

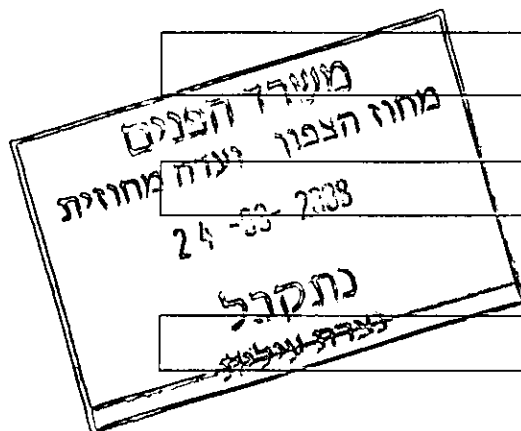
300.599

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/16255

אצטדיון כדורגל עכו



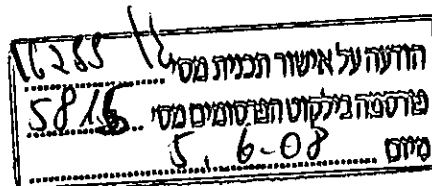
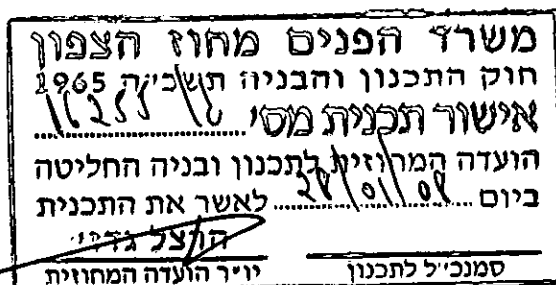
הצפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תוכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית



דברי הסבר לתכנית

"מבנה אצטדיון הוא בעצם מפלצת ענקית וריקה המפנה את גבה אל סביבתה ומתבוננת אל תוך עצמה. המפלצת המנהלת אורח חיים מוזר ומשונה: היא מתנמנמת לה במשך שבוע או שבועיים, בהטילה צל כבד של שיממון על סביבתה, ואז לפתע מתעוררת לחיים מלאי דרמה. באותן שעות מועטות היא חיה, בועטת ושואגת. אך, כל זאת רק למשך שעות או שלוש ואח"כ שוב דממה ושיממון" (איתמר לויטין)

הכנת תוכנית מתאר מקומית מפורטת לאצטדיון כדורגל בעכו, תחילתה לפני כשמונה שנים במסמך ג/9044, למרות קבלת אישורים והסכמות ההליך הסטוטורי לא הסתיים. בעת האחרונה הבשילו התנאים לקידום נושא האצטדיון, מה שמחייב הכנת תוכנית מתאר מקומית מפורטת חדשה, שכן תנאי הסביבה השתנו.

איתור שטח לאצטדיון כדורגל מציב בפני המתכננים סוגיה מסובכת המצריכה שיקול דעת וזאת בגין המאפיינים המיוחדים שלו.

- האצטדיון מושך אליו בו זמנית אלפי צופים ויש לאפשר לכולם חניה במרחק סביר מהכניסה.
- יש לאפשר לצופים גישה לאצטדיון בלא שיפריעו לסביבה, ובמיוחד בעת היציאה לאחר האירוע, כאשר האצטדיון מתפנה תוך דקות ספורות.
- האצטדיון הוא שכן רע מכיוון שהוא יוצר רעש רב ותנועה אינטנסיבית בפרקי זמן קצרים.

מיקום האצטדיון, בכניסה הדרומית לעכו הופך אותו במובן מסוים ל"שער לעיר" לבא מדרום, מיד אחרי אזור התעשייה ומפעל טמבור. הוא המבנה הראשון המתגלה במבט הראשון אל העיר ואזור התיירות המתפתח מצפון לנחל העמק. בהתאם, עיצובו יהיה ייחודי וייתחם למאפייני העיר עכו (חומה, שימוש באבן, קמרונות וצריחי מסגדים) אבל גם מבנה מודרני המתאים למאה ה-21.

איצטדיון עכו מתוכנן להיקף של 5,600 מקומות ישיבה בשלב א'. בשלב ב' יושלם עד ל-10,000 מקומות. האצטדיון בעכו אמור למלא חסר קיים בעכו ובמרחבי הגליל המערבי בכלל.

מטרת התכנון להכשיר תנאים להקמת אצטדיון שישתלב בסביבתו, יהיה ידידותי ו"יעשה" הכל כדי להיטיב עם אורחיו. אולם, על הכנת תוכנית זו לתת מענה ופתרונות לחסמים ואילוצים תכנוניים שבתחום התכנון כמו:

- ניקוז – לפי תמ"מ 29/2 לעורקי ניקוז, שטח התוכנית נכלל בתחום פשט הצפה. כידוע, שטחי פשטי ההצפה בתחום רשות ניקוז הגליל המערבי סומנו בנדיבות יתר (מה שזכה לביקורת והתנגדויות) ובאופן סכמטי בפועל, השטח עליו מתוכנן האצטדיון אינו נתון לפשטי הצפה ואינו מוצף בפועל מסיבה זו.
- מערכת הדרכים – כבישים ומסילות ברזל הנמצאים בהליכי תכנון ובמסלולים סטטוטוריים – ושהינם בעלי השפעה על תכנון האצטדיון.
- הכנת תוכנית אב לעיר עכו, ממנה אמורה להיגזר תוכנית מתאר. משמע, התאמת מיקום האצטדיון על מרכיביו והשימושים המוצעים עם שימושים עירוניים אחרים ויעודי קרקע גובלים.
- דרישות איכות הסביבה משרד התחבורה רכבת ישראל ואחרים חייבו התאמות.
- בעלויות על הקרקע – מחייבות התייחסות.
- יחסי הגומלין של התוכנית עם רצועת החוף – תוכנית אצטדיון הכדורגל תחומה כלפי מערב ע"י תוואי מסילת הרכבת הממוקם על גבי סוללת עפר.
- סוללת מסילת הברזל מהווה חיץ ברור בין חוף הים והאזור העירוני המבונה ומסתירה חלקית את האצטדיון מכיוון הים. מעבר לכך, האצטדיון אינו "מייצר" השפעות כלשהן כלפי רצועת חוף הים.

התוכנית המוצעת הינה תוצאת הליך תכנוני שתחילתו באיסוף נתונים מקומיים וסביבתיים, המשכו בהצפת חסמים והזדמנויות, עריכת פרוגרמה ובסופו של דבר גיבוש מסמך המבטא מחד את הרצונות ומצד שני את הפתרונות ההולמים, הבאים לידי ביטוי במסמכי התוכנית.

פרוגרמה לאיצטדיון מצורפת כנספח

מחוז צפון

תכנית מס' ג' / 16255**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית תוכנית מתאר מקומית – אצטדיון כדורגל עכו

1.2 שטח התכנית 60.31 דונם

1.3 מהדורות שלב עותקים להפקדה

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 07.2007

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

- סוג איחוד וחלוקה
- תוכנית ללא איחוד וחלוקה
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
- ועדה מתוזזת
- תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עכו
- 757050 קואורדינטה מערב
מזרח – Y
- 208375 קואורדינטה דרום
צפון – X
- 1.5.2 תאור מקום שטח התוכנית במבואות הדרומיים של עכו
מדרום לאפיק נחל הנעמן.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עיריית עכו
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחוב עכו.
המבואות הדרומיים בכניסה לעיר.
רמז
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18039	• מוסדר	• חלק מגוש		56, 52, 4-7, 16, 34

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישנים – אין שינוי במספרי הגושים והחלקות
- 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות - אין מגרשים מתוכניות קודמות
- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית - אין

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 849	שינוי		3527	1/3/88
ג/ 12042	שינוי		5585	28/9/06
תת"ל 12/2	שינוי	התוכנית משנה רק את המפורט בה. כל שאר ההוראות ע"פ התת"ל	5606	8/12/06
ג/ 8656	התאמה		4477	12/1/97
ג/ 9935	שינוי			12/6/02

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
-------------------	--------------------	--------------------	-------

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת חלה.	מאושר מיום	29.11.2006
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית – אין ערר

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות תקנון	מחייב		18		4.2007	מיכל הלוי	ועדה מחוזית	
תשריט	מחייב	1:1250		1	4.2007	אדרי' דני קידר	ועדה מחוזית	
נספח בינוי תנועה וחניות	מנחה	1:250 , 1:500		1	7.2007	אדרי' דני קידר איג'י אברי קדמי (קרני מהנדסים)	ועדה מחוזית	
נספח ניקוז	מחייב	1:500	17	1	3/2007	מהנדס מאיר רוזנטל	רשות ניקוז	
פרוגרמה	מנחה				7.2007	אדרי' דני קידר	רשות הספורט	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחיבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	עיריית עכו	לא רלוונטי	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
						עיריית עכו	רח' ויצמן 35 עכו	04-9956063		04-9956066	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	עיריית עכו	לא רלוונטי	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
						עיריית עכו	רח' ויצמן 35 עכו	04-9956063		04-9956066	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות / תואר	בעלים
	04-6560210		04-6548952	רח' חרמון 2 נצרת עילית		לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ממ"י
	04-9956066		04-9956063	רח' ויצמן 35 עכו	עיריית עכו	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	עיריית עכו
	04-9949640		04-9916377	א' תעשייה דרום ת.ד. 2189	רשות פיתוח המפתל - חברה בע"מ	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	רשות פיתוח
	04-9851870		04-9851800	א' תעשייה דרום ת.ד. 2317	מפעל אלקטרודות זיקה בע"מ	52-00333309		לא רלוונטי	פרטי -
	04-6177445		04-6177444				06375473	לא רלוונטי	פרטי -

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
DANNY_K@ABT.CO.IL	04-6751166	050-5280711	04-6751960	א.ב. תכנון צמח 15132	א.ב. תכנון צמח	35223	052786902	דני קידר	אדריכל
avri@kamni-eng.co.il	04-8251095	050-5202857	04-8244468	דיווראלי 46 א' חיפה 34334	קרני מהנדסים	30797	5124393	אברי קדמי	מהנדס
abz@abt.co.il	04-6751166	050-7375765	04-6751960	א.ב. תכנון צמח 15132	א.ב. תכנון צמח		0564912-4	מיכל הלוי	מתכנת
meir@rme.co.il	04-9580225	050-7375765	04-9580621	גילון - משגב 20103	מ. רוזנטל מהנדסים	27203	51437796	מאיר רוזנטל	מהנדס
modeday@017.net.il	04-9931277	050-5242908	04-9835292	קק"ל 60 ת.ד. 1215	מודדי טבעון	640	51761757	משה מרין	ניקוז מודד
Z3@ABT.CO.IL	04-6751166	050-6614357	04-6751960	קרית טבעון א.ב. תכנון צמח 15132	א.ב. תכנון צמח	33817	029290111	עזי מידה	הנדסאי

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת מרכז ספורט ונופש – אצטדיון כדורגל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 יעוד קרקע למרכז ספורט ונופש – אצטדיון כדורגל

2.2.2 התוויית מערכת התנועה והחניה.

2.2.3 קביעת תכליות מותרות.

2.2.4 הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	סה"כ במצב למימוש			
		60.31	60.31	60.31	שטח התוכנית/ דונם
עד - 5600 מקומות ישיבה		8000	8000	0	ספורט ונופש – אצטדיון כדורגל/ מ"ר
		40	40	0	מתקנים הנדסיים/ מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
קווי בניין רסילת ברזל לנהריה	קווי בניין רסילת ברזל לכרמיאל		
3 , 2	3 , 2	2,3	ספורט ונופש
		4	מתקן הנדסי
		5	מסילת ברזל מאושרת
		1	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 ספורט ונופש

4.1.1 שימושים

יותר להקים אצטדיון כדורגל הכולל מגרש, טריבונות ובהן 5600 מקומות ישיבה, מגרש אימונים, חדרי הלבשה, חדרי שופטים, חדרי אירוח אח"מים ועיתונאים, שירותים, חדרי כושר, מזנונים, חנויות לממכר מוצרי ספורט, שטחים פתוחים, שטחי חניה, ריהוט רחוב כולל עמודי תאורה, שבילים, מדרכות וגדרות תיחום והפרדה, פיתוח השטח, דרכי גישה. מתחת לטריבונות יתאפשר מסחר בהיקף של עד 1500 מ"ר, כחלק מזכויות הבניה. שטחי שירות לתפעול – חדר עזרה ראשונה, אפסנאות, חדרי אנרגיה ומערכות טכניות, מבני קופות וביתן שומר. בחלל שיווצר בין הקרקע והטריבונות יותרו חניות לרכב. החניה לאצטדיון תהיה מגוננת עפ"י תוכנית ביצוע שתערך ע"י מתכנן נוף.

4.1.2 הוראות

- | | | |
|----|----------------|---|
| א. | אדריכלות - | לשטח המיועד לאצטדיון תוכן תוכנית בינוי כוללת שתציג את השימושים השונים והאופי הארכיטקטוני כולל פרספקטיבה שתאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. |
| ב. | תוכנית בינוי - | תוכנית בינוי לתא שטח תסמן גבהים, חתכים, סוגי חומרי בניה, פיתוח סביבתי ופרוט המבנים/ אלמנטים שבתחומו כולל מעבר תת קרקעי תחת מסילת הברזל. |
| ג. | חניות - | היקף שטחי החניונים ומספר מקומות החניה יהיו בכפוף לתקנות התכנון והבניה העדכניות ליום מתן ההיתר. מערך התנועה הכולל את החניונים יהיה בהתאם לנספח החניות ובאישור גורם מקצועי מוסמך וכתנאי למתן היתר. חניה בקו בניין אפס מדרך גובלת וממסילת ברזל בתאום עם רכבת ישראל. החניה לאצטדיון תהיה מגוננת עפ"י תוכנית ביצוע שתערך ע"י מתכנן נוף. פרטי הבינוי הסמוך למסילת הברזל יאושרו ע"י רכבת ישראל בע"מ בהיבט בטיחות (סעיף 8.11.4 בתת"ל 12/2). |
| ד. | פרטי הבנוי - | |

4.2 דרכים – מאושרות ומוצעות

4.2.1 שימושים

השטח המיועד לדרכים: דרך קיימת המאושרת עפ"י תוכנית, דרך מוצעת – המוצעת בתוכנית זו, כמשמעותן בחוק לרבות: כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות.

4.2.2 הוראות

- אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך לבד מתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להציב בשטח הדרכים עמודי תאורה וכן להניח בתוואי הדרך קווי תשתיות: חשמל, ניקוז, תיעול, מים, טלפון, תקשורת וכיו"ב ולהקים מפרצי חניה, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו.
- לא יונחו בתוך הדרך (תוואי המסעה) צינור מים, צינור ביוב, כבלים, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור ממהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו.
-

4.3 מסילת ברזל מאושרת**4.3.1 שימושים**

השטח המיועד למסילות ברזל לרכבות כמשמעותן בחוק לרבות מתקני דרך, תאורה, גדרות, מעברים תת קרקעיים. על תוואי מסילת הברזל יחולו הוראות תוכנית תת"ל 12/2.

4.3.2 הוראות

תוואי מסילת הברזל, יגודר/ יחסם ע"י מחסום שלא יחסום את שדה הראיה. חומר וגובה הגדר יתואם עם רכבת ישראל ויאושר ע"י הועדה המקומית.

4.4 מתקן הנדסי**4.4.1 שימושים מותרים**

שטח המיועד לבניית / הצבת מתקנים הנדסיים כמו: מתקני ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל ומים בתאום עם רכבת ישראל.

4.4.2 הוראות

מבנה הנדסי ייבנה מחומרים באיכות גבוהה עמידים לקורוזיה. תוכנית המתקן ההנדסי תעשה בתאום עם רכבת ישראל.

4.5 מפגש דרך – מסילת ברזל**4.5.1 שימושים מותרים**

בשטח זה תותר סלילת מעבר תת קרקעי מתחת למסילת הברזל בתאום עם רכבת ישראל. היתר בניה למעבר תת קרקעי מתחת מסילת הברזל יותנה באישור רכבת ישראל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי (3)	צדדי-שמאלי (3)		צדדי-ימני (3)	קווי בנין (מטר) (3)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת		מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי							שרות	מעל לבניסה הקובעת	עיקרי				
								בהתאם לסימון בתשריט												
						-	5	25	-	-	20	-	10,000			2000	8000 (2)	37580	2	ספורט ונופש (2)
																		8870	3	
0	0	0	3					4			25	25	40				40	160	4	מתקן הנדסי

* הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה יישמרו.

(1) גובה הטריבונות לא יעלה על 25 מ' מפני הקרקע המתוכננים של המגרש, גובה מגדלי התאורה יותר עד 50 מ'.

(2) השטח המותר למסחר לא יעלה על 1500 מ"ר מתוך סה"כ שטחי הבניה

(3) קווי הבניין בתא שטח 2, ממסילת הברזל ומהכבישים, בהתאם לסימון בתשריט. מגדל התאורה הצפון מזרחי – בקו בנין 8 מ' מכביש מס' 1

6. הוראות נוספות

6.1. הוראות לתחום קו בניין ממסילת ברזל

בתחום קו הבניין יותר להקים מתקנים למניעת מפגעים בטיחותיים וסביבתיים, תעלות ניקוז, מתקני תאורה, מעבר תת קרקעי, מתקן הנדסי, גידור, שילוט, גינון.

6.2. מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

6.3. ניקוז :

א. ניקוז הנגר העילי מהטריבונון והמגרש יהיה בקווים מאספים לקווי הניקוז הקיימים ובהתאם לנספח הניקוז המצורף.

ב. שימור וניצול של מי נגר עילי כללית, מי נגר עילי שיצטברו כתוצאה מכיסוי הקרקע הטבעי בשטחים בנויים/ מרוצפים (מגרשי חניה, דרכים, מדרכות, גגות) יוזרמו למערכת הניקוז, כאשר פתרון הקצה שלה – אפיק נחל הנעמן. פתרון מקומי נקודתי להצטברות נגר עילי יהיה בהחדרת המים לתת הקרקע בשטחים הפתוחים – הפנויים מבינוי כמו שטחים מגוונים, מדשאות שבתחום התוכנית, זאת בכפוף להמלצות נספח הניקוז המצורף.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית – גליל מערבי.

6.4. ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.5. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

6.5.1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אוויריים 1.5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

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

6.5.2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

6.5.3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

6.5.4. רשתות החשמל והתקשורת בתחום שטח הספורט ונופש תהיינה תת קרקעיות.
 • תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים או במרווחים קדמיים צדדיים ואחוריים, בכל שטח התוכנית, בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.

6.5.5. יותר להקים מגדלי תאורה בגובה שלא יעלה על 50 מ'

6.6. אשפה :

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7. איחוד וחלוקה :

א. תנאי להוצאת התרי בניה בשטח התוכנית יהיה הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.

6.8. הפקעות :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

6.9. רישום :

תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.10. תנאים לביצוע התכנית :

תנאי למתן היתר בניה מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.11. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:

6.12. חניה :

החניה תהיה בהתאם לנספח. החניות המצורף לתוכנית זו במקבצי חניות ובהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.

6.13. עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.14. מקלטים :

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.15. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.16. סידורים לנכים :

קבלת היתר בניה יאושר, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פ תקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יזם התוכנית והועדה המקומית לתכנון ולבניה - עכו		

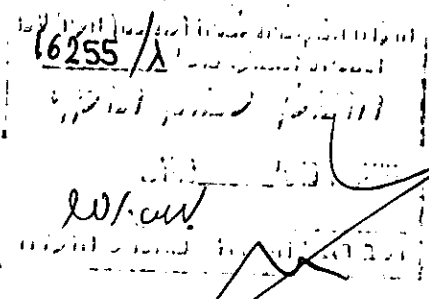
7.2 מימוש התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך עשר שנים מיום אישורה, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	הועדה המקומית לבניה ולתכנון העיר עכו תכנית ובנין מס' 16255/א תאריך: 12.03.06 2006/1006 ראש הועדה	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדר' דני קידר, מספר זהות _052786902, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי' 16,255/ ששמה אצטדיון כדורגל עכו (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניין ערים מספר רשיון 35-223.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. א. אגני (רשמי) מנהל מנהל תמזכיר מנהל
ב. מנהל מנהל מנהל מנהל מנהל
ג. מנהל מנהל מנהל מנהל מנהל
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוט.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עמדת המועצה
התכנית
15132

15.07.07

תאריך

10.03.08

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה א. כ. 22 / הדסאי (שם), מספר זהות 023021454,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן: אני בעל המקצוע

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 16,255/ג ששמה אצטדיון עכו
(להלן – ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום תחבורה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 00113241
או לחילופין (מחק את המיותר):

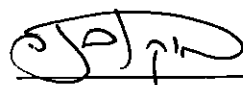
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים התחבורה בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

23.8.07
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר רוזנטל (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי ג' 16,255 ששמה איצט"ל עכו (להלן – "התוכנית").

2. אני מומחה לתחום ניקוז ויש בידי תעודה מטעם הרש"ט (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203 או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מחלימת התצהיר
תכנון וייעוץ הנדסי
גילון נ.ד. משגב
טל: 9580621-04

18.07.27
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 16,255/א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המחוזה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 23/10/05 בחתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה מריזון

מורד מוסמך

רשיון מס' 640

חתימה

640

מספר רשיון

משה מריזון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המחוזה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12/3/09 וחכל בחתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

משה מריזון

מורד מוסמך

רשיון מס' 640

חתימה

640

מספר רשיון

משה מריזון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת החקצאח נקבעו על-ידי בתאריך _____ בחתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

חשבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות חלוקות איחוד וחלוקה בחסכמה או שלא בחסכמת הבעלים.

איצטדיון כדורגל עכו - פרוגרמה לתב"ע

איצטדיון עכו מתוכנן להיקף של 5,600 מקומות ישיבה בשלב א'.
בשלב ב' יושלם עד ל- 10,000 מקומות.

בשלב הראשון –
4,600 מקומות ישיבה בטריבונה המערבית שתבוצע במלואה.
1,000 מקומות בטריבונה המזרחית. (בעתיד תוספת של 3,000 מקומות)

סה"כ בניה מתוכננת בשלב א (המתאים לתוכנית ג / 16,255) –

כ- 7400 מ'ר – טריבונה מערבית
כ- 1000 מ'ר – טריבונה מזרחית
בניה נוספת- מגדלי התאורה, מבנה קופות ובנייני עזר

סה"כ – עד 9000 מ'ר – עיקרי ושרות.
מאחר וקיימת אפשרות לדרישות נוספות לשטחים בנויים, ע"י המשטרה וההתאחדות לכדורגל,
נוספית עוד 1000 מר לצרכים עתידיים.
סה"כ זכויות הבניה המותרות בתב"ע הן – 10,000 מ'ר .

נתונים פרוגרמטיים :

התכנון נעשה על פי התקנים של רשות הספורט ומשטרת ישראל.

הטריבונה המערבית.-

3 גושים בנויים.
צפוני ודרומי - באורך 24 מ' (4 מודולים) 26 שורות צופים. סה"כ כ- 1000 צופים בטריבונה.
מרכזי - באורך 54 מ' (7 מודולים) 23 שורות צופים (כ- 2050 צופים) + 6 שורות ביצוע המכובדים (כ- 545 צופים). סה"כ כ- 2600 צופים.

סה"כ כ- 4600 מקומות .

הכניסה אל איזורי הישיבה היא במפלס הקרקע בין גושי הטריבונה.
ליצוע המכובדים גישה במדרגות או במעלית במרכז הטריבונה.

חישוב שטחים :

טריבונה מערבית- דרומית - 1000 מ'ר
טריבונה מערבית - צפונית - 1100 מ'ר- כול גם מלתחות לקבוצות הנוער ומועדון לשחקני הנוער
טריבונה מערבית - מרכזית - 5300 מ'ר - כ- 2000 מ'ר הטריבונות עצמן.
כ- 3300 מ'ר מתחת לטריבונות, מהם עד 1500 מ'ר למסחר במפלסים שונים.
סה"כ לטריבונה המערבית כ- 7,400 מ'ר (עיקרי ושרות)

הטריבונה המזרחית.-

יבוצע רק גוש מרכזי - באורך 54 מ' (7 מודולים) 12 שורות צופים (כ- 1080 צופים)
הכניסה אליה משני הצדדים . ליד כל כניסה שרותים לגברים, לנשים ומזנון.

חישוב שטחים :

טריבונה מזרחית – 1000 מ'ר

בשלב ב' , בעת השלמת הטריבונה להיקף המלא של 4000 מקומות ניתן לבנות הן מתחת לטריבונה והן
בסמוך לה שטחים לצרכי מסחר ובילוי, כפי שמתאפשר בתב"ע.

פעילויות מוצעות במתחם האצטדיון :

הכוונה שכל פעילות הכדורגל שמתקיימת בעכו תתבצע ותרוכז במתחם האצטדיון.
 בנוסף לקבוצת הבוגרים יש לתת פתרון לקבוצת בת, ל 6 קבוצות בגילאים השונים – ילדים, נערים ונוער
 בגיל 13-19 וכן לבי"ס לכדורגל לילדים עד גיל 13.

מגרשי אימונים נדרשים לפעילות זו :

מגרש אחד, בעיקר לקבוצה הבוגרת.
 2 מגרשים לכל שאר הקבוצות. באחד מהם יתקיימו גם המשחקים ורצוי לארכו טריבונה קטנה לצופים.

בשלב זה, אין בתכנון אף מגרש אימונים .

בעתיד, בשלב ב' במסגרת התב"ע החדשה שתוכן, יתוכננו מגרשים ממזרח לרחוב רמז.

מצורפת טבלת פעילויות באצטדיון כולל דרישות שטח מינימליות.

הפעילות	שטח נדרש במר' (מינימלי)	מיקום מוצע
מלתחות ילדים ונוער, 3 יחידות	40 ליח' סה"כ 120	מתחת ליציע הצפוני
חדר שופטים לנוער	15-20	בסמוך לחדר השופטים העיקרי
משרדים – מנהל מקצועי, מאמנים	40	במפלס מעל מלתחות הנוער
מועדון נוער	רצוי 80	מקום מפגש, טלוויזיה, וידאו וגם מקום להכנת שיעורים מעל המלתחות, ביציע הצפוני.
אפסנאות, מחסנים, כביסה	50-60	לכל קבוצות הנוער. ליד המלתחות.
שטחי המתנה	15 +	בעיקר לילדים ובני משפחה, ליד המשרדים.
מלתחות אורחים	50 ליח'	סמוך לכניסה למגרש
מלתחות שחקני בית –	100 כולל בריכה וטיפולים	צמוד לאפסנאות ולחדרי שופטים
אפסנאות, כביסה, מחסנים	80	סמוך לקבוצת הבית
מועדון שחקנים	60-80	אפשרי במפלס גבוה יותר
משרדים, יו"ר, ישיבות, מאמן	50-60	מוצע במפלס גבוה מעל המלתחות. אפשרי במפלס 3.7+ או ב- 12.0+
משטרה, סדרנים	60	מתחת ליציע הדרומי, סמוך למיקום הניידות. כולל חדר מעצר.
חדר שופטים	15 + 20	בסמוך למלתחות קבוצת הבית. גם לשופטי הקבוצה הבוגרת וגם לשופטי הנוער.
עזרה ראשונה	15	בסמוך למשטרה ולאמבולנס.
עיתונות	40	לראיונות לפני ובסיום המשחק. בסמוך למלתחות הקבוצה הביתית.
חדר – מועדון כושר	לפחות 80 – לשחקנים מוצע בשטח 160 – גם מכירה לקהל חיצוני	אפשרות למכור שרותים לציבור בנוסף לשימוש של השחקנים. במפלס הקרקע או במפלס 3.7+ כולל מבט לנוף וליים.
שרותי קהל	על פי התקן בהתאם לכמות הצופים	על פי התקן, גברים, נשים, נכים בהתאם ליציעים השונים.
מזנונים		על פי התקן, ביציעים השונים. ליציע מכובדים כחלק ממועדון מכובדים
מועדון מכובדים	200	ביציע העליון כולל מבט לים. אפשרות גם לארועים.
כרוז, בקרה ושליטה	15	במפלס העליון תצפית על כל האצטדיון

רדיו וטלויזיה	20	כניל
עיתונאים – עד 20 עמדות, תצפית טובה למגרש.		מקומות ישיבה כולל תנאי עבודה ביציע המכובדים
חדר חשמל	20 + שטח נוסף	מתחת יציע דרומי
חדר גנרטור	30	כניל
חדר בקרת השקיה, כולל מקום לחומרים	20-30	מתחת לטריבונה המזרחית
מחסן ציוד חקלאי	60-80	מתחת לטריבונה מזרחית. כולל חדר לחומרים מסוכנים ופינת עבודה.
קופות		כחלק מהטריבונה המרכזית. לאורחים קופות נפרדות. אפשרות למבנה קופות נפרד בפניה הדרום מערבית
פעילויות משלימות לאצטדיון		
חדר כושר	עד 200	כשימוש מסחרי מומלץ במפלס הביניים +3.7
מסעדות, ארועים	עד 1500	אפשריים במפלסים +3.7, +7.4, +14.8 כולל תצפית יפה לים ולעכו העתיקה. הביצוע רק אם ימצא יזם שיממן.
מסחר, בילוי	עד 4000	רק בשלב ב', ובתב"ע נפרדת. בעתיד במסגרת הטריבונה המזרחית.

מפלס המגרש המוצע הוא +3.30 מעל פני הים.
הוא גם ה-00 של הטריבונות.

שטחים לשימוש בטריבונות המערביות.
חללים ושטחים לשימוש מתחת לטריבונה, החל משורת המושבים השמינית.

יציע דרומי-
שרותים גברים ונשים ומזנון – גישה מכיוון המעבר.
פעילויות ע"פ הפרוגרמה.

יציע צפוני –
שרותים ומזנון כניל
פעילויות ע"פ הפרוגרמה.

יציע מרכזי –
הכניסה אליה מ-3 כיוונים: משני הצדדים, כניסה לחלק התחתון. ליד כל כניסה שרותים לגברים, לנשים ומזנון.
כניסה מרכזית ליד המעלית הכוללת מהלך מדרגות למפלס +7.4 וליציע המכובדים.
במפלס +00 פעילויות ע"פ הפרוגרמה.

מפלסים +7.4, +3.7 בשטח כולל של כ-1300 מ'.
תצפית יפה מאד לכיוון הים.
הגעה אליו במהלך מדרגות רחב או במעלית. אינו קשור למגרש.
אפשרות להפעלה חיצונית – מסעדות, פאב, ארועים.

מפלס +14.8. תצפית יפה מאד לים.
הגעה דרך מהלך המדרגות הרחב ובמעלית.

כולל את הטריבונה של המכובדים -6-7 שורות.
מאחורי שורות הישיבה בשטח כ- 200 מר', שרותים ומזנון ומועדון VIP .
יכול לכלול גם מקום לעיתונות.

מפלס 18.0 + - לטלויזיה, רדיו, חדר בקרה ושליטה ולעיתונאים.
שטח של עד - 70 מר'.

שטחי מסחר ופעילות נופש ובילויים אחרת.

בשל מיקום האצטדיון, מוצע לאפשר בתב"ע שטחי מסחר בהיקף של עד 5,000 מר'.
אבל, בשל מגבלות הבניה לא ניתן לפתח שטחי מסחר רבים בטריבונה המערבית.
מוצע לאפשר בטריבונה המערבית, ובמסגרת התב"ע עד 1,500 מר' לפעילות שאינה קשורה ישירות
למשחקי הכדורגל.
יתרת שטחי המסחר יוכלו להתפתח, אם ימצא יזם , בחזית המזרחית, במסגרת בניית שלב ב'.
תתאפשר בניה של שטחי המסחר גם מעבר לגבולות הטריבונה.
זאת , כמובן במסגרת הרחבת גבול התוכנית המפורטת ובתב"ע חדשה.

אדרי' דני קידר