצעים למנוע זרימת נגר מהשטח הציבורי אל

| 6.11 | תשתיות |
|------|---|
| | <p>תחום המגרש. התכנון יוכן ע"י מתכנן הניקוז יחד עם אדריכל נוף.</p> <p>iii. מפלס 0.00 המינימאלי של המבנים הסמוכים לדרכים יהיה כ- 50 ס"מ מעל רום הכבישים.</p> <p>iv. במקומות בהם מבחינה טופוגרפית יש הכרח להעביר קווי ניקוז במגרשים יותר הדבר מבלי לפגוע בזיקת ההנאה של הבעלים בנכס.</p> <p>v. מוצאי ניקוז לים - כל מוצאי הניקוז, קיימים או מוצעים, יטופלו באופן שבו המוצא ישתלב אסתטית בפיתוח החופי ואינו ייצר מפגע בטיחותי.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>i. מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לנספח המצורף לתכנית.</p> <p>ii. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות העירוניות הקיימות.</p> <p>ד. מים:</p> <p>i. הספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. שידרוג ו/או ביצוע של תשתיות מים וביוב בהתאם לאמור בנספח מים וביוב, למעט העבודות התלויות בפיתוח/בניה חדשה, יושלמו תוך שנתיים ממועד אישור התכנית. כל שינוי בנספח המים והביוב יתואם עם משרד הבריאות.</p> <p>ו. מערכות מים וביוב חדשות/משודרגות יתוכננו ויסומנו, בין השאר, בהתאם לאמור בהנחיות העדכניות של משרד הבריאות בעניין.</p> |

| 6.12 | דרכים |
|------|--|
| | <p>סלילת דרכים בתחום תכנית זו תתבצע על ידי יזמי התכנית. בסלילה כלולות מדרכות, גינון, התקנת ניקוז מי גשם, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחוב, קירות תומכים, גדרות ומעקות לפי דרישת מהנדס העיר ועל פי נספח התנועה ונספח הפיתוח המנחים.</p> |

| 6.13 | היטל השבחה |
|------|--|
| | <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1 | <p>פיתוח הטיילת החופית יבוצע בשלב אחד או במספר שלבים. תאי שטח 4,6,13 כוללים הוראות ושימושים בשלבים. בשלב ראשון יותר פעילות מלאה של בית הספר לקציני ים בתחומי שטחים אלה. השימוש יהיה למוסד לחינוך ימי - בית הספר לקציני ים עכו כמפורט בהוראות התכנית. התכנית מאפשרת את שינוי השימושים בתאי שטח אלה בהתאם לסעיפים: 4.3.1, 4.5.1, 6.4 ב' בהוראות התכנית.</p> | |

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש באופן הדרגתי בשלבים בהתאם למקורות תקציביים לפיתוח החוף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36