

2-447

מרחב תכנון מקומי עכו
עיריית עכו

מחוז הצפון
נפת עכו



תוכנית מפורטת מס' ג/ 9126 מתחם מלונאות ומגורים - עכו

המהווה שינוי לתמ"א 13 ולתוכנית מתאר מקומית מס' ג/849
תחום טיפוס מוניציפלי - עיריית עכו

400 ית' דיוור
400 חדר' מלון

שטח (ישראל) בע"מ, דה"ש 3, רמת ג.
טל: 03-6301580/1 פקס: 03-6301503

חום התכנית:

שטח (ישראל) בע"מ, דה"ש 3, רמת ג.
טל: 03-6301580/1 פקס: 03-6301503

מגוש התכנית:

שטח (ישראל) בע"מ, דה"ש 3, רמת ג.
טל: 03-6301580/1 פקס: 03-6301503

כפל הקרקע:

מחירים

עמור אדריכלים ומתכננים בע"מ

המתכנן

רח' החומות 3, עוקדת כדמל טל: 04-8571234 פקס: 04-8570238

תוספת על אישור תכנית מס' 9126
הוצאה לפועל הפרוייקט מס' _____
ט"ס

עכנון מס' 16

משרד המל"מ מחוז הצפון
מזק התכנון ומבניה חש"ת - 1962
אישור תכנית מס' 9126
ביום _____ לאשר את התכנית
אשר _____
מנהל המחוז

פברואר 2005

אדר א' תשס"ג

פרק 1 : כללי

- 1.0 המחוז : מחוז הצפון
- 1.1 המקום : מרחב תכנון מקומי עכו - עירית עכו.
- 1.2 תחום שפוט מוניציפלי : העיר עכו
- 1.3 שם ותחולה : תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת ג/ 9126 אתר תיירות ומגורים-עכו". ותחול על החלקות הבאות:
- גוש 18024 חלקות : 7, 11, 13-15 בחלקו
- גוש 18034 חלקות : 2, 3, 5, 6, 21, 23-30, 32-35, 37, 40-44 בשלמותן
1, 11, 13, 14, 16, 31, 36, 38 בחלקן
- גוש 18036 חלקות : 27, 57, 66 בחלקן
- גוש 18037 חלקות : 41, 42, 44, 45 בשלמותן,
27, 40, 43, 47, 48 בחלקן
- 1.4 גבולות : כמסומן בקו כחול עבה בתשריט ה"תכנית" : בצפון : דרך החיים
בדרום : דרך יהונתן החשמונאי
במזרח : הגבול המזרחי של רצועת תוואי הרכבת המתוכנן
במערב : חלקות 1, 39 בגוש 18034.
- 1.5 שטח : 132.9 דונם. (מדוד גרפית)
- 1.6 מסמכי התכנית : - תקנון המכיל 17 עמודים. (מחייב)
- תשריט בקני"מ 1:1,250 (מחייב)
- נספח א' : נספח בינוי מנחה הכולל 3 גליונות
- נספח ב' : נספח תחבורה מחייב
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.7 היזם : סקום (ישראל) בע"מ רח' שלם 3, רמת גן.
טל : 6301580/1-03 פקס : 6301503-03
- 1.8 מגיש התכנית : סקום (ישראל) בע"מ רח' שלם 3, רמת גן.
טל : 6301580/1-03 פקס : 6301503-03

- 1.9 בעל הקרקע: סקום (ישראל) בע"מ
 רח' שלם 3, רמת גן טל: 6301580/1-03 פקס: 6301503-03
 ואחרים.
- 1.10 המתכנן: צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 רח' היוזמה 8 טירת כרמל. טל: 8571234-04; פקס: 8570238-04.
- 1.11 מטרות התוכנית: א. פיתוח שני מתחמים:
 1. מתחם למלונאות בקדמת המגרש ובחזית לים.
 2. מתחם מגורים בעורף המגרש ולאורך דרך רמז.
- ב. פיתוח שרותי תיירות, מסחר וטיילת לאורך דרך רמז לשרות
 הנופשים ותושבי עכו והסביבה.
- 1.12 יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו ג/9126 מהווה שינוי לתמ"א 13 המייעדת את שטח
 התוכנית לתיירות ונופש. תוכנית זו תואמת את תמ"מ 2. תוכנית זו
 מהווה שינוי לתוכנית מתאר עכו ג/849 (מאושרת).
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית
 אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.13 רשימת ייעודי קרקע, סימונם בתשריט ושטחם - מצב מוצע.

שטח %	שטח 'ד	סימון בתשריט	ייעודי קרקע
21.6	28.7	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים
6.7	8.9	שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום עבה	אזור מלונאות
2.3	3.1	שטח צבוע חום	אזור מבני ציבור
24.3	32.3	שטח צבוע אפור	אזור מסחר
4	5.3	שטח מקווקו ירוק ואפור	טיילת
6.2	8.2	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
1.2	1.5	שטח צבוע צהוב מטוייט שתי וערב בירוק	בית עלמין
12.0	16.0	שטח צבוע חום	דרך קיימת
11.2	14.9	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
1.4	1.9	שטח צבוע ורוד ומטוייט שתי וערב בשחור	חנייה ציבורית
9.1	12.1	שטח צבוע אפור מותחם בקו חום עבה	תוואי רכבת
100	132.9		סה"כ

1.14 רשימת ייעודי קרקע סימונם בתשריט ושטחם - מצב קיים

שטח %	שטח ד'	סימון בתשריט	ייעודי קרקע
49.3	65.5	שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום עבה	אזור מלונאות
1.4	1.9	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
3.1	4.1	שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
21.9	29.1	שטח מקווקו ירוק צהוב	שטח לנופש
0.8	1.1	שטח צבוע סגול	אזור תעשייה
5.9	7.8	שטח צבוע אפור מותחם בקו חום עבה	תווי רכבת
17.6	23.4	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת
100	132.9		סה"כ

סימונים:	
מספר ברבע העליון של עגול	1. מספר דרך
מספר ברבע התחתון של עגול	2. רוחב דרך
מספרים ברבעים הצדדיים של עגול	3. מרווח קדמי
קו משוון	4. גבול גוש
קו שחור בעובי 0.35 מ"מ	5. גבול חלקה קיימת
מספר בשחור מוקף בעגול שחור.	6. מספר חלקה קיימת
אזור מקווקו בירוק באלכסון ותחום בקו ירוק עבה.	7. מרחב גשר להולכי רגל
קו כחול עבה.	8. גבול תכנית
קו כחול עבה מרוסק.	9. גבול תוכנית מאושרת
קו אדום מרוסק.	10. קו בנין
קוים אלכסוניים אדומים ע"ג תוואי דרך.	11. דרך לביטול
קוים מרוסקים שחורים באלכסון ע"ג תוואי הרכבת.	12. תוואי רכבת לביטול

פרק 2 : הוראות כלליות

- 2.1 הפקעות: כל השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור: יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188-189 ב' וירשמו על שם עיריית עכו.
- 2.2 שלבי בצוע: במידה והפרוייקט יבוצע בשלבים, יכלול שלב א' בכל מקרה מכסה זחה של זכויות בניה למלונאות ולמגורים ולא פחות מ-120 חדרי מלון ו-120 יח"ד. על מנת להבטיח את זכויות הבניה למלונאות, בשלבי הביצוע המאוחרים, אם יהיו כאלה, לא ייבנו יחידות מגורים על חשבון המכסה שיועדה למלונאות.
- עבור כל שלב בצוע בכל יעוד תוגש בקשה להיתר בניה על רקע של תוכנית בנוי בקני"מ 1:500 המציגה את הקשר התפקודי והאדריכלי בין שלב הביצוע הכלול בבקשה להיתר, לבין הבנוי בנספח א', כולל פתרון חניה.
- 2.3 היטל השבחה: היטל השבחה יוטל כחוק.
- 2.4 עיבוד אדריכלי וחזות המבנים:
- א. **ציפוי קירות חוץ:**
כל חזיתות המבנים בכל היעודים יצופו באבן בשילוב עם חומרי גמר כמו זכוכית ומתכת בלתי קורוזיבית וכד'.
- ב. **גגות אופקיים:**
גגות אופקיים המיועדים לשימוש ומדרך יצופו בריצוף על פי התקן. לא יותר השימוש בלוחות אזבסט פח או פלסטיק פיברגלס ודומיהם. גגות אופקיים שאינם מיועדים למדרך ייאטמו ויבודדו כנדרש ויצופו בשכבה דקורטיבית של חצץ.
- ג. **מתקנים הנדסיים:** לא תותר התקנת מתקנים הנדסיים כגון צנרות, מזגני אויר וכד' על חזיתות המבנים. מתקנים אלה יוסתרו בנישות כחלק אינטגרלי מהמבנה.
- ד. **אלמנטי הצללה:** בניית אלמנטי הצללה תותר רק כחלק מבקשה להיתר בניה, תוך הקפדה על אחידות בפרטים בין הבניינים השונים באותו יעוד קרקע. החומרים המותרים לפרגולות בטון בציפוי אבן, עץ מטופל כנגד מזיקים ופלדה.
- ה. **ריצוף חניות:** חניות ירוצפו בגרנוליט, אבנים משתלבות או אריחי חוצות אחרים. לא יותר השימוש באספלט אלא בחניות המהוות חלק מרצועת הדרך.
- ו. **חיבור קווי תשתית:** כל חיבור קו חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים לבניינים יהיו ע"י כבלים תת קרקעיים.
- ז. **חניה מקורה:** עיצוב חניה מקורה ישולב בעיצוב המבנים. גג חניה מקורה חייב להיות מרוצף ו/או מגונן.

- ח. **קירות תמך וגדרות**: יעוצבו תוך שמירה על אחידות בפרטים. קירות התמך יצופו אבן בהתאמה לחיפוי חזיתות המבנים באותו היעוד. לא תותר התקנת גדרות רשת.
- ט. **מערכת סולרית על הגגות**: תחול חובת הסתרת דודי שמש. מיקום קולטי השמש יהיה במשולב עם פתרון הגג. פתרון דודי השמש והקולטים יהווה חלק מהתוכנית בקשה להיתר בניה.

2.5 עתיקות:

- א. התוכנית ג/9126 אתר תיירות ומגורים עכו נמצאת באזור אתר עתיקות מוכרז "עכו", שדבר הכרזתו פורסם בעיתון רשמי מספר 1375 משנת 1944 (עמ' 1228) ולאחר מכן ב.פ. 1583 מיום 1.12.69 (עמ' 741).
- ב. בשטח שהוכרז כאתר עתיקות כמשמעותו בסעיף 28 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 יחולו ההוראות הבאות:
- 1.ב. לא יינתן היתר בניה אלא באישור בכתב ממנהל רשות העתיקות ובהתאם לתנאיו (כקבוע בסעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978).
 - 2.ב. לצורך בניה באתר עתיקות על פי תוכנית ג/9126 יבצע היזם, על חשבונו, חפירות בדיקה על פי תנאי רשות העתיקות.
 - 3.ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצע היזם, על חשבונו, חפירות הצלה על פי תנאי רשות העתיקות.
 - 4.ב. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים. היה והמימצאים יצריכו שינוי בתוכניות הבניה, תתיר הועדה המקומית שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.

2.6 יחס למסילות ברזל:

- א. מסילת ברזל קיימת בפועל:-
- 1.א. לא יינתנו היתרי בניה לאזור המסחרי ללא הזזה בפועל של מסילת הברזל הקיימת.
 - 2.א. התוכנית קיבלה הקלה בקו בנין מתמ"א/65-23 מטר במקום 120 מטר מציר המסילה הקיימת.
 - 3.א. היתרי בניה באזורי המלונאות והמגורים יהיו מותנים בחו"ד מומחה אקוסטי. במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי ניתן יהיה להציבו ברצועת הטיילת. במידה ויידרש מיגון אקוסטי הוא יבוצע ע"י היזם.
 - 4.א. לא יינתנו היתרי בניה בתחום הטיילת במרחק קטן מ-65 מ' מציר מסילת הברזל הקיימת בפועל ללא הזזה בפועל של מסילת הברזל הקיימת.

ב. מסילת ברזל מתוכננת :

1. לאחר העברת המסילה לתוואי החדש יותר המיגון האקוסטי ברצועת השצ"פ הסמוכה למסילה במידה ויהיה צורך בכך.
2. התוכנית קיבלה הקלה בקו בנין מתמ"א/23, 80 מטר במקום 120 מטר מציר המסילה לאזור המסחרי ו-60 מטר במקום 120 מטר מציר המסילה לחניה באזור המסחרי".

2.7 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

פרק 3 : הוראות ליעודי קרקע ולמגרשים

3.1 יעוד למלונאות

3.1.1 שימושים מותרים:

- א. מבנים לבתי מלון
- ב. מתקנים למגרשי ספורט ומשחקים, לרבות בריכות שחיה ושרותי בריאות.
- ג. שרותי מסחר ומשרדים לרבות מסעדות, בתי קפה ומזנונים.
- ד. תרבות, בידור ובילוי לרבות אולמות לכינוסים.
- ה. מעברים להולכי רגל, דרכים משולבות, כבישים ומדרכות.
- ו. שטחי חנייה.
- ז. שטחי נוי וגנים כולל מתקני הצללה וקירוי.

3.1.2 היתר בניה למלון יוצא בתנאי התאמה לתקנים הפיסיים והקריטריונים לבניית בתי מלון של משרד התיירות.

3.2 יעוד למגורים

3.2.1 שימושים מותרים:

- א. מבנים למגורים
- ב. מתקנים, מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות בריכות שחיה.
- ג. מעברים להולכי רגל, דרכים משולבות, כבישים ומדרכות.
- ד. שטחי חנייה.
- ה. שטחי נוי וגנים כולל מתקני הצללה וקירוי.
- ו. מתקנים הנדסיים הדרושים לפרוייקט המגורים בלבד.

3.3 יעוד למבני ציבור

שמושים מותרים

- א. בנייני ציבור מקומיים כגון גני ילדים, מעון יום, בית כנסת, תחנה לבריאות המשפחה וכד', כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
- ב. מעברים ורחבות להולכי רגל.
- ג. שטחי נוי וגנים כולל מתקני הצללה וקירוי.
- ד. מגרשי משחקים לרבות ריהוט רחוב ותאורה.
- ה. שטחי חניה.

3.4 יעוד למסחר

3.4.1 שמושים מותרים:

- א. חנויות המתאימות לאזור תיירות כגון, הלבשה, הנעלה, מזכרות, ספורט וכד'.
- ב. משרדים ושרותי תיירות.
- ג. תרבות ובידור.
- ד. מסעדות ובתי קפה.
- ה. מעברים להולכי רגל, דרכים משולבות, כבישים ומדרכות
- ו. שטחי חניה לרבות חניה מקורה
- ז. שטחי נוי וגנים כולל מתקני הצללה וקירוי
- ח. מתקנים הנדסיים

3.4.2 בינוי ועיצוב אדריכלי

בינוי המסחר הוא בינוי לינארי כמתואר בנספח הבינוי. רוחב המבנים לא יעלה על 20 מ' ואורכם לא יעלה על 45 מ'.
 בקדמת הבינוי לאורך דרך רמז תפוח טיילת להולכי רגל אשר תכלול מעברים, רחבות מרוצפות, אזורים מגוננים, מתקני הצללה ומתקני משחק לילדים.
 החניה תמוקם בחלקו המזרחי של הבינוי בלבד ומעברים להולכי רגל יחברו בין החניה ממזרח לבינוי ובין הטיילת ממערב לו.
 בחזית המבנים תבנה ארקדה המקשרת בין המבנים.
 בין הטיילת שממזרח לדרך רמז ובין הטיילת שממערב לכביש יחברו שני גשרים להולכי רגל ומעבר תת קרקעי לפי מקום מפורט שייקבע בתאום עם מהנדס העיר.
 רוחב המעבר התת-קרקעי לא יקטן מ-5 מ'.
 חובת בניית המעברים העליים והתת קרקעים תוטל על מפתחי השטח המסחרי.

שלטי פרסומת: לא תותר התקנת שלטי פרסומת על חזיתות המבנים אלא לפי פתרון אחיד אשר יוגש כחלק מבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

3.5 יעוד לטיילת

3.5.1 שמושים מותרים :

- א. מעברים ורחבות להולכי רגל
- ב. שטחי נוי וגנים כולל מתקני הצללה וקירוי
- ג. שרותי אוכל מצומצמים כגון מזנונים וקיוסקים
- ד. מעמדי מכירה ושרותי תיירות
- ה. מתקני הנדסה ותשתית כגון תחנת טרנספורמציה ואלמנטי מיגון אקוסטי.

3.5.2 בינוי ועיצוב אדריכלי

הבינוי יהיה בינוי נקודתי אשר יחובר באלמנטים של הצללה וקירוי לאלמנט לינארי בעל חזות אחידה והמשכית. לא תותר בניה של יותר מ 100- מ' במבנה אחד. המרחק בין בניין לבניין לא יקטן מ-30 מ'. יישמר הפרש גובה בין הבינוי הנקודתי לאלמנטי הקשר.

3.6 יעוד לבית עלמין

3.6.1 שימושים מותרים :

שימושים ומתקנים הקשורים לבתי עלמין לפי הוראות תוכנית מתאר ארצית תמ"א 19.

3.7 יעוד לשטח ציבורי פתוח

3.7.1 שימושים מותרים :

1. שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות, מגרשי משחקים לרבות ריהוט רחוב ותאורה.
2. שטחי נוי וגנים כולל מתקני הצללה וקירוי.
3. מתקנים הנדסיים, סוללות או קירות אקוסטיים באישור הועדה המקומית בתנאי שגובה הבניה יוגבל לקומה אחת.
4. מעבר של מערכות תשתית תת קרקעית באישור הועדה המקומית.
5. דרכי גישה ליעודים סמוכים באישור הועדה המקומית.

3.8 יעוד לדרך קיימת או מוצעת**3.8.1 שימושים מותרים**

- א. מעבר כלי רכב, חניות ותחנות לתחבורה ציבורית
- ב. מדרכות ושבילים להולכי רגל
- ג. נטיעות לנוי כולל מתקני הצללה וקירוי

3.9 יעוד לחניה ציבורית**3.9.1 שימושים מותרים:**

- א. מגרשי חניה ציבוריים ודרכי גישה
- ב. שבילים ומדרכות להולכי רגל
- ג. נטיעות לנוי כולל מתקני הצללה וקירוי

3.10 יעוד לתוואי רכבת**3.10.1 שימושים מותרים:**

שימושים ומתקנים הקשורים לרכבת לפי הוראות תוכנית מתאר ארצית תמ"א 23.

3.11 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד לזונום	צפיפות מס' / יחיד למגורש	(1) גובה בנייה מקסימלי	אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי מ"ר						(10) קווי בניין מ"ר			גודל מגורש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' קומנות	סה"כ E	לכסיי הקרקע (תכנית)	שטח שרת D	שטחים עיקריים C	מתחת לפלס הכניסה B	מעל לפלס הכניסה A	קדמי	אחורי		
13.9	400	44	13	70,000	60%	27,300	42,700	22,000	48,000	(6)	כמצויין בתשריט (6)	28,700	מגורים
-	400 חדרים	40	12	37,000	(2) 50%/65%	15,300	21,700	10,500	26,500	(8) 2	-	8,900	מלונאות
-	-	8	2	2,100	35%	600	1,500	-	2,100	5	5	3,100	מבני ציבור
-	-	10	2	25,000	35%	11,000	(3) 14,000	3,000	22,000	(9) 10	-	32,300	מסחר
-	-	(4) 5	1	250	5%	50	200	-	250	5	(7) 5	5,300	טיילת
-	-	5	1	400	5%	-	400	-	400	10	5	8,200	שצ"פ

הערות:

- גובה בנייה ימודד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין למפלס פני הגג ולא יכלול קומות תתי"ק, מעקות נג, פיר מעלית ואלמנטים ארכיטקטוניים להסתרתם, זרדים, מתקני מים ומתקנים שונים על הגגות.
- ביעוד מלונאות תותר תכנית של 65% למבנים כולל מבני חניה. תכנית המבנים בלבד לא תעלה על 50%.
- תותר בניית שרותי תיירות ומסחר לאורך המעבר חתת קרקעי המקושר בין יעוד המסחר לטיילת מתחת דרך רמז. בכל מקרה שטח בניה זה יהיה במסגרת סה"כ השטחים המותרים. שטח המעבר חתת קרקעי יעצמו לא ייחשב במנין השטחים.
- גובה הבניה כולל מעקות ומתקנים על הגגות.
- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ונתנאי שדה"כ אחוזי בנייה נשמר.
- קו בנין בין יעוד מגורים ליעוד מלונאות הוא 0.
- כלפי שצ"פ/חניה שרוחבה 5 מ' לפחות יותר קו בנין 10, קו בנין כלפי מגורים 5 מ'.
- קו בנין ביעוד מסחר/חניה כלפי דרך 25 כמצויין בתשריט.
- קו בנין ביעוד מסחר כלפי דרך 3 הוא 5 מ'.
- לענין קווי בנין ממשילת הרכבת ראה שעיף 2.6.
- ביעוד מסחר קו בנין צדדי דרומי 5 מ' וקו בנין צדדי למסילת רכבת בהתאם למסומן בתשריט.
- 11.

פרק 4 : תשתית

- 4.1 דרכים וחנייה:** הדרכים, שטחי החנייה וחתכים אופייניים של הדרכים מובאים בנספח תנועה (נספח ב'). שינוי בהסדרי התנועה הקיימים יאושר על ידי משרד התחבורה כתנאי למתן היתרי בניה בתוכנית.
- 4.1.1 גשרים להולכי רגל ומעברים תת קרקעיים בין אזור המלונאות לבין חוף הים ובין שני צידי דרך רמז.**
רגל ומעברים תת קרקעיים
 בקשה להיתר בניה עבור גשרים ומעברים אלה תציג את השתלבותם בבנוי ואת אופים הארכיטקטוני. מיקומם המדוייק של הגשרים ו/או מעברים התת קרקעיים ייקבע בבקשה להיתר בניה של שלב א' בכל יעוד, וגובהו/עומקו ייקבע על פי דרישות מהנדס העיר.
- 4.2 נקוז:** כל השטחים הכלולים בתחומי ה"תוכנית" ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים בהתאם לנספח תנועה מחייב (נספח ב') ובאישור מהנדס העיר ורשות הניקוז המוסמכת.
- 4.3 מים:** הספקת המים בתחומי תוכנית זו תהיה באישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 4.4 ביוב:** תנאי לקבלת היתר בניה הינו תוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תנאי לאכלוס המבנים שיוקמו בהתאם לתוכנית זו היא השלמת ביצוע פתרון הביוב לתוכנית.
- 4.5 תאורה:** מערכת התאורה לאורך תוואי הכבישים בתחומי ה"תוכנית" תותקן באישור מהנדס העיר.
- 4.6 תקשורת:** מערכות התקשורת תותקנה לאורך תוואי הכבישים בהתקנה תת קרקעית, לפי דרישות הגופים המוסמכים.
- 4.7 פינוי אשפה:** כלי אצירה לאשפה יותקנו באישור מהנדס העיר.

4.8 חשמל: כל מערכת החשמל שתותקן בתחומי ה"תוכנית" תותקן בהתקנה תת-קרקעית בתחום המדרכות או פסי ההפרדה שלאורכן.

4.8.1 איסור בניה: 1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים.

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. מבני טרנספורמציה יהיו מוסתרים באישור מהנדס העיר.

4.9 הגשת תוכנית פיתוח: תוכנית פיתוח ותשתיות תוגש יחד עם הגשת היתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר עכו.

4.10 מקלטים ו/או חדרי בטחון: מקלטים ו/או חדרי בטחון ייבנו בשטח ה"תוכנית" באישור הג"א.

4.11 איכות סביבה: לקראת הוצאת היתר בניה ייערך תיאום מוקדם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה – גליל מערבי בכל הנושאים הקשורים באיכות הסביבה לרבות פסולת מוצקה, שפכים, זיהום אויר, חומרים מסוכנים וכל נושא אשר לדעת רשות הרשוי יחייב התייחסות סביבתית.

ח ת י מ ו ת

בעלי הקרקע: סקו"ם (ישראל) בע"מ : ד"ר (ישראל) ז"א"מ

היזם: סקו"ם (ישראל) בע"מ : ד"ר (ישראל) ז"א"מ

המתכנן: צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ : צמיר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חותמות

הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו

עירית עכו

מינהל מקרקעי ישראל

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הצפון
