

12

מרחב תכנון מקומי עכו.

תוכנית מס' ג' 11012/פרויקט מגדלי העצמאות שינוי לתוכנית ג'/ב/מ 18 - עכו
116 יח"ד + מסחר

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 11012
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 31.7.00 לאשר את התכנית
 סגן כלל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

- מעודכן לתאריך: 4/6/96
- 20/5/97
 - 20/3/98
 - 7/3/99
 - 15/8/99
 - 25/9/99
 - 16/11/99
 - 14/8/2000
 - 5/9/2000

הודעה על אישור תכנית מס. 11012
 מורכבת מלקיט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

מחוז : הצפון
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית עכו.

נפה : עכו

מרחב מקומי: עכו

גוש : 18003 חלק מחלקה 61
גוש : 18005 חלקות 21, 22, 23, 24 וחלק מחלקות 126, 127

בעל הקרקע : אולשביצקי אברהם + קל בנין
רחוב משה צורי 17 עכו.
טלפון : 910 - 9917 - 04
חלקות הדרכים תהיינה בבעלות עיריית עכו.

יזום התוכנית : אולשביצקי אברהם + קל בנין
רחוב משה צורי 17 עכו.
טלפון : 910 - 9917 - 04

עורך התוכנית : אריה דרור אדריכל ומתכנן ערים
רחוב קפלן 17 נהריה
טלפון 226 - 9927 - 04
פקס 066 - 9928 - 04

יועץ תחבורה : לוי שטרק - מהנדסים יועצים
שדרות הנשיא 69 - חיפה
טלפון - 624-8336-04
פקס - 628-8336-04

מודד מוסמך : שלמה מאיר מודד מוסמך - א.ש. מודדים בע"מ.
ת.ד. 94 כרמיאל. טל. 04-9984218 .
פקס-04-9885693

1. שם וחלות

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/11012/1 פרויקט מגדלי העצמאות עכו- שינוי לתוכנית ג.ב.מ 18 (להלן תוכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן התשריט). התשריט הוא בקנ"מ 1:250 ומהווה חלק בלתי ניפרד מתוכנית זו.

2. - מסמכי התוכנית:

- א. תקנון (מחייב) 11 עמודים.
- ב. תשריט (מחייב) בקנ"מ 1:250 התשריט מורכב משני חלקים.
- ג. ניספח בינוי (מנחה) בקנ"מ 1:250 הכולל 4 חלקים כדלקמן:
 - תוכנית מס' 1 - תוכנית בינוי לחניה תת קרקעית, קומת קרקע וקומת ביניים (מסחר).
 - תוכנית מס' 2 - תוכנית בינוי לקומות א' עד ג'.
 - תוכנית מס' 3 - תוכנית בינוי לקומות ד' עד יג'.
 - תוכנית מס' 4 - תוכנית בינוי לקומה יד', חתך וחזית.
- ד. ניספח חניה (מנחה) בקנ"מ 1:250. כאשר מס' החניות יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 או ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.

3. יחס לתוכניות אחרות

א. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית גב/מ 18 :

| שם התוכנית | מס' התוכנית | פרסום הפקדה | פרסום למתן תוקף | ילקוט פרסומים מס' פרסומים מס' |
|------------|-------------|-------------|-----------------|-------------------------------|
| מתאר | ג/ב/מ 18 | 10/9/90 | 18/11/91 | 4076 עמ' 1266 מיום 14/1/93 |

ג. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תוכנית גב/מ 18 יקבע האמור בתוכנית זו.

4. המקום

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בגוש 18005 חלקות 21,22,23,24 וחלק מחלקות 126 ו-127 בגוש 18003 חלק מחלקה 61, גובלת בחלקה מס' 20 ממזרח, חלק מחלקה 127 (רח' דויד נוי) מדרום, חלק מחלקה 61 בגוש 18003 (רח' יהושפט) ממערב, וחלק חלקה 126 בגוש (18003 רחוב העצמאות) מצפון.

5. שטח התוכנית

א. שטח התוכנית הוא 7322 מ"ר על פי מדידה גרפית.

6. גבולות התוכנית

גבולות התוכנית בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

7. הקרקע הכלולה בתוכנית זו

| מס' | גוש | חלקה | חלק מחלקה | בעלות |
|-----|-------|------|-----------|---------------|
| 1 | 18005 | 21 | | אברהם |
| 2 | " | 22 | | אולשביצקי |
| 3 | " | 23 | | • חב' קל בנין |
| 4 | " | 24 | | |
| | | | 126 | |
| 5 | " | | 127 | עירית עכו |
| 6 | " | | 61 | - " - |
| 7 | 18003 | | | - " - |

הערה: חלקות הדרכים תהינה בבעלות עיריית עכו.

8. מטרות התוכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית לבניית 116 יח"ד וכן עבור שטחי מסחר והסדרי תנועה וחניה לפרויקט.
- ב. הגדלת אחוזי בנייה.
- ג. שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לפי גב/מ 18 לאזור מגורים מיוחד.
- ד. הסדר נגישות רכב שירות וחניה למתחם מרחוב דויד נוי.
- ה. מתן זכות מעבר להולכי רגל לאורך החזית המסחרית במתחם.
- ו. קביעת הוראות בניה ופתוח בשטח התוכנית.

9. באור סימנים בתשריט

- קו כחול עבה ----- גבול התוכנית
- קו שחור משונן ----- גבול גוש.
- קו, נקודה, קו נקודה - אדום ----- גבול חלקה רשומה.
- קו כחול מרוסק ----- גבול תוכנית ג/במ 18.
- קו אדום ----- גבול חלקה מוצעת.
- קו אדום מרוסק ----- קו בנין
- קו סגול ----- חזית מסחרית
- שטח צבוע כתום ומותחם בכתום ----- אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע צהוב ----- אזור מגורים ג'.
- שטח צבוע חום בהיר ----- דרך מאושרת
- קוים ירוקים באלכסון על רקע חום ----- דרך משולבת.
- קוים אדומים באלכסון ----- סטוויון מקורה
- רוזטה ----- מס' דרך - הרבע העליון ברוזטה, רוחב דרך- הרבע התחתון ברוזטה, קו בנין קדמי - הרבע השמאלי/ימני ברוזטה
- קו ירוק מרוסק ----- גבול חלקה לביטול
- ספרה שחורה בתוך עיגול ----- מס' חלקה קיימת במצב קיים.
- ספרה בחוף עיגול שחור מרוסק ----- מס' חלקה לביטול
- ספרה בחוף משושה שחור ----- מס' חלקה חלקה מוצעת.
- קו צהוב מרוסק ----- מבנה להריסה.

ביאור סימני נספח הבינוי

- מס' קומה ----- ספרה רומית בתוך עיגול.
- אות ע' ----- קומת עמודים.
- אות מ' ----- מרתף.

10. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות

א. מגורים מיוחד - מגורים מעורב עם מסחר.

2 בניני מגורים בני 14 קומות כ"א ע"ג קומת מטחר כפולה הכוללת גלריות. חזית הכניסות לחנויות תהינה מרחוב יהושפט ורחוב העצמאות - החזית המסחרית תהיה מוארת.

ב. דרכים:

יזמי תוכנית זו חייבים לבצע על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולות בתוכנית זו. כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות. הכבישים יהיו גמר אספלט, המדרכות - גמר ריצוף משתלב. דרך משולבת - דרך (רחוב) המשלבת תנועת הולכי רגל ורכב בנסיעה איטית (עד 20 קמ"ש). דרך משולבת מחייבת תכנית עצוב ארכיטקטוני. תוכניות מפורטות לדרכים הכלולות בתוכנית זו טעונות אישור מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה בשטח התוכנית.

ג. בחזית המסחרית מתחת למגורים לא יורשו עיסקי אוכל אשר הפעלתם מצריכה טיגון, בישול וצלייה, חנויות לבשר טרי ודגים וכן כל שימוש אשר לדעת ועדת בנין ערים מקומית עלול לגרום למיטרד לדיירי המגורים בסביבה הקרובה, אלא אם ניתן פתרון איורור למטבחים כגון ארובות נסתרות מהחזית לשביעות רצונם של מהנדס העיר מחי התברואה בעיריה ומשרד הבריאות.

12. טבלת שטחים ע"פ יעודים:

טבלת שטחים ע"פ יעודים - מצב קיים:

| היעוד | הסימון בתשריט | השטח בדונם | % מהשטח הכללי |
|----------------|-------------------------------|------------|---------------|
| אזור מגורים ג' | צבע צהוב | 4.600 | 62.82% |
| דרך קימון | צבע חום | 1.879 | 25.66% |
| דרך משולבת | צבע חום קווים באלכסון ירוק | 0.843 | 11.52% |
| סה"כ | | 7,322 | 100.00% |

טבלת שטחים ע"פ יעודים - מצב מוצע:

| היעוד | הסימון בתשריט | השטח בדונם | % מהשטח הכללי |
|-------------------|-------------------------------|------------|---------------|
| אזור מגורים מיוחד | צבע כתום | 4,600 | 62.82% |
| דרך קימת | צבע חום | 1.879 | 25.66% |
| דרך משולבת | צבע חום קווים באלכסון ירוק | 0.843 | 11.52% |
| סה"כ | | 7,322 | 100.00% |

13. טבלת זכויות והגבלות בניהלפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים 1992):

| שם האזור | זוודל מוריש מינימלי במיד | קוי בנין מינימליים במטרים | | | שטחי בניה נמוך ונאחוזי בניה | | | | | | | גובה בניה מקסימלי | | צפיפות מגורים במגרש | | | | |
|--------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------------|-------------|---------------------|--------------|------------|-------------|-----------|-------------------|------------|---------------------|---------------------|-----------|----------------|----------|
| | | קדמי | אחורי | צידי | מפלס הכניסה | מפלס הכניסה | מוזרח לנופלט הכניסה | שימוש עיקרי | שטחי שירות | לכיסוי קרקע | סה"כ | מס' קומות | במטר | צפיפות מגורים לדונס | סה"כ מס' יחיד במגרש | | | |
| מגורים מיוחד | 4,600 | 0 | 4.5 מ' מהדרך המשולבת שמסומן בתשרים ** | 16.0 מ' לצד מוזרח כפי שמסומן בתשרים ** | 373% | 17,158 מ"ר | 100% | 4,600 מ"ר ** | 291 מ"ר | 182% | 8,372 מ"ר | 65% | 21,758 מ"ר | 473% | 16 קומות * | 49.0 מ' * | 25.2 יח' לדונס | 116 יחיד |

* גובה הבנין ימדד מהכניסה הקובעת לבנין היא מפלס 0.00 גובה הבנין איננו כולל מערכות טכניות.

גובה החניון התת קרקעי יהיה 2.20 מ' מדוד נטו מריצפת החניון עד תחתית קורות ו/או מערכות טכניות.

** תותר בניית חניה תת קרקעית עד גבולות המגרש.

הערה: תותר בניית מבני שירות כגון חדר לפזוי אשפה ו/או חדר טרנספורמטור וכדומה ע"ג גבול חלקה ללא התחשבות בקוי בנין. (ראה ניסוח נדרש ע"י ח"ח בעמוד 7).
תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית.

הקומה המיחסרית וקומת הגלריה יהיו בגובה 5.5 מ' מדוד בין פני ריצוף חנות לבין תחתית קורות תקרת הגלריה. גובה גלריה נטו לא יעלה על 2.20 מדוד עד תחתית קורות.

מתוך אחוזי הבניה בטבלת הזכויות ישמשו למסוזר עד 54% שהם 2,484 מ"ר מעל מפלס הכניסה, מתוכם עד 51% שהם 2346 מ"ר ישמשו למטרה עיקרית. 3% שהם 138 מ"ר ישמשו למטרות שרות. מתחת למפלס הכניסה ישמשו 10% שהם 460 מ"ר עבור שטחי שרות.

14. חובה בניית ארכדה בחזית מסחרית רח' העצמאות, יהשפט וחלק מדויד נוי בעומק 4 מ' ובגובה 5.5 מ' (עד תחתית קורות התקרה) בחזית לרחוב העצמאות ויהושפט וחלק מרחוב דויד נוי ואפשרות למעבר ציבורי ברוזב 1 מ' מקו המדרכה.

15. קווי חשמל

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים - ינתן היתר הבניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר.

| סוג קו החשמל | מרחק |
|--------------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים: | 2.0 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 110 ק"ו | 8.0 מ' |

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 1 מ' מתח גבוה עד 33 ק"ו. 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. פירוק קוי חשמל קיימים : במיגרש בו מסומן קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת חשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.

ה. קווי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבניה הכלולה בתוכנית זו יוסטו לתת קרקעיים על חשבון יזמי התוכנית ו/או הבאים במקומם בתיאום ובאישור חברת חשמל ומהנדס העיר.

ו. בתחומי תוכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל עיליים אלא תת קרקעיים בלבד ובאישור חברת חשמל ומהנדס העיר.

16. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התוכנית בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, על היוזמים להקצות אם ידרשו לכך ע"י חברת חשמל, בתוך מגרש הבניה מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנידרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חב' החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב חב' החשמל אל תחנת הטרנס'.
על מגישי הבקשה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנס' הדרושה בבנין או במגרש, לא תתקבל תוכנית בניה אשר איננה כוללת חדר טרנס' פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל.

17. מים, ביוב, ניקוז והידרנטים.

א. כללי

- מתן היתר בניה ע"פ תוכנית זו טעון אישור מוקדם של התוכניות ע"י מהנדס המים והביוב והתיעול העירוני (מהנדס מב"ת).
- לפני הוצאת היתר הבניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני בכל הנוגע למערכות מים ביוב וניקוז המתוכננות והקיימות בשטח עליו חלה תוכנית זו.
- על בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם לתכנן לתאם ולהתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש, הכל לפי העניין.

4. בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על - שלמות הצנרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תיפקודן של המערכות העוברות או נימצאות בשטח תוכנית זו. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתוואי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון יזמי תוכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

ב. אספקת מיס

1. אספקת המיס למבנים או לאתרים שבשטח תוכנית זו תעשה ממערכת אספקת המיס העירונית באישור מהנדס העיר ובתיאום עם משרד הבריאות.
2. אספקת המיס להידרנטים לכיבוי אש תעשה ממערכת אספקת המיס העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת ומכבי אש ולשביעות רצונם המלאה.

ג. ביוב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תוכנית זו למערכת הביוב העירונית או לתכנון ולקבל אישור מהנדס מב"ת ומנהל מח' התברואה לפתרון אחר.
2. לא ינתן אישור לאיכלוס הבנין בתחומי תוכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל אגף לתברואה ומהנדס מב"ת כי תוכנית הביוב הכלולה בתוכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.
3. היתר הבניה יותנה בתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס העיר והועדה המקומית.

ד. תיעול וניקוז מי גשם

1. השטח הכלול בתוכנית זו יחובר וינקז אל מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות הועדה המקומית ואישור רשות הניקוז.
2. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתוכנית זו לתוכניות שאושרו ע"י מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונם המלאה.

18. קווי תקשורת

לא יורשו בתחומי תוכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים של קווי תקשורת אל הבנין אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד.

19. פתוח השטח עליו חלה תוכנית זו

- א. על בעלי הקרקע הזו ו/או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, פילוס קרקע, ניקוז, השקיה, שתילה וכו' בהתאם לתוכניות פתוח שבמסגרת תוכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה ולשביעות רצונם של מהנדס ואדריכל העיר.
- ב. על בעלי הקרקע הזו ו/או הבאים במקומם לסמן בתוכנית כל עץ קיים ולקבל אישור של מנהל מח' הגינון באמצעות מח' הרישוי והבניה לכל שינוי במצבם של העצים ע"מ להבטיח ככל האפשר שמירת עצים ותיקים.
- ג. גדרות: גובה הגדרות עד 1.80 מ' משולב עם אבן מסותתת אפשרות לתוספת גדר פלדה מגולבנת או אחרת לפי דרישת מהנדס העיר.

20. חניה

- א. על בעלי היתר הבניה ו/או הבאים במקומם לפתור את החניה בתחומי החלקה המוצעת לבניה בהתאם לתקנות התכנון הבניה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983. ובהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ב. יש לנטוע בשטח המידרחה או בחזית החניה עצי צל בכמות של לפחות עץ אחד לכל 3 מקומות חניה.
- ג. פתרון חניה מקורה במיגרש יהיה בהתאם לתוכנית בניה באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר (הפתרון ינתן במסגרת תוכנית זו תוך התוויית קווי הבניה למבנה החניה). האפשרות לחניה בשני מפלסים, ע"י ירידה של קומה מותנית בהבטחת פתרון לניקוז.
- ד. קוי הבנין לחניה תת קרקעית-0 מ'.

21. מספר יחידות מגורים

סה"כ מספר יחידות המגורים בשטח תוכנית זו לא יעלה על 116 יחידות

22. גובה הבנין

לא יותרו מבנים מעל למפלס ריצפת הגג העליונה למעט מעקה, מתקנים הנדסיים עם מסתורים מתאימים, רכיבי תאורה, צינורות אירור, אנטנה מרכזית, חזרי מכונות למעליות קולטי שמש ויציאות הולכי רגל לגג.

23. מקלטים

לא יוצא כל היתר בניה בשטח תוכנית זו אלא אם כלול בו מקלט ו/או מגון אחר שיהיה בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקן הישראלי ולדרישות הג"א לא ינתן אישור איכלוס אלא אם בוצע המיגון לשביעות רצונם של נציגי הג"א המוסמכים.

24. עקרונות תכנון הבנין

- א. לכל בנין יקבע פתרון מתאים ומוסתר למיכלי גז.
- ב. לא תותקן צנרת כלשהי כשהיא חשופה ע"ג קירותיו החיצוניים של הבנין.
- ג. מרזבים יהיו בשפיכה חופשית למפלס הקרקע.
- ד. יש להבטיח מקום לאחסון אשפה מתאים או כל פתרון אחר שידרש במקומו, הכל ע"פ הנחיות מח' התברואה של עיריית עכו.
- ה. פתרון פינוי הפסולת מהמגורים ומהעסקים יהיה בניפרד.
- ו. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין וייתקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י אדריכל העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות הניקוז של הבנין כתנאי להיתר בניה.

ז. לא יותרו שילטי פרסומת אלא רק לפונקציות המסחריות, שלטי הפרסומת יוכלעו בתוך עיצוב הארכדות ויעוצבו ארכיטקטוניות באשור מהנדס ואדריכל העיר.

ח. גמר החזיתות ע"פ העיר המנדטורית- ציפוי אבן מסותתת ע"פ דרישות גב/מ 18.

ט. לא תורשה התקנת זרועות למתקן כביסה על מרפסת ו/או חלון אלא רק במקום שיועד לכך מלכתחילה ועם מסתורים מתוכננים בסגנון אחיד לכל הבנין בנויים עם גגונים מיוחדים.

ט. התייחסות הבנין לסביבה :

1. יחס הבנין לרחובות - אפשרות לקומה מסחרית "שבורה" בתוכניתה על מנת ליצור הרחבת המדרכה לאורך רחוב העצמאות. נתון לשיקולי תכנון. חלק מהבנינים הולכים ונעשים מדורגים בחלקם לפי עיצוב שיקבע האדריכל לצורך עיצוב מענין לכיוון הרחובות ולצורך הרחבת הבנינים מהרחוב.
2. יחס הבנין לבנינים שממול : כאמור בסעיף 1 הבנינים מדורגים חלקית לצורך הרחקה מהרחוב, הכל לפי העיצוב שיקבע ע"י האדריכל עורך התוכנית. הבנינים מרוחקים האחד מהשני למניעת הסתרת שמש חורף ככל הניתן.
3. יחס לבנין שלצידו : הבנין המזרחי מרוחק כ- 16 מטרים מהבנין היחיד השכן מצד מזרח. הבנין המזרחי איננו פונה אל הבנין ממזרח בחזיתותיו העיקריות - הפניית מירב המבטים לכיוון הרחובות.
4. יחס הבנין לחצר : הבנינים ניפרדים במרחק המכסימלי הניתן האחד מהשני לצורך קבלת כמות מכסימלית של אור ואויר.

25. תנאים מיוחדים

- א. תנאי למתן היתר בניה - השטח בין הבנינים על גג הקומה המסחרית ישמש כרכוש משותף של דירות המגורים וישמש לרווחת הדירים כפוף להוראות מהנדס העיר.

26. נספח אישור רשות העתיקות:

- כל שטח התוכנית נמצא באתר עתיקות מוכרז עכו, כפי שהוכרז בילקוט הפרסומים 1683, אחד בדצמבר 1969. ע"פ סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אסור לבצע באתר עתיקות עבודות בניה סלילה, חפירה וכדו' אלא באישור מוקדם מאת רשות העתיקות ובהתאם לתנאי האישור שיקבעו.

27. היטל השבחה

- כתנאי להוצאת היתר בניה על מבקש ההיתר יהיה לשלם היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ועידכוניו.

28. הפקעה

- כל השטחים המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, אתרים למוסדות ובניני ציבור, שטח ציבורי פתוח - נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויירשמו על שם עיריית עכו.

29. איחוד וחלוקה:

- תנאי למתן היתר בניה - תוגש תוכנית אחוד חלקות הערוכה ע"י מודד מוסמך לאישור הועדה המקומית.

30. מבנים להריסה:

- לצורך קבלת היתר בניה יסומנו בתוכנית הבינוי מבנים קיימים המיועדים להריסה. הריסת המבנים תהיה תנאי לקבלת היתר הבניה.

31. חתימות

| תאריך | חתימות | כנוניות | שם | |
|-------|--|---|--|--------------|
| | <i>קל בנין בע"מ</i> | רחוב משה צורי 17 עכו 9917-910 | אולשביצקי • אברהם קל בנין | היוזם |
| | <i>קל בנין בע"מ</i> | רחוב משה צורי 17 עכו 9917-910 | אולשביצקי • אברהם קל בנין | בעלי הקרע |
| | <i>אריה דרור אדריכל</i> | דרור אריה אדריכל ומתכנן ערים רחוב קפלן 17 נוהריה טל. 9927-226 9928-066 | המתכנן | |
| | <i>אריה דרור אדריכל רחוב קפלן 17 נוהריה טל 9270226 רשיון מס 2184</i> | שד' הנשיא 69 זיפה. טל. 04-8336-624 פקט- 04-8336-628 | לוי - שטרק מהנדסים יועצים | יועץ תחבורה |
| | | ת.ד. 94 כרמיאל טל. 04-9984218 פקט- 04-9885693 | שלמה מאיר - מודד מוסמך. א.ש. מודדים בע"מ. | מודד מוסמך |