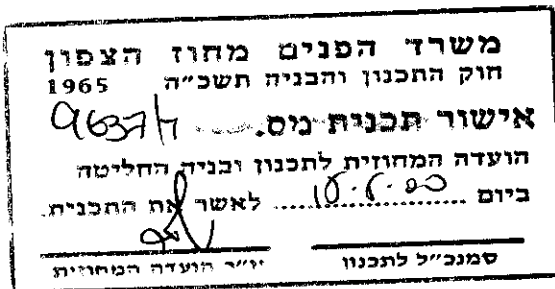


מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי עכו.  
תחום שיפוט מוניציפלי עכו  
תכנית מס' ג/ 9637 - דרך רמז קטע צפוני,  
המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 849 ולתכניות המפורטות בסעיף 3  
הוגשה ע"י עיריית עכו באמצעות חברת יפה נוף בע"מ ( לשעבר נתיבי כרמל חברת  
נתיבי איילון. )

1. שם וחלות.

תכנית זו תקרא : " תכנית מס' ג/ 9637 דרך רמז קטע צפוני, המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/ 849 לתכניות המפורטות בסעיף 3" ( להלן "תכנית זו" ) והיא תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן בשם הנ"ל ( להלן - "התשריט" ).



2. מסמכי התכנית.

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

א. תשריט בקני"מ 1:1250

ב. הוראות התכנית סה"כ 12 עמודים.

ג. נספח א' - נספח תחבורה מנחה ( בלתי מחייב ) :

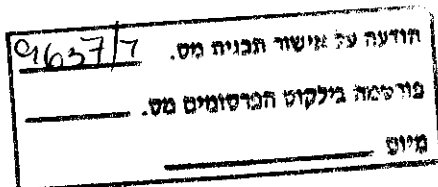
גליון 1 - הסדרי תנועה וחניה

גליון 2 - חתכים אופייניים

ד. נספח ב' - נספח תשתיות מנחה ( בלתי מחייב )

ה. נספח ג' - נספח בעלויות .

מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.



3. יחס לתכניות אחרות .

א . תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכניות הבאות :

מס' התכנית	שם התכנית	מס' י.פ.	תאריך פרסום	
			להפקדה	למתן תוקף
ג/ 87	תוואי כביש עוקף פנימי	228		8.5.52
ג/ 269	תכנית מפורטת לשטח הצפון מערבי של העיר	634		20.11.58
ג/ 269 א'	תכנית מפורטת לשטח הצפון מערבי של העיר	1882		21.12.72
ג/ 1269	דרום תעשייה זעירה	2013		2.6.74
ג/ 1658		2115		5.6.75
ג/ 3192	מחלבות שטראוס	2732		30.7.81
ג/ 849	תכנית מתאר עכו	3527		1.3.88
ג/במ/ 18	מרכז עכו ( העיר המנדטורית )			14.1.93
ג/ 4940	עכו רובע דבורה הנביאה – מבן החורשה	3465		5.7.87
ג/ 3658		3575		2.8.88
ג/ 5950	שטראוס	3793		26.8.90

ב. דרך רמז, דרך 4 הישן, הוכרז לפי פקודת הדרכים ומסילות הברזל (הגנה ופיתוח)

1943 בקובץ תקנון 1787 דף 127 בתאריך ה- 22.10.65, ברוחב של 40 מ'.

ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו .

4. המקום .

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת לאורך דרך עכו נהריה לשעבר (דרך ארצית מס' 4), מצומת הפניה למפעל מקט בדרום ועד לכניסה לשכונות הצפוניות החדשות של עכו בצפון.

5. שטח התכנית .

א. שטח התכנית הוא כ - 93 דונם ( על פי מדידה גרפית ).

מצב מאושר לפי ג/ 849		מצב מוצע		יעוד
% מסה"כ התכנית	שטח בדונם	% מסה"כ התכנית	שטח בדונם	
		11.83%	11.00	דרך מוצעת או הרחבת דרך
52.37%	48.70	69.14%	64.30	דרך מאושרת או קיימת
		11.18%	10.40	שטח ציבורי פתוח
		6.99%	6.50	שטח מסילת ברזל
12.26%	11.40			תעשייה זעירה ומלאכה
1.29%	1.20			חניה ציבורית
1.29%	1.20			מוסד
8.17%	7.60			מרכז תחבורה
		0.86%	0.80	אזור אזרחי מסחרי
9.46%	8.80			מרכז עסקים או מרכז שכונתי
13.33%	12.40			מגורים ג
1.61%	1.50			שטח לתכנון בעתיד
0.22%	0.20			מלונאות
100.00%	93.00	100.00%	93.00	סה"כ שטח התכנית

**6. גבולות התכנית .**

גבולות התכנית הינם בהתאם למוראה בקו כחול עבה ע"ג התשריט .

**7. הקרקע הכלולה בתכנית ובעלי הקרקע.**

גוש	חלקות	חלקי חלקות	בעלות
18004		36,84	ר"פ
	86		ר"פ
		88	ר"פ
	103,108		מדינה
		111	מדינה
	116,117,121,134		מדינה
		144	מדינה
	146,148,149		מדינה
		151,226	עיריית עכו
		98	ר"פ + פרטי (מושע)
18005		99	ר"פ
		157	עיריית עכו
		39	מדינה
18017	42		מדינה
		54	ר"פ
		72,76	עיריית עכו+מדינה
		79	ר"פ
		81	מדינה
		83,84,86,87,89,93,94, 96,105,107,109,114	מדינה
		118	מדינה+פרטי (חכירה)
		119 ,127,128	מדינה

גוש	חלקות	חלקי חלקות	בעלות
18020		5,8	עיריית עכו
		98	מדינה+פרטי (חכירה)
		(ישן 77) - 132 , 138	מדינה
		(ישן 134) - 143	עיריית עכו
18024		4,5	פרטי
		12,14,16,18,19	מדינה
18033		17	ר"פ + פרטי
		18	פרטי
		22,23,25	ר"פ
		30	מדינה
		38	פרטי
		46	ר"פ
		49	עירייה
		50	מדינה+עיריית עכו (חכירה)
		54	עיריית עכו
		55	מדינה
		16	מדינה
	18034		
	18105		1,2,11,135
18109		10,14	ר"פ
		18	מדינה

**8. יוזמי התכנית .**

יוזמת תכנית זו היא : עיריית עכו - רח' ויצמן 35, עכו. טל': 9910251-04.

**9. עורכי התכנית .**

התכנית הוגשה ע"י חברת יפה נוף בע"מ (לשעבר נתיבי כרמל חברת נתיבי איילון בע"מ) - רח' ארלוזורוב 120, חיפה. טל': 8664172 – 04 , 8665717 - 04  
 אמצעות אדריכלית רוזנברג פנינה- רח' רקפות 3, חיפה. טל': 8371555 – 04,  
 פקס : 8389025 - 04  
 וחברת תוית תכנון ויעוץ תחבורה בע"מ , רח' טשרניחובסקי 35, חיפה .  
 טל': 8337611 - 04 , פקס : 833481 - 04

**10. מטרות התכנית.**

מטרות תכנית זו הן :  
 א. הסדרת דרך רמז בחלקה כדרך מאושרת ובחלקה כדרך מוצעת, תוך מתן גישה לבינוי גובל קיים ומתוכנן.  
 ב. מתן פתרונות תחבורתיים במפלסים שונים במפגש בין דרך עירונית למסילת ברזל.

**11. באור סימני התשריט .**

קו כחול עבה -..... גבול התכנית  
 קו תכלת מקווקו -..... גבול תכנית מאושרת  
 ספרה בתכלת..... מס' תכנית מאושרת  
 שטח צבוע חום בהיר - ..... דרך מאושרת או קיימת  
 שטח צבוע אדום בהיר - ..... דרך מוצעת או הרחבת דרך  
 שטח צבוע ירוק-..... שטח ציבורי פתוח  
 שטח מטוייט בקווים אלכסוניים בצבע חום -... דרך במפלסים שונים  
 שטח צבוע אפור בהיר ומותחם בקו חום כהה-שטח למסילת ברזל  
 שטח צבוע פסים אפור בהיר וחום בהיר  
 לסרוגין -ומותחם בקו חום כהה- ..... מפגש דו מפלסי בין מסילת ברזל  
 קיימת ודרך מאושרת.  
 שטח צבוע פסים אפור בהיר ואדום בהיר  
 לסרוגין ומותחם בקו חום כהה- ..... מפגש דו מפלסי בין מסילת ברזל  
 קיימת ודרך מוצעת.

שטח צבוע פסים אפור כהה וחום בהיר

לסרוגין - ..... מפגש דו מפלסי בין מסילת ברזל

מוצעת ודרך מאושרת.

שטח צבוע פסים אפור כהה ואדום בהיר

לסרוגין - ..... מפגש דו מפלסי בין מסילת ברזל

מוצעת ודרך מוצעת.

שטח מסומן בקווים אדומים דקים - ..... דרך לביטול

שטח צבוע אדום בהיר ומשובץ אדום כהה ..... חניה ציבורית

שטח צבוע בצבע זהוב - ..... מגורים

שטח צבוע סגול - ..... תעשייה זעירה ומלאכה

שטח צבוע בפסים מקבילים בצבע אפור

כהה ואפור בהיר לסרוגין - ..... מרכז תחבורה

שטח צבוע בפסים מקבילים בצבע כתום

ואפור לסרוגין - ..... מרכז עסקים או מרכז שכונתי

שטח צבוע בפסים מקבילים בצבע חום

ואפור לסרוגין - ..... מרכז אזרחי מסחרי

שטח צבוע כתום מותחם בקו חום כהה - ..... אתר למוסד

שטח צבוע זהוב מותחם בקו חום כהה - ..... מלונאות

שטח צבוע בפסים דקים בצבע אפור - ..... שטח לתכנון עתידי.

קו אדום דק רציף - ..... קו רחוב

ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - ..... מספר הדרך

ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול - ..... מרווח קידמי מינימלי

ספרה אדומה ברבע התחתון של העגול - ..... רוחב הדרך

קו משונן בכיוונים הפוכים בצבע שחור - ..... גבול גוש שומה

קו ירוק רציף - ..... גבול חלקה קיימת/רשומה

קו ירוק מקווקו - ..... גבול חלקה רשומה לביטול

ספרה ירוקה - ..... מספר חלקה קיימת/רשומה

ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מרוסק - ..... מספר חלקה קיימת/רשומה לביטול

קו שחור - ..... גבול מגרש מוצע

ספרה שחורה - ..... מספר מגרש מוצע

קו מרוסק עבה שחור בין שני קוים דקים

בשחור - ..... תוואי מסילת הברזל

**12. שימוש בקרקע .**

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

**13. רשימת התכליות .****א. דרך**

מעברים ציבוריים (במפלס אחד ו/או במפלסים שונים) לכלי רכב ולהולכי רגל בהם לא תותר בניה פרט למבנים ולמתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" ובהגדרת "מבנה דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965, לרבות "מתקני תשתית" (כמוגדר בסעיף האמור) ופתוח גנני.

**על אף האמור לעיל :**

1. בתחום דרך, לרבות מעברים דו מפלסים, לא תותר התקנת מתקני תשתית למעט מתקני תשתית לשרות דרך זו בלבד. (כמו: ניקוז, תאורה ובקרת תנועה).
2. הקמת תחנות טרנספורמציה תותר רק מתחת למפלס התנועה .

**ב. מסילת ברזל**

בהתאם להגדרת "רצועה מתוכננת" בתמ"א 23.

**ג. שטח ציבורי פתוח**

שטח לגינון ולריצוף בו לא תותר בניה למעט מיתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך", "מתקני תשתית" ו"מתקני דרך" כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965- לרבות קיר, קיר תומך, מדרגות, שביל הולכי רגל לגישור בין המפלסים, סוללה, חפיר, מעביר מים, מתקנים הנדסיים עירוניים או חניה עילית ותת-קרקעית.

**ד. אזור אזרחי מסחרי**

רשימת השימושים המותרים וזכויות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מפורטת.



**14. הפקעה ורישום .**

א. כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור (דרכים, שצ"פ) נועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 (190) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית עכו.

ב. האמור בס"ק א' לא יחול על השטחים המסווגים בתכנית זו כ "שטח למסילת ברזל" והם יירשמו על שם מדינת ישראל ביעוד של מסילת ברזל.

ג. בחלקות של מפגש בין מסילת ברזל לדרך, תירשם זכות מעבר לצמיתות לתנועת כלי רכב וכן זכות להיכנס לשטחים הנ"ל לשם הקמת מבני דרך ואחזקתם.

ד. בתחום שטחים המסווגים בתכנית זו כ "שטח ציבורי פתוח" תותר קביעת מעבר אל השטחים הגובלים ורישומם בלשכת רשם המקרקעין כזכות מעבר לציבור לצמיתות.

**15. חלוקה חדשה .**

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות יעודי הקרקע המוצעים בתכנית זו, בטלים .

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות החלקות המוצעות בתשריט.

ג. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

**16. דרכים .**

א. דרך קיימת, המיועדת בתכנית זו לבטול, תבוטל בפועל רק לאחר סלילת דרך חלופית כמוצע בתכנית זו.

ב. בצוע דרך יותנה באשור מהנדס העיר לתכנון הנדסי ואדריכלי מפורט של מבני הדרך, הגדרות והמעקות במקומות המתחייבים לאורך המגרשים הגובלים בדרך.

ג. בקטעי דרך משוקעים לא יותר קשר תחבורתי בין הדרך לשטחים הגובלים.

ד. רחוב בן עמי בקטע שבין כביש מס' 27 (רחוב העבודה) לכביש מס' 25 (רחוב רמז) יהיה משוקע ויעבור מתחת למסילת הברזל. לא תותר גישה לכלי רכב אל רח' בן עמי מהשטחים הגובלים עמו או מדרכים מאושרות הנפגשות עמו.

ה. הוצאת היתר לביצוע מעבר דו מפלסי כביש/מסילה יותנה באישור רכבת ישראל.

התאורה, לרבות פנסים ועמודים בדרכים הכלולות בתכנית זו תותקן על ידי מבצע הדרך.

18. אסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל .

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתנו היתרי 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.

סוג קו החשמל :

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים ..... 2.00 מ' מ'

בקו מתח גבוה עד 22 ק"וו ..... 5.00 מ' מ'

בקו מתח עליון עד 110 ק"וו ..... 8.00 מ' מ'

בקו מתח עליון עד 150 ק"וו ..... 10.00 מ' מ'

הערה : במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים במרחק הקטן מ -

2.5 מ' מציר כבל מתח עליון 140 ק"וו.

2.0 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"וו.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אשור והסכמת חברת החשמל.

ג. עמודי חשמל שימצאו בתחומי הכביש יועתקו על חשבון מבצעי הדרך.

**19. מים וביוב .**

- א. הוצאת היתר לבצוע דרך על פי תכנית זו תותנה בקבלת אשור מהנדס העיר עכו לגבי הצנרת המתוכננת באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. עבודות העתקת צנרת ו/או מיגונה (המצויה בתחומי דרכים הכלולות בתכנית זו) ייעשו לאחר קבלת אשור משרד מהנדס העיר בעיריית עכו.

**20. תקשורת .**

- א. הוצאת היתר לבצוע דרך על פי תכנית זו תותנה בקבלת אשור חברת "בזק" וחברות הכבלים לגבי הצנרת המתוכננת.
- ב. עבודות העתקת צנרת ו/או מיגונה (המצויה בתחומי דרכים הכלולות בתכנית זו) יעשו לאחר קבלת אשור חברת "בזק" וחברות הכבלים.

**21. ניקוז .**

- הוצאות היתר לבצוע דרך ו/או לבניה על פי תכנית זו תותנה בהבטחת בצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית שתאושר על ידי מהנדס העיר עכו ולשביעות רצונו ובאישור רשות הניקוז.

**22. עתיקות .**

- א. התכנית נמצאת באתר עתיקות מוכרז - עכו. על פי חוק העתיקות סעיף 29א, אין לבצע כל עבודה או לאשר עבודה ללא אישור בכתב ממנהל רשות העתיקות.
- ב. כל חפירת תשתיות המצריכות חפירה מעבר לעומק של 60 ס"מ מפני השטח תתבצע בפיקוח ארכיאולוגי צמוד.
- ג. ביצוע המעבר התת קרקעי בצומת עכו מרכז (שטראוס) (מתחת למסילת הברזל הקיימת) יחייב ביצוע חפירת הצלה לפני העבודות בקטע זה.
- ד. הביצוע בצומת עכו צפון (גוש 18004 חלקות 121,146,144) יתואם עם אגף העתיקות במטרה שלא לפגוע בשרידי אמת המים העתיקה.

**23. מרווחי הבנייה .**

- א. המרווחים הקדמיים בתכנית זו יהיו בהתאם למצוין בתשריט.  
 ב. יותר צמצום המרווח הקדמי מ - 10.00 מ' עד - 2.00 מ' בחזית המבנה המוצע בשטח תחנת הרכבת בלבד. (חל' 11 אגו' 18105)

**24. מבנים ושימושים חורגים.**

מבנים שנבנו כחוק ונהיו חורגים רק למרווחי הבנייה המותרים בתכנית זו לא יחשבו כבניינים חורגים, אולם כל תוספת למבנים אלו תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו. כל זאת בתנאי שמדובר במבנים שלא על שטח ליעוד צבורי.

**25. שלבי ביצוע**

מועד משוער לביצוע תכנית זו, תוך 10 שנים מיום אישורה.

**26. חתימות .**

תווית תכנון וענף תעבורה  
 רחי טשרניחובסקי 35, חיפה 35709  
 טל: 04-8337119, פקס: 04-8334801  
 ד"ר אלכסדרוני.ח.veet@zahav.net.il

רוזנברג פנינה  
 אדריכלית ובנוי ערים

עורכי התכנית

יוזמי התכנית