

90

- 10.94 20.11.97
- 12.94 26.11.97
- 2.95 2.98
- 7.95 3.98
- 10.95
- 7.12.95
- 28.12.95
- 22.1.96
- 25.2.96
- 23.4.96
- 20.6.96
- 19.12.96
- 20.1.97
- 20.2.97
- 12.6.97
- 10.7.97
- 10.8.97
- 12.10.97

9458/ג
 חוק המס הכנסה
 כולל סמך מס' 9458/ג
 מס' 9458/ג

משרד המיסים מחוז הצפון
 חקירת המס - תש"ס-1965
 9458/ג
 31.8.98
 גול

מרחב תכנון מקומי עכו, מטה אשר
 תכנית מס' ג/9458 - שינוי לתכנית מתאר מקומית עכו מס' ג/849,
 תכנית מתאר מקומית יד נתן מס' ג/5038 ותכנית מפורטת מס' ג/3658

יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון
 באמצעות חפ"ת -
 החברה לפיתוח תשתיות בע"מ

עורך התכנית: אדם מזור-אלי פירשט - אדריכלים

מרחב תכנון מקומי עכו, מטה אשר
תכנית מתאר מס' ג/9458 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/849,
תכנית מתאר מקומית יד נתן מס' ג/5038 ותכנית מפורטת מס' ג/3658

מחוז: : הצפון .

נפה: : עכו .

עיר: : עכו .

מקום: : רובע ה"אגרופ" - דרום .

גושים וחלקות : גוש 18004 חלקי חלקות: 31, 32, 68, 90 .

גוש 18017 חלקה: 60
חלקי חלקות: 8-12, 16, 19, 21, 59,
61, 63, 105, 111 .

גוש 18019 חלקות: 4, 5, 16-18, 20, 27,
חלקי חלקות: 3, 10, 15, 21, 25 .

גוש 18056 חלקי חלקות: 14-18, 29, 45, 46 ,

גוש 18104 חלקי חלקות: 1, 14, 80, 81, 111-114,
121 .

גוש 18105 חלקות: 22, 23, 25-30, 34, 58,
116, 118, 125 .

חלקי חלקות: 35, 115, 117, 120 .

יזום התכנית : מינהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון .
באמצעות חפ"ת - החברה לפיתוח תשתיות בע"מ .

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ושוניים .

שטח התכנית : כ-336.0 דונם .

המתכנן : אדם מזור-אלי פירשט - אדריכלים .
לב דיזינגוף ת"א - ט': 03-6292961, פקס: 03-5286503

תאריך : אפריל 1998 .

1. מבוא : המבוא להוראות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 2 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. שם התכנית ותחולתה : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' ג/9458 - רובע "אגרוף" עכו - דרום ותכלול הוראות של תכנית מפורטת ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מידה 1:1250.

3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:

- 19 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), כולל נספח א' "טבלת שטחים ויחידות דיור".

- גליון תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250.

- נספח בינוי ונוף מנחה.

- נספח תחבורה מחייב בקנה מידה 1:1250.

כל אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מטרות התכנית : - קביעת מסגרת להקמת שכונת מגורים ע"י יעוד שטחים לשימושי קרקע וקביעת זכויות בניה לאיזורי מגורים, מסחר, בניני ציבור ושטחים פתוחים.

- יצירת רצף בין איזורי מגורים במזרח ומערב עכו ושיפור במערך הקשרים בין השכונות למרכז.

- התווית מערכת דרכים ושבילים להולכי רגל.

- קביעת עקרונות בניוי ועיצוב.

- שיקום האקודוקט, "תעלת אל-באשה", כציר אורבני ירוק מרכזי.

5. הוראות התכנית ורשימת התכליות

הוראות התכנית כוללות הוראות תכנית מפורטת.

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

5.1.1 באיזורי מגורים ניתן ליעד מקרקעין לשימושים הבאים, כולם או מקצתם:

- בתי מגורים הכוללים בתים רב משפחתיים בבניה טורית ובבניה גבוהה.

- משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע וגודלם לא יעלה על 30.0 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכל מקצוע אנלוגי) יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה. בעלי מקצוע המקבלים קהל יוכלו לעשות זאת בקומת קרקע או בדירות בעלות כניסה נפרדת.

- דרכים וחניות.

- שטחים ציבוריים פתוחים ומתקני ספורט.

5.1.2 מספר יחידות הדיור המוצעות המירבי יהיה 1,854 יח"ד

איזור המגורים יכלול:

5.1.3 איזור מגורים ג' - מסומן בתשריט בצבע צהוב וכולל בניני מגורים בבניה רוויה, במגרשים 32-40, 51, 52, 57.

- תכסית מגרש עד 40%.
- אחוזי בניה מירביים 110% לשימוש עיקרי.
- שטחי שירות - 35% משטח המגרש - על קרקעי ו-80% משטח המגרש למטרות חניה ומחסנים מתחת לפני הקרקע.
- לפחות 10% מכלל הדירות - דירות גג.
- גובה בניה מירבי 5 קומות (בחלק ממגרש 57 קיימת מגבלה עקב הרכבת - סעיף 11).
- צפיפות מגורים לדונם נטו עד 8 יח"ד.
- גודל מגרש מינימלי 1.5 דונם.
- יש להבטיח פיתוח גנני של לפחות 20% משטח המגרש.

5.1.4 איזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצהוב מוקף מסגרת כתומה. באיזור זה יהיו בניני מגורים בבניה רוויה עם מגדלים נקודתיים, במגרשים 24-31, 45-48, 53.

- תכסית מגרש עד 40%.
- אחוזי בניה מירביים עד 180% לשטחים עיקריים.
- שטחי שירות - 50% משטח המגרש - על קרקעי ו-120% משטח המגרש למטרות חניה ומחסנים מתחת לפני הקרקע.
- לפחות 10% מכלל הדירות - דירות גג.
- גובה בניה מירבי במגדלים 10 קומות, בבנינים אחרים - 5 קומות (ראה נספח בינוי).
- צפיפות מגורים לדונם נטו עד 18 יח"ד.
- גודל מגרש מינימלי 1.5 דונם.
- יש להבטיח פיתוח גנני של לפחות 20% משטח המגרש.

5.1.5 איזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית - מסומן בתשריט בצהוב מוקף מסגרת כתומה ופס סגול בחזית הרחוב במגרשים 20-22, 41-44, 49, 50, 54-56.

התכליות המותרות בחזית המסחרית, המסומנת לאורך הציר האורבני הירוק, בתנאי שאינן מהוות מיטרד לציבור ובתנאי שינקטו האמצעים הדרושים למניעת מיטרדים למגורים שבקרבתן בזמן מתן היתר הבניה למבנה כולו לשביעות רצון מהנדס העיר, הן חנויות לממכר קמעוני (מזון, ביגוד והנעלה, צעצועים וצרכי בית), בתי אוכל ומשקה ושרותים אישיים (בית מרקחת, אופטיקאי, מספרה, סלון יופי, בנק, דואר).



השימושים הנ"ל יותרו בקומת הקרקע ובקומת ביניים בלבד ויותנו בפתרונות מתאימים למטרדי ריח, אדים, רעש וכד'. איכלוס לתכלית מסחרית יהיה מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה - גליל מערבי.

- במגרשים 41-44, 49, 50, 54-56, החזית המסחרית מלווה בקולונדה בחדך לפי הנחיות מהנדס העיר.
- תכסית מגרש עד 40%.
- אחוזי בניה מירביים למגורים:
 - * 180% משטח המגרש לשימושים עיקריים.
 - * 50% משטח המגרש לשטחי שרות על-קרקעיים.
 - * 120% משטח המגרש לשטחי שרות מתחת לפני הקרקע עבור חניה ומחסנים.
- אחוזי בניה מירביים למסחר:
 - * עד 20% משטח המגרש לשימוש עיקרי.
 - * עד 10% משטח המגרש לשטחי שרות על-קרקעיים.
 - * עד 25% משטח המגרש לשטחי שרות מתחת לפני הקרקע עבור חניה ומחסנים.
- לפחות 10% מכלל הדירות - דירות גג.
- גובה בניה מירבי במגדלים 10 קומות, בבניינים אחרים 5 קומות (למעט מגרשים 55, 56, בהם קיימת מגבלת גובה עקב הרכבת - סעיף 11) ראה נספח בינוי.
- צפיפות מגורים לדונם נטו - 18 יח"ד.
- גודל מגרש מינימלי 1.5 ד'.
- יש להבטיח פיתוח גנני של לפחות 20% משטח המגרש.

5.1.6 איזור מגורים ב' - מסומן בתשריט בצבע תכלת וכולל בנייני מגורים במגרש 58 על פי הוראות תכנית מפורטת ג' - 3658.

5.1.7 איזור מגורים א' - מסומן בתשריט בצבע כתום במגרשים מס' 59-61 וכולל מגרשים לבניינים צמודי קרקע על פי הוראות תכנית מפורטת ג' - 3658.

איזור מבני ציבור 5.2

איזור למבני ציבור צבוע בתשריט בחום מוקף מסגרת חומה וכולל את המגרשים 1-16.

באיזור זה:

- תכסית הקרקע עד 30%.
- אחוזי בניה מירביים 90% לשטחים עיקריים.
- שטחי שירות - 45% משטח המגרש - על קרקעי ו-30% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע.
- גובה בניה מירבי 3 קומות.
- שטח מגרש מינימלי 1.0 דונם.

באיזור מבני ציבור ניתן ליעד קרקע לשימושים הבאים:

- מבני ציבור מקומיים - בתי ספר, מבני תרבות וספורט וכיו"ב.
- מבני ציבור ברמת העל-שכונתית, הכלל עירונית והאיזורית והכוללים חינוך, בריאות, דת, תרבות, ספורט ושרותים ציבוריים.
- דרכים וחניות.
- שטחי ציבור פתוחים.

שטח ציבורי פתוח - צבוע בתשריט בירוק וכולל מגרשים 101, 108-110, 111-119. 5.3

בשטח ציבורי פתוח ניתן ליעד קרקע לשימושים הבאים:

- חורשות וגנים ציבוריים.
- מתקנים הדרושים בגנים ציבוריים כגון מתקני משחק ושעשועים, ריהוט רחוב, ספסלי גן, בתי שימוש ציבוריים ומקלטים ציבוריים.
- שטחים יחודיים לשימור וטיפוח (אקודוקט).
- חניות, כולל חניונים תת-קרקעיים עירוניים לציבור בתנאי שאינם פוגמים באיכות הש.צ.פ.
- מערכות תשתית.
- מתקנים הנדסיים הדרושים לשירות השטחים הציבוריים.

אחוזי בניה מירבניים 5% לשימוש עיקרי, מספר קומות פני הקרקע - 1.
שטחי שירות - 1% על קרקעי ו-20% תת-קרקעי.

5.7

5.3.1 ציר רווחה - מסומן בעיגולים בתחום הש.צ.פ. כמו 108-105, וחלק ממגרש 111.
בתחום זה אסורה הבניה.
הפיתוח - עפ"י נספח נופי.

5.3.2 שלושה מגרשים המיועדים למגורים ממוקמים לא המערבי של התכנית (מגרשים 55, 56, 57). ממע אלה, קרי במגרשים 114, 119 המיועדים לש.צ. סוללה אקוסטית ובתחומה אסורה כל בניה (רא בתקנון).

5.8

5.9

5.4 חורש לשימור ושיקום - צבוע בתשריט בירוק תחום בקו מגרשים 100, 102, 110.
בתחום זה אסורה הבניה וניתן להקים, לפי תכנית פיתור גן ומתקני משחק לילדים.

5.5 אתר עתיקות - מסומן בקו נקודות במגרש 109. בגבולות התכנית עוברת אמת המים לעכו העתיקה. או מוכרזת כאתר עתיקות (יילקוט פרסומים 1810 מה-1972. סעיף 29 א' לחוק העתיקות, אין לבצע כל עבודה ואי לבצע כל עבודה באתר עתיקות מוכרז (במקרה זה, 5 מ האמה).

כעקרון, תאפשר רשות העתיקות חציית כבישים בתואי תעלת "אל באשה", לאחר הבטחת תנאי שימור ופיקוח לקבל אישור בכתב לגבי תנאי רשות העתיקות לעבודות ה

קש

5.6 דרכים

דרך קיימת - צבועה בתשריט בחום בהיר ודרך מוצ באדום.
דרך משולבת (המשלבת תנועה כלי רכב ותנועת הולכי אלקסוניים של ירוק ורוד.
מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התחבורה

חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983. תותר הקמת חניונים מקורים - עד שתי קומות תת-קרקעי ו/או בקומת הקרקע כחלק מפתרון החניה בתוך המגרשים.
תותר חניה תת קרקעית למטרות ציבור מתחת לדרכים וש.צ.פ-ים.

שביל הולכי רגל - מסומן בתשריט בירוק עם קונטור אדום.

קוי בנין ומרחקים מינימליים בין מבנים:

1. קוי הבנין מצויינים במסגרת הרוזטות לאורך הדרכים ורצועות הירק ובטבלת מגבלות הבניה (ס' 6).
2. לגבי מגדלים באיזור מגורים מיוחד ישמרו המרחקים הבאים:
בין חזיתות - לא יפחת מ- 20 מ'.
בין חזית לגמלון (ללא חלונות) - לא יפחת מ- 12 מ'.
בין גמלון לגמלון (ללא חלונות) - לא יפחת מ- 8 מ'.
בכל מקרה אחר - לא יפחת המרחק בין הבניינים מ- 15 מ'.

עכו - דרום

6. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות החכרון והגביה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניתי ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יחיד סח"כ	נטו יחיד סח"כ	צפיפות מס' לדונם	גובה בנייה מקסימלי (לא כולל מתקנים)		אחוזי בנייה מקסימליים										קווי בנין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			במטרים	מס' קומות	סח"כ	סח"כ	סח"כ	סח"כ	סח"כ	סח"כ	סח"כ	סח"כ	קדמי *	אחורי	צדדי				
324		8	19.0	5	225	40	115	110	80	145	3 א 5	4	3	2,000	אזור מגורים				
1530		18	36.0	10	350	40	170	180	120	230	3 א 5	5	5	2,000	אזור מגורים מיוחד				
		18	36.0	10	350	40	170	180	120	למגורים 230 למסחר 30	3 א 5	5	5	1,500	אזור מגורים עם חזית מסחרית				
			12.0	3	165	30	75	90	30	135	3 א 5	5	5	1,500	אזור מגורים				
			5.0	1	26		21	5	20	6	3 א 5				אזור מגורים				

הכל לפי הוראות תכנית מפורטת ג/ 3658 המאושרת

לפי רזוטות על הדרךים

- שטחי שירות - מחסינים דרתיים לעד 6 מ"ר לדירה, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפלשת, מרתפי תניה, מתקנים ומערכות טכניות, בליטות בגין מרפסות וג ומרפסות בגובה קומה כפולה וחדרי סטרטיפורמאיה יחשבו כשטחי שירות. ולא יכללו בחישוב השטחים העיקריים.
- במגרשים 55-57 קיימת מגבלת גובה בגלל הרכבת, ראה שערף 11 בעמ' 16.

.7 הפקעות:

רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים למבני ציבור דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים למטרות מעבר וגנים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה. שטחים ציבוריים נושאי זכויות יוחזרו במחיר סמלי לעיריה והשטחים הסחירים במחיר מלא.

.8 חלוקה ורישום:

- א. גבולות המגרשים הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות יעודי הקרקע המוצעים בתכנית זו, בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

.9 נספח בינוי

9.1 מקבצי הבינוי המופיעים בנספח הבינוי מובאים כאופציות מנחות. שינויים בבינוי השומרים על עקרונותיו ועל הנחיות העיצוב, המפורטות להלן, לא יהוו שינוי לתכנית זו ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

9.2 הנחיות עיצוב

- א. לאורך ציר תעלת המים תבנה קולונדה (ראה סעיף 5.2). תובטח רציפות במעבר ובעיצוב האדריכלי של הקולונדה בין מגרשי הבניה השונים.
- ב. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים, השטחים הפרטיים הפתוחים ומגרשי החניה בין כל מגרש שיאושר לבניה בפועל למגרשים הסמוכים אליו.
- ג. הבניה הרציפה לאורך הרחובות, בבנינים שאינם צמודי קרקע, תמנע מקירות אנכיים רצופים באורך העולה על 50 מ'. לצורך כך תותר סטייה בקו בנין קידמי ב-1 מ' בשטח של עד 15% משטח החזית, תמורת נסיגה בקו בנין בשטח שווה ערך, ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ד. בניני המגורים באיזור מגורים ג' ואיזור מגורים מיוחד יכללו לפחות 10% דירות גג (מרפסות בלתי מקורות).

ה. במגרשי הבניה המיועדים לבניה גבוהה באיזור מיוחד יובטח פיתוח גנני של לפחות 20% משטח המגרש.

ו. העיצוב האדריכלי של המבנים יהיה כפוף לחוות דעת חיובית של מהנדס העיר וישמור על צורתם החיצונית של המבנים בתחומים הבאים: -

- כל תשתיות המבנה תהיינה תקניות, תת-קרקעיות עם חיבורים פנימיים למבנים; לא תותר התקנת צנרת חיצונית על חזיתות המבנים.
- "הבקשה להיתר בניה" תקבע מקום מתוכנן ומוסתר לכביסה באופן המשתלב בחזיתות ובחמרי הבנין.
- תכנית ההגשה תקבע מקום מתוכנן ומוסדר להתקנת מזגנים ו/או מדחסים.
- תכנית ההגשה תקבע מקום מתוכנן ומוסדר לארובות, קולטי שמש ואנטנות מרכזיות בלבד, בגגות המבנים.
- תכנית ההגשה תקבע מקום לשנאים לדחסנים לאשפה כולל סוג הדחסן ולגנרטורים, כולל דרכי הגישה אליהם.
- לא תותר סגירת פתחים, מרפסות, מעקות, הקמת סככות וכיו"ב.
- חמרי גמר לקירות חוץ אבן.

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח ובינוי לביצוע לכל המגרש, כפי שהוא מוגדר בתשריט ובנספח הבינוי, כמו כן את השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי הולכי הרגל, או חלקים מהם, הכל לפי התנאים המפורטים להלן;

- א. תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 עד 1:500, שתכלול העמדת המבנים/ המבנון, דרכי גישה להולכי רגל, פיתוח השטחים הפרטיים הפתוחים והשטחים הציבוריים הפתוחים והקשר ביניהם, כולל מפלסים עקרוניים. כמו כן דרכי גישה לרכב ומשטחי חניה ציבורית ופרטית, שיהיו באישור גורמי התחבורה המוסמכים. התכנית תבטיח המשכיות בין דרכי הגישה ומשטחי החניה בין המגרשים הסמוכים, בהתאם לפרוט העקרוני המופיע בתכנית הבינוי המנחה.
- התכנית לביצוע תגדיר, במידת הצורך, חלוקה לשלבי בניה משניים, על רקע תכניות מדידה מאושרות ויחידות מינימליות לביצוע, תוך ציון מבנים להריסה, באם קיימים.
- ב. תכנית תשתיות למגרש, שתכלול פרוט המתקנים והמערכות לאספקות מים, חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים, גז, ביוב, ניקוז אינסטלציה סניטרית וכו'.

10. הנחיות לתשתיות:

10.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

10.2 יחול איסור בניה מעל קוי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

10.3.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט 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 עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'.
- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'.

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

10.3.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה לכך מחברת החשמל.

10.3.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

10.3.4 שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

10.4 קוי חשמל ותקשורת:

10.4.1 כל קווי התקשורת (טלפון, טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים.

10.4.2 כל קווי החשמל - מתח עליון על, מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.
הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

10.4.3 תחנת משנה, במידה ותמוקם בשטח התכנית, תהיה במבנה. העיצוב האדריכלי בהתאם לשביעות רצון מהנדס העיר.

10.4.4 בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבנינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים צבוריים פתוחים במידה והדבר נחוץ לשירות שטח זה. העיצוב האדריכלי בהתאם לשביעות רצון מהנדס העיר.

על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, מקום מתאים - חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש - עבור תחנת טרנספורמציה.

בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.

על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.

העיצוב האדריכלי של תחנות טרנספורמציה בהתאם לשביעות רצון מהנדס העיר.

10.4.5 מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.

11. בניה בקרבת מסילת ברזל:

בהתאם למגבלות תח"ר (תחומי רעש) ממסילת ברזל (תמ"א 23), קו בנין מינימלי מציר המסילה הוא 80 מ' במסילת ברזל יחידה ו-120 מ' במסילת ברזל כפולה.

קו בנין מינימלי מציר המסילה בתכנית זו הוא 70 מ' לבנינים בני 4 קומות ו-100 מ' לבנינים בני 5 קומות, מותנה בקיום כל התנאים הבאים:

* הקמת קיר ו/או סוללה במרחק של 60 מ' מציר המסילה בגבול התכנית, בגובה של 6 מ' (עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי ובתיאום עם אדריכל הנוף, כמסומן בתשריט במגרש 114).

* הקמת סוללה ממזרח לכביש (מס' 14), במגרש מס' 119, בגובה של 5 מ' (עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי ובתיאום כנ"ל).

* שימוש במגרשים (או בחלקי מגרשים) בתחום התח"ר (תחומי רעש) לצרכי ספורט, ש.פ.פ., חניה וכדו'.

* המבנים יתוכננו תוך התחשבות בבעיות ובמגבלות האקוסטיות. בשורה הראשונה של בתי המגורים הקרובים למסילה מומלץ להרכיב חלונות עם שמשות בטחון 3+3 (מגרשים 55-57).

12. אחזקה:

מפתחי כל יחידת ביצוע יתחייבו להסדר שיבטיח אחזקה שוטפת ותקינה של כל הרכוש המשותף בכל הקשור לגינון, אחזקה, נקיון, תאורה ותשתיות עליות ותת-קרקעיות שיאושר ע"י העירייה.

13. רישום זיקת הנאה:

בכל השטחים בהם מסומנת זכות מעבר להולכי רגל על פי תכנית הבינוי המנחה, תרשם זיקת הנאה לציבור כחוק, ע"י הרשות המקומית. בחזית המסחרית בקטע בין גבול המגרש לקיר הבנין תרשם זיקת הנאה כחוק ע"י הרשות המקומית לצורך צרופו למדרכה. הועדה המקומית רשאית לדרוש רישום זיקת מעבר לחניה בין מגרשי בניה שונים בהתאם למתחייב מתכנית הבינוי. נתנן זכות מעבר במגרשים בתחום התכנית למערכות כאשר פיתוח מגרשים שכנים יחייב זאת.

על תכנית זו חלים השימושים, התקנות וההוראות של תכניות קיימות, כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות תכנית זו. במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קיימות, תקבענה הוראות תכנית זו. פירוט התכניות החלות:-
 מתאר מקומית עכו ג/849.
 מתאר מקומית מטה אשר ג/5038.
 תכנית מפורטת עכו ג/3658.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר ביישום התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראה ועפ"י כל דין. למען הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית כדי להחליש בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל ולתקן עפ"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנדון, אלא תהיה תשומת אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. מכתב היפח

אדם מזוך - אלי פירשט
 אדריכלים
 לב דיזינגוף ת"א 61000
 טל: 03-6292961

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה
 תאריך 8 - 1998

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימת היוזם

חתימת היוזם
 התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראה ועפ"י כל דין. למען הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית כדי להחליש בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל ולתקן עפ"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנדון, אלא תהיה תשומת אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. מכתב היפח

אפריל 1998

תאריך

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז חיפה

תאריך 8 - 1998

נספח א': טבלת שטחים ויחידות דיור

סה"כ יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מצב מוצע		מצב קיים		היעוד
		%	שטח בדונם	%	שטח בדונם	
	הכל לפי הוראות תכנית מפורטת ג/ 3658 מאושרת	2.38	8.0	4.26	14.3	איזור מגורים א'
		0.15	0.5	0.15	0.5	איזור מגורים ב'
324	8 יח"ד	12.05	40.5			מגורים ג'
819	18 יח"ד	13.54	45.5			איזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית
711	18 יח"ד	11.76	39.5			מגורים מיוחד
		25.74	86.5			איזור לבנייני ציבור
				24.40	82.0	שטח למוסד
		12.80	43.0	0.45	1.5	ש.צ.ג. (כולל חורש לשימור ושיקום ואתר עתיקות)
				60.62	203.7	קרקע חקלאית
		18.45	62.0	10.12	34.0	דרכים
		2.95	9.9			דרך משולבת
		0.18	0.6			שביל להולכי רגל
1,854		100.0	336.0	100.0	336.0	סה"כ