

משרד הפנים
 יחידת הצפון ועדה מחוזית
 01-09-2008
 מתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ג/17027

מתחם ספורט ונופש - עכו

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

מינהל הנדסה-עירונית עכו
 26-08-2008
 התקבל

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' ג/17027
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 18.11.08 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' ג/17027
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5866
 מיום 18.11.08

דברי הסבר לתכנית

עיריית עכו יוזמת הקמת מרכז ספורט עירוני בשטח של 66.918 דונם שיכיל שימושי ספורט מגוונים כגון:
מרכז טניס, בריכות שחיה, שטחים לספורט אתגרי וכד'.
התכנית מוצעת בסמוך לצומת הדרכים 4/85 ולכניסה המזרחית לעכו.
גבול התכנית הותאם לגבול ההכרזה של תת"ל 17.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז צפון

תכנית מס' ג/17027**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מתחם ספורט ונופש - עכו	שם התכנית	1.1
74.211 דונם	שטח התכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
מהדורה 1.0	מספר מהדורה	
17 באוגוסט 2008	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.	סוג התכנית	1.4
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**
מרחב תכנון מקומי עכו
 קואורדינטה צפון 758.000
 דרום - Y 209.200
 קואורדינטה מזרח
 מערב - X
- 1.5.2 תאור מקום**
 בעכו, מדרום מערב למפגש הדרכים 4 ו-85
 וכניסה המזרחית לעכו.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**
רשות מקומית עכו
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**
ישוב עכו
שכונה ממזרח לשכונת נווה ספיר
רחוב
מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18030	• מוסדר	• חלק מהגוש		22
18042	• מוסדר	• חלק מהגוש		10, 21, 25, 26, 40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
מטה אשר

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
תמ"א 3 תיקון 7	הקלה	הקלה לקווי בניין מדרך מס' 4 : 85 מ' למבני ספורט וחנייות, 65 מ' לבריכות שחייה ושבילי אופניים.		
תת"ל 12/2	תכנית גובלת	תכנית גובלת		
תמ"מ 2 תיקון 9	כפיפות	הרחבת שטח ישוב עירוני עפ"י סעיף 6.3.1		
849/ג	שינוי	שינוי	3527	17.3.1996
13229/ג	שינוי יעוד לחלק משטח התכנית	שינוי יעוד מוסד ציבורי לדרך	5308	27.06.2004

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 חלה.	ולקחש"פ	07.01.2008
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	17.08.08	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	17.08.08	-	28	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	17.08.08	1	-	1:1250	מנחה	נספח בינוי
	משרד התחבורה	דניאל ולין	17.08.08	1	-	1:1250	מנחה, אך מחייב בנושא ההתחברויות	נספח תנועה ותניה
	רשות הניקוז	מאיר רוזנטל	17.08.08	1	56	-	מחייב	נספח ניקוז

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

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
engineer@iula.org.il	04-9956119		04-9956117	ויצמן 35, עכו	עיריית עכו	-	-	-	-	

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
engineer@iula.org.il	04-9956119		04-9956117	ויצמן 35, עכו	עיריית עכו	עיריית עכו	-	-	-	-

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	04-8630970		04-8630860	פל"ים 15, חיפה	מונהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה	-	-	-	-	-
engineer@iula.org.il	04-9956119		04-9956117	ויצמן 35, עכו	עיריית עכו	-	-	-	-	-

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 רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
dorit_s@dordon-ltd.co.il	04-8580066	050-5473516	04-8580077	קרן היסוד 15, טירת כרמל	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	6661	006277214	עוזי גורדון	אדריכל	עורך התכנית
danvalin@zahav.net.il	04-9000251	050-5261511	04-9000606	בלפור 18, ת.ד. 789, נהריה 22106	דניאל ולן הנדסה בע"מ	20042	002534683	דניאל ולן הנדסה בע"מ	מהנדס	יועץ תנועה
meir@me.co.il	04-9580225	054-7759909	04-9580621	גילון ד.ג. משגב	מאיר רוזנטל תכנון ח.פ. 511628992	27203	051437796	מאיר רוזנטל תכנון ויעוץ הנדסי	מהנדס	יועץ ניקוז
S_zaid@netvision.net.il	04-8575550	054-2052079	04-8577444	הרצל 69, טירת כרמל	ש. זייד ובנוי בע"מ ח.פ. 511639551	596	042544486	קובי זייד	מהנדס	מודד

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.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי.	לא רלוונטי

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 עירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ושטח המיועד לתעשייה לשטח ספורט ונופש.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת זכויות בנייה מותרות.
- ד. קביעת הוראות בניה לשטח התכנית :
 - קביעת מרווחי בניה
 - קביעת גובה בניינים
 - קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתית ופיתוח.
- ה. מתן הקלות בקו בניין מדרך ארצית כמפורט בתשריט התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	74.211
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	תא שטח	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט					
	-	2800	2800	0	מ"ר	1	ספורט ונופש
	-	14950	14950	0	מ"ר	2	ספורט ונופש

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
1,2	חניה	1,2	ספורט ונופש
		3	דרך מוצעת
		4,5	דרך קיימת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 ספורט ונופש תא שטח 1

4.1.1 שימושים

א	מגרשי טניס
ב	כבישים, שבילי אופניים וחניה
ג	שטחים מגוננים, מתקני משחקים
ד	מבנה לשימוש מרכז הספורט הכולל: מלתחות, משרדים, חדרי אימונים, קפיטריה, חנות למוצרי ספורט
ה	מתקני תשתית

4.1.2 הוראות

א	הוראות בינוי	נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה באזור ספורט ונופש מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשטח התכנית שתכלול העמדת בנינים, הסדרי תנועה וחניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, וחומרי בניין.
---	--------------	--

4.2 ספורט ונופש תא שטח 2

4.2.1 שימושים

א	בריכות שחיה מקורות ופתוחות
ב	מגרשים ואולם ספורט
ג	חדרי כושר וטיפולים
ד	כבישים, שבילי אופניים וחניה
ה	שטחים מגוננים, מתקני משחקים
ו	מסחר לשימוש מרכז הספורט כגון: קפיטריה, חנות למוצרי ספורט מתקני תשתית

4.2.2 הוראות

א	הוראות בינוי	נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. הוצאת היתר בניה באזור ספורט ונופש מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית בינוי לשטח התכנית שתכלול העמדת בנינים, הסדרי תנועה וחניה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, וחומרי בניין.
---	--------------	--

ב	מרווחים	<p>(1) קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p> <p>(2) במרווח המזרחי מעבר לקו בניין לבניינים וחניות המסומן בתשריט לא תותר חניה.</p> <p>(3) לא יותרו בריכות שחיה ושבילים מעבר לקו בניין לבריכות ושבילים המסומן בתשריט.</p> <p>(4) על אף האמור בסעיף (1) לעיל, במידה ולא יבוצע מובל ניקוז בגבול הדרומי של המגרש, ייקבע המרחק של הבניינים משפת תעלת הניקוז הקיימת ע"י הועדה המקומית ורשות הניקוז.</p>
---	---------	--

4.3 דרכים**4.3.1 שימושים**

ישמשו למעבר כלי רכב ממונעים, מדרכות להולכי רגל, חניות, גינון ותשתיות.

א

4.3.2 הוראות

תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה, תוך הגדרת שלבי ביצוע. בסמכות מהנדס הרשות לאשר שינוי בשלביות וכן אישור תכניות בינוי חלקיות על פי התקדמות הפיתוח.

א

ב מובל הניקוז המתוכנן בדרך מס' 100 (כמסומן בתשריט) יהיה בצינור ולא בתעלה פתוחה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול עיצוב אדריכלי של המתחם ומערך הדרכים והמבנים בתכנית כאמור בסעיף 4.1.2. א לעיל.
- בסמכות מהנדס הרשות לאשר שינוי בשלכיות וכן אישור תכניות בינוי חלקיות על פי התקדמות הפיתוח.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ג. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
- ד. תנאי להיתר בניה, יהיה הגשת תכנית פיתוח מפורטת לאישור משרד מהנדס העיר.

6.2 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 חניה

- א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ובחלוקה על פי שלכיות הביצוע והנדרש על פי התקן לאותו שלב. תקן החניה יחושב במשותף לשני המגרשים ופיתרונו יינתן כאמור בסעיפים ב', ג' להלן.
- ב. עיקר מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן האמור בסעיף לעיל בשלב הסופי ירוכז בתחום השטח המסומן כחניה בתשריט.
- ג. מקומות חניה ניתן למקם גם בתחום תאי שטח מס' 1 ומס' 2 במקומות שאינם מסומנים כחניה בתשריט ובתחום הדרכים הגובלות, הכל באישור מהנדס/ת העיר.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: - בשטח בנוי - בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: - בשטח בנוי - בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון¹.

ו. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

6.6 תשתיות

- א. מים
אספקת מים תהיה נרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. ניקוז
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית, באישור רשות הניקוז האזורית ובכפוף לאמור בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו.
- ב. ביוב
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
- ג. אשפה
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.
לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.8 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.9 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.10 פיתוח סביבתי

- א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הוועדה המקומית. בסמכות מהנדס העיר לאשר ביצוע בשלבים על פי התקדמות הפיתוח.
- ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.11 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ה. בסמכות מהנדס העיר לאשר ביצוע בשלבים על פי התקדמות הפיתוח.

6.12 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.13 הוראות בנושא נגישות האתר לנכים

כחלק מתנאי היתר הבניה תובטח נגישות נכים אל המתחם ואל הבניינים והמתקנים שבשטחו.

6.14 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.15 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
סלילת דרך הגישה אל החניה.	הקמת מרכז הטניס בתא שטח 1	שלב א'
	הוצאת היתר בניה למבנים ופיתוח בתא שטח 2	שלב ב'

7.2 מימוש התכנית

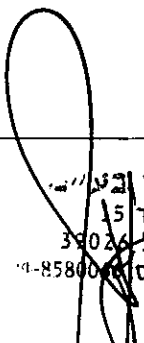
זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

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

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		עיריית עכו		עיריית עכו	מגיש התכנית
		עיריית עכו		עיריית עכו	יזם במועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		עיריית עכו		עיריית עכו	
25.08.05		51-2222-738 עוזי גורדון בע"מ קרן היסוד 15 טירת הכרמל 39026 טל. 04-8580077 מקט. 04-8580077	006277214	עוזי גורדון אדריכלים בע"מ	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"ו?		
		אם כן, פרט: <u>נספח תנועה, בינוי וניקוז.</u>		
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: <u>מטה אשר</u>		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
	✓	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
✓		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
✓		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

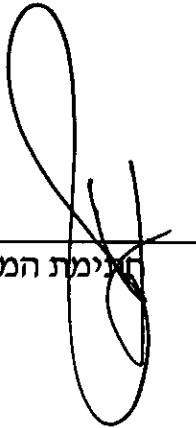
⁽⁵⁾ ראה חתייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנניות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

10. תצהירים**10.1 תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה עוזי גורדון (שם), מספר זהות 006277214, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/17027 ששמה מתחם ספורט ונופש עכו (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 6661.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. דניאל ולין יועץ תנועה וחניה נושאי תנועה וחניה
- ב. מאיר רוזנטל יועץ ניקוז נושאי הניקוז
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 ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

25.08.08

תאריך

10.2 תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה דניאל ולין (שם), מספר זהות 002534683,
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17027 ששמה מתחם ספורט ונופש עכו (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תנועה וחניה ויש בידי תעודה מטעם הטכניון/ מדינת ישראל (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 20042.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים תנועה וחניה 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.

דניאל ולין הודסה בע"מ

חתימת המצהיר


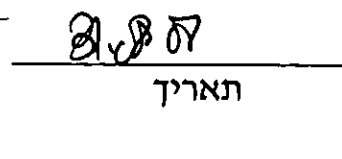
19.8.2008

תאריך

10.3 תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה מאיר רוזנטל (שם), מספר זהות 051437796, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/17027 ששמה מתחם ספורט ונופש עכו (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הניקוז ויש בידי תעודה מטעם הטכניון – מהנדס מים וקרקע (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 27203.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים של ניקוז 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
תאריך

10.4 הצהרת המודדמספר התוכנית: 17027/ג

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 28.02.2007 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

596
מספר רשיון

קובי זייד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 27.12.2007 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

596
מספר רשיון

קובי זייד
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

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 הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח א' - תזכיר מיצוי עתודות קרקע לנושא ספורט ונופש בעיר עכו

מרכז הטניס והספורט מיועד להיות מרכז אזורי אשר יהווה מוקד משיכה לילדים ולמבוגרים מכל סביבת הגליל המערבי.

מרכז הטניס ינוהל הן מנהלתית והן מקצועית ע"י מרכז הטניס הישראלי (על פי חוזה שנחתם בין מרכז הטניס ובין עיריית עכו) והקמתו תתאפשר תודות לתרומות של תורמים דרך הסוכנות וקרנות אחרות. מאחר ומרכז הטניס פונה לאוכלוסיות נוספות מחוץ לאוכלוסיית עכו, היה חשוב למקם את מרכז הטניס באזור נגיש תחבורתית וקל לאיתור.

מרכז טניס ברמה גבוהה, אשר מנוהל ע"י מרכז הטניס הישראלי, דורש שטח של כ-26 דונם וכולל 8-10 מגרשים – מבנה בגודל 400 מ"ר, חניות לאוטובוסים ולכ - 100 מכוניות פרטיות.

שטח פנוי בסדר גודל שכזה אינו בנמצא בתוך המתחם העירוני ובוודאי לא ביעוד לספורט. שטחים ביעוד ספורט קיימים בתוך העיר בסדר גודל מקסימאלי של 5 דונם.

השטחים שדרומית לתל נפוליון מוגדרים בתוכנית המתאר המאושרת, ג/849, כשטח לנופש ומאפשרים בניית מועדוני ספורט ונופש ונדרשת תוכנית מפורטת. (נספח א' מסומן A)

שטחים אלו מיועדים בתוכנית האב של העיר, העומדת לפני אימוץ בימים אלו, לשטח ציבורי פתוח, נופש ספורט ושמורת נחל.

השטח נשוא תב"ע זו מיועד בתוכנית המתאר המאושרת, ג/849 בחלקו לתעשייה ובחלקו לחקלאות, כאשר החלק החקלאי מחוץ לתוכנית המתאר. שטחים אלו נכללים בתוכנית האב החדשה לעיר עכו.

בשנת 2000 שונה גבול השיפוט העירוני כך שתחום השיפוט הוא מכביש 4 ומערבה ושטחים אשר היו שייכים למועצה "מטה אשר" הפכו להיות בתחום השיפוט של עכו. אחד השטחים אשר עברו (כולל ייעודם הקודם - חקלאות) הינו השטח המבוקש בתב"ע שבנדון לצורך מתחם הספורט העירוני.

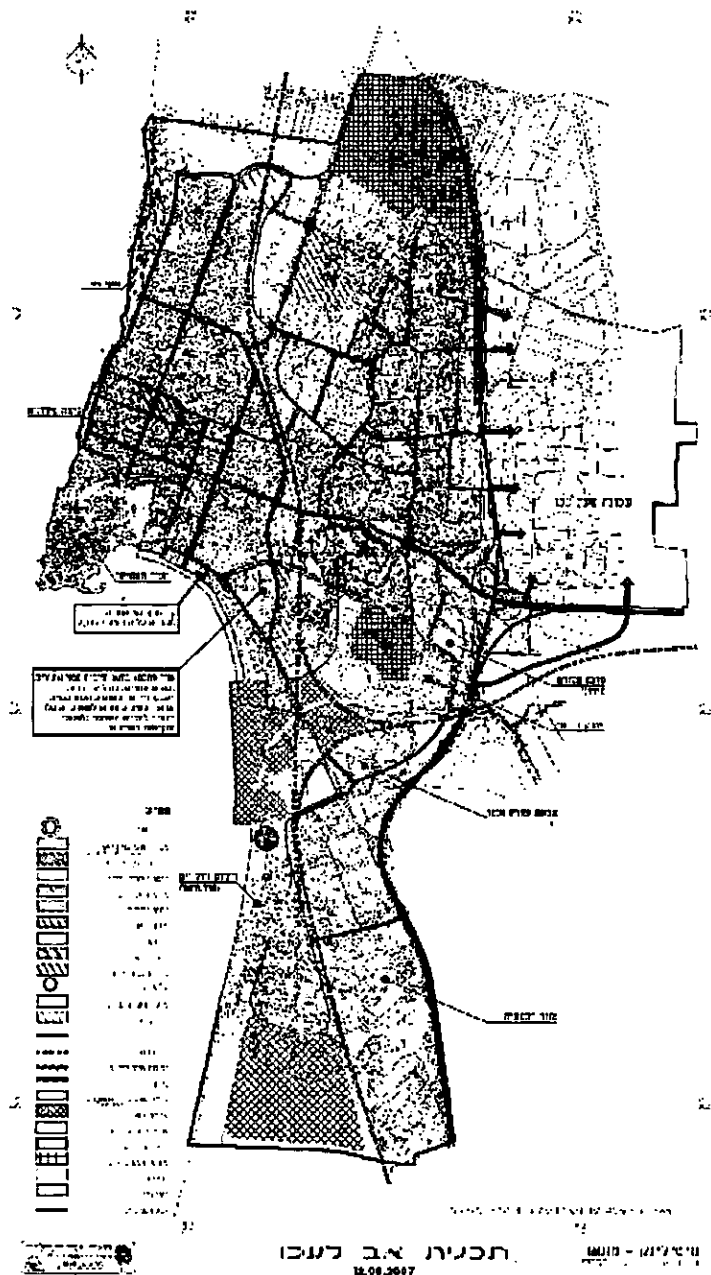
תא השטח המבוקש כלוא בין מתחם מסחרי ומגורים ממערב לו ובין כביש 4 ממזרח. (נספח א' מסומן B) ונראה שנשכח במסגרת סימון השטח לפיתוח.

תוכנית האב החדשה לעיר משקפת סיטואציה עירונית רצויה שבה השטח שצפונית לנחל הנעמן מהווה ריאה ירוקה עירונית ואזורית ושטח לפעילות נופש לאוכלוסיית העיר ואף לאוכלוסיות שמחוץ לעיר.

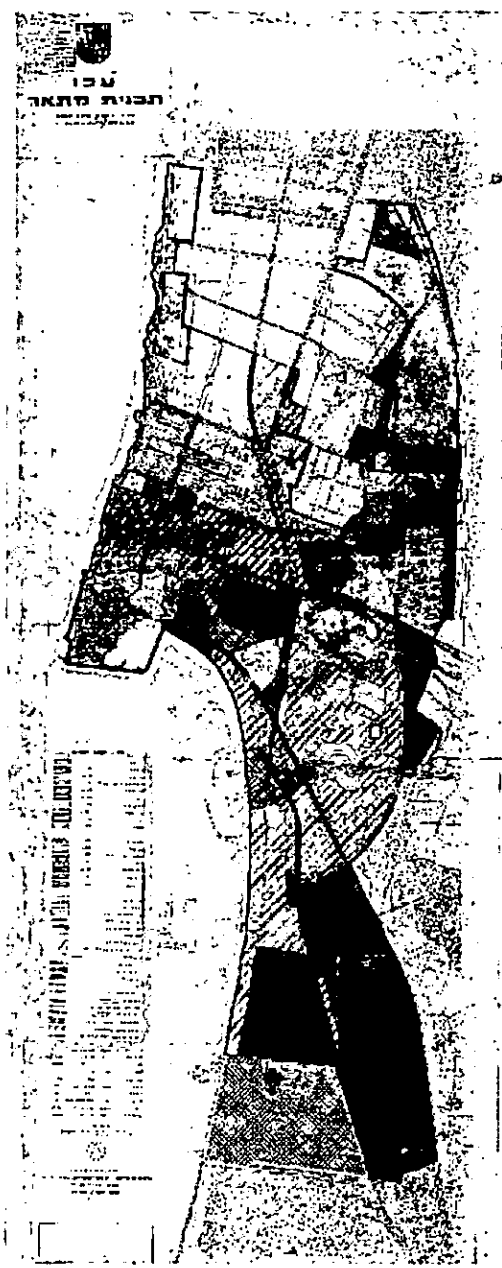
אופי הפעילות בקרבת הנחל יהיה רגוע וככל שהמרחק מהנחל יגדל תהיה הפעילות בפארק אינטנסיבית יותר, כשמתחם הספורט בחלק הצפוני ביותר וה"רועש" ביותר.

לסיכום :

השטח מתוכנן כחלק מראייה תכנונית רחבה ומהווה את "אבן הפינה" לאזור נופש וספורט משולבים בשצ"פ.



נספח א' B



נספח א' A



מקרא :

בחום : אזור לבינוי על פי תמ"מ 2/9

בעיגול אדום : שטח מבוקש למתחם הספורט

שטח הכלוא בין ה"יחום לבין תחום השיפוט של עכו - כביש 4.