

13

- '0014 א
- 1997 אוקטובר
- 1997 נובמבר
- 1998 פברואר
- 1998 אפריל
- 1998 מאי
- 1998 יוני
- 1998 ספטמבר
- 1998 אוקטובר
- 1999 מאי
- 1999 נובמבר

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

10257/17 אישור תכנית מס' א

הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 10.2.99 לאשר את התכנית.

*gal*

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי עכו  
 תכנית מס' ג/10257 - שינוי לתכנית מתאר מקומית עכו מס' ג/849  
 ותכנית מפורטת מס' ג/3658 "רובע דבורה"  
 ותכנית מתאר מקומית מס' ג/5038

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

עורך התכנית: אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים

הודעה על אישור תכנית מס' 10257/17  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4867  
 מיום 30.3.00

ינואר 2000

מרחב תכנון מקומי עכו  
 תכנית מתאר מס' ג/10257 - שינוי לתכנית מתאר מקומית עכו מס' ג/849  
 ותכנית מפורטת מס' ג/3658 "רובע דבורה"  
 ותכנית מתאר מקומית מס' ג/5038

|               |  |
|---------------|--|
| מחוז:         | הצפון.   |
| נפה:          | עכו.   |
| עיר:          | עכו.   |
| מקום:         | רובע ה"אגרוף" - צפון א'  |
| גושים וחלקות: | גוש 18019 חלקות: 23<br>חלקי חלקות: 3, 6, 9, 10, 12, 15, 21, 22, 24 - 26.   |
|               | גוש 18051 חלקות: 14, 15, 18, 19.<br>חלקי חלקות: 7 - 9, 12, 13, 16, 23, 24.   |
|               | גוש 18056 חלקה: 3<br>חלקי חלקות: 1, 2, 4, 10-13, 45.   |
|               | גוש 18103 חלקות: 180, 226, 233.<br>חלקי חלקות: 1, 178, 181-183, 188, 232.  |
| יזום התכנית:  | מינהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה, שדי העצמאות 13, חיפה.<br>באמצעות חפ"ת - החברה לפיתוח תשתיות בע"מ, רח' אוסישקין 100 ת"א.<br>טל': 03-5467696 פקס: 03-5461240 |
| בעלי הקרקע:   | מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח ועיריית עכו.   |
| שטח התכנית:   | כ-200.0 דונם.  |
| המתכנן:       | אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים, דיזנוגוף סנטר, תל-אביב<br>טל': 03-6292961, פקס: 03-5286503  |
| תאריך:        | ינואר 2000.  |

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/10257 - רובע "אגרוף" עכו - צפון א' ותכלול הוראות של תכנית מפורטת ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מידה 1:1250.
3. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:

- 16 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), כולל נספח א' "טבלת שטחים ויחידות דיור".
  - גליון תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250.
  - נספח בינוי המחייב בנושאים המפורטים בסעיף 10. בשאר הנושאים הנספח מנחה בלבד.
  - נספח תחבורה 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.
  - קביעת עקרונות בינוי ועיצוב.
  - שיקום האקודוקט, "תעלת אל-באשה", כציר אורבני ירוק מרכזי.
  - יצירת תנאים להקמת 1,096 יח"ד.

5. **באור סימני המקרא:**

- |                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| קו כחול עבה רציף               | - גבול שטח התכנית    |
| שטח צבוע כתום                  | - איזור מגורים א'    |
| שטח צבוע תכלת                  | - איזור מגורים ב'    |
| שטח צבוע צהוב                  | - איזור מגורים ג'    |
| שטח צבוע צהוב מותחם אדום       | - איזור מגורים מיוחד |
| קו סגול                        | - חזית מסחרית        |
| שטח צבוע חום מותחם חום         | - איזור לבניני ציבור |
| שטח צבוע כתום מותחם חום        | - שטח למוסד חינוכי   |
| שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים | - קרקע חקלאית        |

|                         |   |  |
|-------------------------|---|--|
| שטח ציבורי פתוח         | - | שטח צבוע ירוק בהיר                               |
| פארק עירוני             | - | שטח צבוע ירוק כהה                                |
| אתר עתיקות - האקודוקט   | - | קו נקודות על רקע צהוב                            |
| גבול חורש לשימור ושיקום | - | קו קרדיוגרפי ירוק כהה                            |
| שטח ספורט               | - | שטח צבוע ירוק מותחם חום                          |
| שטח פרטי פתוח           | - | שטח צבוע ירוק מותחם ירוק כהה                     |
| ציר תנועה להולכי רגל    | - | רצף עגולים                                       |
| שטח למבני משק           | - | שטח אפור מותחם ירוק                              |
| שרותים מוניציפליים      | - | שטח צבוע פסים אלכסוניים באפור וצהוב              |
| שטח אחסנה               | - | שטח צבוע אפור מותחם אדום                         |
| שטח לתכנון בעתיד        | - | שטח צבוע פסים אלכסוניים בחום מותחם חום           |
| דרך קיימת               | - | שטח צבוע חום בהיר                                |
| דרך מוצעת               | - | שטח צבוע אדום                                    |
| דרך משולבת              | - | שטח צבוע פסים אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין |
| דרך לביטול              | - | קווים חוצים אדומים אלכסוניים                     |
| מספר דרך                | - | מספר שחור בריבוע העליון של עיגול בדרך            |
| קו בנין מציר הדרך       | - | מספר שחור בריבוע צדדי של עיגול בדרך              |
| רוחב דרך                | - | מספר שחור בריבוע התחתון של עיגול בדרך            |
| גבול גוש (ומספרו)       | - | קו שחור משונן בכוונים הפוכים                     |
| גבול חלקה במצב קיים     | - | קו ירוק דק                                       |
| גבול ומספר מגרש         | - | קו שחור דק                                       |
| גבול תכנית מאושרת       | - | קו מקווקוו תכלת                                  |
| קו מתח גבוה             | - | קו אדום  |

#### 6. הוראות התכנית ורשימת התכליות:

שימושים בקרקע או בבנין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

##### 6.1 איזור מגורים -

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

- בתי מגורים הכוללים בתים חד ודו-משפחתיים ומבנים בבניה צמודת קרקע 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) 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.

איזור המגורים יכלול:

6.1.2 איזור מגורים א' - מסומן בתשריט בצבע כתום וכולל בניה חדשה צמודת קרקע במגרשים 57 עד 61 ובניה קיימת - מגרשים 66-71 (ללא שינוי בחלקות).

מגרשים עורפיים לכביש הגישה כוללים רצועת דרך ברוחב 2 מ' המאפשרת דרך גישה פרטית לכל מגרש או פיתוח משולב ומוסכם של שתי הרצועות הצמודות ברוחב כולל של 4 מ' לרווחת שני מגרשים עורפיים צמודים.

- תכסית מגרש - עד 35%.

- אחוזי בניה מירביים 60% לשימוש עיקרי.

- שטחי שירות - 10% משטח המגרש - על קרקעי ו-15% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע. השטח שמתחת לפני הקרקע לחנייה בלבד.

- מס' קומות מירבי - 2 (קי' קרקע וקומה עליונה).

- צפיפות מגורים לדונם נטו - 3 יח"ד.

- גודל מגרש מינימלי 330 מ"ר.

6.1.3 איזור מגורים ב' - מסומן בתשריט בצבע תכלת וכולל בניה חדשה צמודת קרקע טורית, במגרשים 62-65.

- תכסית מגרש עד 40%.

- אחוזי בניה מירביים 80% לשימוש עיקרי.

- שטחי שירות - 20% משטח המגרש - על קרקעי ו-20% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע.

- מספר קומות מירבי 3 (קי' קרקע ושתי קומות עליונות).

- צפיפות מגורים לדונם נטו עד 4 יח"ד.

- גודל מגרש מינימלי 250 מ"ר.

הבניה במגרשים המיועדים לאיזור מגורים ב' היא טורית; תכניות הגשה לרשיון בניה על מגרש בודד מחויבות בתכנית בינוי של כל המגרשים השכנים המצטרפים לכלל מתחם טורי (לא פחות מ-3 מגרשים).

6.1.4 איזור מגורים ג' - מסומן בתשריט בצבע צהוב וכולל בניני מגורים בבניה רוויה, במגרשים 52, 55, 56.

- תכסית מגרש עד 40%.
- אחוזי בניה מירביים 110% לשימוש עיקרי.
- שטחי שירות עד 35% משטח המגרש - על קרקעי ו-80% משטח המגרש למטרות חניה ומחסנים מתחת לפני הקרקע.
- לפחות 10% מכלל הדירות - דירות גג.
- גובה בניה מירבי 6 קומות (כולל קומת קרקע).
- צפיפות מגורים לדונם נטו עד 10 יח"ד.
- גודל מגרש מינימלי 1.5 דונם.
- יש להבטיח פיתוח גנני של לפחות 20% משטח המגרש.

6.1.5 איזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצבע צהוב מוקף מסגרת כתומה. באיזור זה יהיו בניני מגורים בבניה רוויה עם מגדלים נקודתיים, במגרשים 40 עד 51, 53 ו-54.

- תכסית מגרש עד 45%.
- אחוזי בניה מירביים עד 200% לשטחים עיקריים.
- שטחי שירות עד 60% משטח המגרש - על קרקעי ועד-120% משטח המגרש למטרות חניה ומחסנים מתחת לפני הקרקע.
- לפחות 10% מכלל הדירות - דירות גג.
- גובה בניה מירבי במגדלים (הצופים לפארק במגרשים 40-45, 47, 48) 10 קומות, בבנינים ובמגרשים אחרים - 6 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.

6.2 חזית מסחרית -

חזית מסחרית מסומנת בתשריט בפס סגול על רקע המגורים, במגרשים 40 עד 48, 53 ו-54.

התכליות המותרות בחזית המסחרית, המסומנת לאורך הציר האורבני הירוק, (חזית הפארק העירוני), בתנאי שאינן מהוות מיטרד לציבור ובתנאי שינקטו האמצעים הדרושים למניעת מטרדים 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.

זכויות הבניה לשימושים עיקריים בחזית המסחרית (בבנינים שחלקם באיזור מגורים ג' וחלקם באיזור מגורים מיוחד) כוללים 10% נוספים לזכויות הבניה לשטח עיקרי לתכליות המותרות בחזית המסחרית ועוד 20% נוספים לזכויות הבניה לשטחי שירות.

6.3 איזור לבניני ציבור -

איזור למבני ציבור צבוע בתשריט בצבע חום מוקף מסגרת חומה וכולל את המגרשים 5 עד 11.

באיזור זה :

- תכסית הקרקע עד 35%.
- אחוזי בניה מירביים 80% לשטחים עיקריים.
- שטחי שירות עד 25% משטח המגרש - על קרקעי ו-35% משטח המגרש מתחת לפני הקרקע.
- גובה בניה מירבי 3 קומות.
- שטח מגרש מינימלי 0.5 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.
- במגרש מס' 10 תהיה זכות מעבר לציבור אל הש.צ.פ.

6.4 שטח ציבורי פתוח - צבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר וכולל מגרשים 204-207.

בשטח ציבורי פתוח אסורה כל בניה פרט להקמת מתקני גן - מתקני משחק ושעשועים, ספסלים, ריהוט רחוב וכיו"ב.

6.5 פארק עירוני - צבוע בתשריט בצבע ירוק כהה וכולל מגרשים 200 עד 203, 208.

באיזור פארק עירוני 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).
- מתקני ספורט ונופש.
- דרכים וחניות, כולל חניונים תת-קרקעיים עירוניים לציבור בתנאי שאינם פוגמים באיכות הש.צ.פ.
- מתקנים הנדסיים כגון בריכת מים, תחנת טרנספורמציה - ובתנאי שאינם מהווים מיטרד מכל סוג שהוא (כולל מיטרד חזותי).
- בתי קפה.

לפארק העירוני כולו תוכן תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית וכל פיתוח ובניה יהיו על פיה.

מספר קומות מירבי מעל פני הקרקע - 1.

- 6.5.1 עצים וחורש לשימור ושיקום - צבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בקו קרדיוגרפי ירוק כהה וכולל מגרשים 200, 201 עד 203. בתחום זה אסורה הבניה.
- 6.5.2 ציר תנועה להולכי רגל - מסומן בעיגולים, קיים בתחום הירוק במגרשים 201 עד 203. בתחום זה אסורה הבניה.
- הפיתוח והתניה מדויקת של הציר - עפ"י תכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 6.5.3 תנאים ושלביות לפיתוח הפארק העירוני -
- תנאי למתן רשיון עסק בבנינים שיש בהם חזית מסחרית לפארק - מגרשים 48-40 - הוא השלמת השבילים להולכי רגל בגבול הפארק העירוני על פי תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.
  - תנאי למתן רשיון עסק במגרשים 47 ו-48, בנוסף להשלמת השבילים - הוא שימור ושיקום קטע האקודוקט בחזית שני המגרשים והמגרש הציבורי שביניהם בתיאום ואישור רשות העתיקות.
  - השלמת ביצוע תכנית הפיתוח של הפארק העירוני בתחום התכנית תהיה לא מאוחר מהשלמת 80% של האיכלוס, כולל שימור ושיקום האקודוקט בתיאום ואישור רשות העתיקות.
- 6.6 אתר עתיקות - מסומן בקו נקודות על רקע צהוב במגרשים 154 ו-155. בגבולות התכנית עוברת אמת המים לעכו העתיקה. אמת המים הזו מוכרזת כאתר עתיקות (ילקוט פרסומים 1810 מה-13.3.1972). עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות, אין לבצע כל עבודה ואין לאשר לאחר לבצע כל עבודה באתר עתיקות מוכרז (במקרה זה, 5 מ' מכל צד של האמה). יש לקבל אישור בכתב לגבי תנאי רשות העתיקות לכל עבודה מבוקשת בתחום אתר עתיקות או מבנה לשימור על פי חוק העתיקות תשל"ח 1978, סעיף 29 א'.
- 6.7 דרכים -
- דרך קיימת - צבועה בתשריט בצבע חום בהיר ודרך מוצעת - צבועה בצבע אדום. דרך משולבת (המשלבת תנועת הולכי רגל ותנועת כלי רכב) - פסים אלכסוניים של ירוק ורוד.
- מיקום ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט ובנספח התחבורה.
- 6.8 חניה -
- החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקנים התקפים בעירית עכו בעת מתן היתר הבניה ובאישור גורמי התחבורה המוסמכים. 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 ו.צ.פ.ים.

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (תישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשע"ב 1992)

| מס' יחיד סה"כ | נטו יחיד | אפיקות מס' לדונם | גובה בניה מקסימלי (לא כולל במטרים) |           | אחוזי בניה מקסימליים |            |               |                 |                  |                |      |        |      |                 | קנייני                              |                   |  | גודל מגרש מניימלי (במ"ר) | שם האזור (שימושים עיקריים) |
|---------------|----------|------------------|------------------------------------|-----------|----------------------|------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|------|--------|------|-----------------|-------------------------------------|-------------------|--|--------------------------|----------------------------|
|               |          |                  | מטרים                              | מס' קומות | סה"כ                 | כיסוי קרקע | שטח שרת על תת | שימושים עיקריים | מתחת למפלס בניסה | מעל מפלס בניסה | קדמי | אחורי  | צדדי | לפי תכנית פיתוח | הכל לפי חוראות תכנית מפורטת ג' 3658 |                   |  |                          |                            |
| 62            |          | 3                | 8.5                                | 2         | 85                   | 35%        | 15            | 10              | 60               | 15             | 70   | 3 א' 5 | 5    | 3 א' 3          | 330                                 | אזור מנורים א'    |  |                          |                            |
| 52            |          | 4                | 10.5                               | 3         | 120                  | 40%        | 20            | 20              | 80               | 20             | 100  | 3 א' 5 | 5    | 3 א' 3          | 250                                 | אזור מנורים ב'    |  |                          |                            |
| 82            |          | 10               | 19.0                               | 6         | 225                  | 40%        | 80            | 35              | 110              | 80             | 145  | 3 א' 5 | 4    | 3               | 1,500                               | אזור מנורים מיוחד |  |                          |                            |
| 873           |          | 18               | 36.0                               | 10        | 380                  | 45%        | 120           | 60              | 200              | 120            | 260  | 3 א' 5 | 5    | 5               | 1,500                               | אזור מנורים מיוחד |  |                          |                            |
|               |          |                  | 12.0                               | 3         | 140                  | 35%        | 35            | 25              | 80               | 35             | 105  | 3 א' 5 | 5    | 5               | 500                                 | אזור מנורים מיוחד |  |                          |                            |
| 27            |          |                  | 5.0                                | 1         |                      |            |               |                 |                  |                |      | 5 א' 5 |      |                 |                                     | אזור מנורים מיוחד |  |                          |                            |

מספר יחידות הדיוור המוצעות המערבי הוא 1,096, כולל 27 יחיד קיימות.  
 בניה בקו בנין צדדי 8 בהסכמת השכן. קו בנין 8 מחייב קויר משותף באורך של לפחות 50% מרוחב המבנה.  
 לפי רחובות על החריכים במסומן בתשריט ובלל מקרה לא פחות מ-3.0 מ'.  
 גובה בניה עם גרעיים.  
 כמוראים ב, קו בנין צדדי של 3 מ' מחייב רק בחזית צדדית קיימת.

## 8. 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.

## 9. 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.

## 10. נספח בינוי:

## 10.1 תכנית הבינוי מחייבת בנושאים הבאים:

- א. מיקום ורוחב דרכים ראשיות.
- ב. גבהי בנינים ו/או מספר קומות מירבי.
- ג. צפיפות בניה.
- ד. עקרונות ההקבצה של המגרשים לבניני ציבור והשטחים הפתוחים המשולבים בהם.
- ה. המשכיות צירים להולכי רגל וקשירתם לשדרה המרכזית הירוקה.
- ו. אופי הבינוי לאורך הציר העירוני הראשי (הוא ציר התעלה).
- ז. קוי בנין ומרחקים מינימליים בין מבנים:

1. קוי הבנין מצוינים במסגרת הרוזטות לאורך הדרכים.
2. לגבי מגדלים באיזורי מגורים מיוחד ומעורב 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 הבנינים מ-15 מ'.

מקבצי הבינוי המופיעים בתכנית הבינוי מובאים כאופציות מנחות. שינויים בבינוי השומרים על העקרונות שפורטו לעיל ועל הנחיות העיצוב, המפורטות להלן, לא יהיו שינוי לתכנית זו.

## 10.2 הנחיות עיצוב:

- א. לאורך ציר תעלת המים במגרשים 47 עד 49 ו-40 עד 46 תבנה קולונדה לאורך החזית המסחרית (ראה סעיף 5.2) ותובטח 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 חזית רצופים באורך העולה על 50 מ'. לצורך כך תותר הקטנה בקו בנין קידמי ב-1 מ' בשטח של עד 15% משטח החזית, תמורת נסיגה בקו בנין בשטח שווה ערך, ללא שינוי בזכויות הבניה.
- ד. בנייני 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 תהינה 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.

10.3 תכנית פיתוח ובינוי לביצוע:

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 בקני"מ 1:250 עד 1:500, שתכלול העמדת המבנים/המבנן, 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, טלוויזיה בכבלים, גז, ביוב, ניקוז אינסטלציה סניטרית וכו'.
- ג. מי מרזבים מהבנינים יופנו לחצרות ולא יופנו ישירות למערכת הניקוז התת-קרקעית השכונתית.

עם קבלת היתר הבניה תחליף תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע למגרש את המוצע בנספח הבינוי המנחה ותחייב בהתייחסות ותאום לגבי המגרשים הבאים.

11. הנחיות לתשתיות:

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

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

11.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל:

11.3.1 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 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 אווריים 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.

11.3.2 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.

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

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

11.4 קוי חשמל ותקשורת:

11.4.1 כל קווי התקשורת (קווי טלפון, כבלים לשידורי טלוויזיה וכל סוגי תקשורת אחרים) בשטח התכנית, כולל החיבורים לבנינים, יהיו תת-קרקעיים. הקמת קווי תקשורת תת-קרקעיים בקרבת קו חשמל תעשה על פי תקנון הבזק והחשמל התמ"ו - 1986.

11.4.2 כל קווי החשמל, 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.

- 11.4.3 בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד. התחנות יוקמו בבנינים, במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים, וכן בשטחים צבוריים פתוחים במידה והדבר נחוץ לשירות שטח זה.
- 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.
- 11.4.4 מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.
- 11.5 מערך איסוף ופינוי אשפה ופסולת
- 11.5.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים ו/או סיכונים בטיחותיים.
- 11.5.2 המתקנים לעצירת פסולת והרחקתה יהיו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שיקבע ע"י הרשות המוסמכת.
- 11.5.3 מיקום המתקנים במגרש יאותר במסגרת הבקשה להיתר בניה ויאושר ע"י מחלקת התברואה העירונית.
- 11.5.4 פסולת רעילה / מסוכנת תפונה לאתר מוסדר לכך ומוסכם ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 11.5.5 באזורים שיש בהם מסחר - חזית מסחרית - יקבע שטח לריכוז פסולת לסוגיה השונים ולשינועה לאתר מוסדר.
- 11.5.6 איכלוס מבני מגורים ומוסדות ציבור לא יאושר עד להסדרת פתרון לסילוק פסולת לאתר אזורי לסילוק פסולת המוסדר כדן.
- 11.6 ביוב וניקוז
- 11.6.1 ביצוע התכנית כפוף למתן פתרון ביוב באישור משרד הבריאות.
- 11.6.2 שטחים המיועדים בתכנית זו לקווי הולכה ולמתקני שאיבה, יחולו עליהם הוראות חוק הרשויות המקומיות (ביוב) התשכ"ב - 1962 על תיקונו.
- 11.6.3 לצורך הנחת צנרת וקווים לתשתית, תהיה הרשות המקומית או כל רשות מוסמכת רשאית לבצע חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, וכן תהיה לה זכות גישה לכל קרקע כאמור לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים.
- 11.6.4 כל שימוש ומבנה יחובר לרשת הביוב העירונית. לפני החיבור לתא הביקורת הציבורי יש להתקשר עם מהנדס הביוב העירוני.

- 11.6.5 לא תינתן תעודה לשימוש בבנין לפני שיחובר לביוב הציבורי הקיים ולפני קבלת אישור מנהל אגף המים והביוב כי תכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
- 11.6.6 כל שינוי או תיקונים בקוים יהיו על חשבון מבקשי ההיתר ויבוצעו על ידי מחלקת הביוב של עיריית עכו.
- 11.6.7 לא יחוברו לביוב הציבורי הקיים מפלסי הבנין הנמוכים מרום מכסה תא ביקורת שאליו מתחברים.
- 11.6.8 שימושים שהם יצרני שפכים שאינם שפכים סניטריים יידרשו לטפל בשפכיהם לרמה המתאימה להזרמה למערכת הביוב העירונית.
- 11.6.9 על בעל הבקשה להיתר בניה לשלם היטל ביוב כחוק.
- 11.7 ניקוז מי גשמים
- לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר ורשות הניקוז.
- 11.8 אספקת המים
- 11.8.1 אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית עכו, באישור משרד הבריאות.
- 11.8.2 לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קוי מים על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס המים העירוני לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל, העתקתם למקום אחר, אם ידרש הדבר, וכן הרחבת התשתיות הקיימות במידת הצורך.
- 11.8.3 כל שינוי בקוי המים המסומנים על ידי אגף המים, בריכות מעל מגופים ויתר האבזורים, שיגרם עקב ביצוע תכנית זו, יבוצע על חשבון מבקש ההיתר.

## 12. מקלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או מרחב מוגן הבאים להגן על הנמצאים בבנין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות. גודל השטח יקבע עפ"י דרישות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש לבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

## 13. בטיחות אש

על בעלי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הדרגתיים לכיבוי אש לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.



טבלת שטחים ויחידות זייל.

| שטח"ל יח"ד | מצב מוצע            |       |       | מצב קיים |       |                    | יעוד |
|------------|---------------------|-------|-------|----------|-------|--------------------|------|
|            | צפימות יח"ד לל' נט' | %     | דונם  | %        | דונם  |                    |      |
| 89 (27) *  | 3                   | 18.60 | 37.2  | 6.45     | 12.9  | איזור מגורים א'    |      |
| 52         | 4                   | 7.15  | 14.3  |          |       | איזור מגורים ב'    |      |
| 82         | 10                  | 4.10  | 8.2   |          |       | איזור מגורים ג'    |      |
| 873        | 18                  | 24.25 | 48.5  |          |       | איזור מגורים מיוחד |      |
|            |                     | 6.10  | 12.2  | 1.55     | 3.1   | איזור לבניני ציבור |      |
|            |                     |       |       | 8.80     | 17.6  | שטח למוסד חינוכי   |      |
|            |                     | 2.3   | 4.5   | 1.10     | 2.2   | שטח ציבורי פתוח    |      |
|            |                     | 18.0  | 36.1  |          |       | פארק עירוני        |      |
|            |                     |       |       | 32.15    | 64.3  | קרקע חקלאית        |      |
|            |                     | 0.60  | 1.2   | 0.60     | 1.2   | אתר ארכיאולוגיה    |      |
|            |                     |       |       | 8.35     | 16.7  | שטח ספורט          |      |
|            |                     |       |       | 8.10     | 16.2  | שטח מבני משק       |      |
|            |                     |       |       | 7.45     | 14.9  | שרותים מוניציפליים |      |
|            |                     |       |       | 1.65     | 3.3   | אחסנה              |      |
|            |                     |       |       | 13.75    | 27.5  | שטח לתיכון בעתיד   |      |
|            |                     | 14.35 | 28.7  | 10.50    | 20.1  | דרכים              |      |
|            |                     | 4.55  | 9.1   |          |       | דרך משולבת         |      |
| 1,096      |                     | 100.0 | 200.0 | 100.0    | 200.0 | סה"כ               |      |

27 יח"ד קיימות כלולות במספר.

C:\E\KON\0014