

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עכו  
תחום שיפוט מוניציפלי-עירית עכו

תכנית מפורטת המשולש הצפוני עכו  
מס' ג/10138

שינוי חלקי לתכנית ג/269, ג/במ/293 המאושרות

משרד הפנים מחוז הצפון	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 10138	
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה	
ביום 10/2/99... לאשר את התכנית	
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

*[Handwritten signature]*

הודעה על אישור תכנית מס' 10138
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5986
מיום 11/3/09

## מחוז הצפון

### מרחב תכנון מקומי עכו

1. שם התוכנית תוכנית זו תקרא, תכנית מפורטת משולש צפוני עכו. תכנית מס' ג/10138

שינוי חלקי לתוכנית ג/269  
שינוי חלקי לתוכנית גב"מ/293 (חלקה 105 מגרש 18017)

גבולות התכנית התכנית תחול על השטח המתוחם בצבע כחול בתשריט.

2. מסמכי התכנית המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

א. תקנון (מחייב). מספר עמודים 10.  
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (מחייב).

3. מקום מחוז: צפון

מקום: עכו צפון.

גבולות התוכנית: בהתאם לקו הכחול המסומן בתשריט.  
השטח עליו חלה התכנית ברובו (למעט דרך 4) הועבר מתחום שיפוט מטה אשר לתחום שיפוט עכו.

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>חלקי חלקה</u>
18017	29, 34	10,11,54,60,66,69,74 77,79,83,105
18022	13-22	23,24,28,36

4. שטח התוכנית 44 דונם

5. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל

6. יזם התכנית מנהל מקרקעי ישראל

עיריית עכו באמצעות חפ"ת...

7. המתכנן

אד' זאב דקוקמן מס' רשוי 11721

רחוב לוי אשכול 141 קרית אונו.

טל 03-6359549 פקס' 03-5431226

לוי- שטרק מהנדסים ויועצי תחבורה.

8. ייעוץ תחבורה

רחוב הנשיא 69 חיפה. טל' 04-8336624 פקס' 04-8336628

9. מודד מוסמך טכנולוגיות מיפוי בע"מ.

רחוב היצירה 28, רמת גן 52003 ת.ד. 10369 טל' 03-7527304

10. מטרות התוכנית א. פיתוח האתר למוסד ציבורי (כגון ביה"ס)

ב. קביעת תקנות המסדירות זכויות בניה ושימושים מותרים בתחום התוכנית.

ג. גלגתות רשת דרכים וחניות, בהתאם לנדרש.

ד. פיתוח שטח ציבורי פתוח וקביעת השימוש בו.

ה. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן הנדסי ומכון שאיבה.

### 11. יחס לתוכניות אחרות

על תוכנית זו יחולו הוראות תוכנית מיתאר ג/849, להוציא המקרים והנושאים בהם תכנית זו משנה אותה. תכנית זו מהווה שינוי חלקי לתוכניות ג/269, ג/במ/293. לגבי השטח הכלול בתכנית, אשר עליו לא אושרה תכנית בנוסף לתמ"מ 2, יחולו הוראות תמ"מ 2. התכנית קבלה הקלה מתמ"מ א' 23 לקווי בניין בישיבת הוולנת"ע מס' 347 מה-11.12.07 כמפורט להלן: קו בניין של 47מ' מציר מסילת הברזל (27מ' מקצה זכות המסילה) עבור מתקן הנדסי. קו בניין של 27מ' מציר מסילת הברזל (7מ' מקצה זכות המסילה) עבור תחנת השאיבה. קו בניין של 80מ' מציר מסילת הברזל (60מ' מקצה זכות המסילה) עבור מבנה הציבור.

### 12. היתרים והגבלות

#### א. תנאים למתן היתר בניה

1. היתר בניה ינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופתוח מחייבות עפ"י התשריט.
2. תכנית הבינוי תכלול גם חנייה ומתקני שירות.
3. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבניינים. בשטח תכנית זו לא תורשה הקמת תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. על היזמים להקצות, אם יידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנות הטרנספורמציה. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת חשמל אל תחנות הטרנספורמציה. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית, לבוא בדברים עם חברת חשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת חשמל. תחנות הטרנספורמציה חייבות להיות מעוצבות מבחינה ארכיטקטונית ומוסתרות בתוך הבניין.

#### ב. חניה

פתרון החניה יינתן בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן למקומות חניה תקנות התכנון והבניה למקומות חניה תשמ"ג 1983.

#### ג. מקלוט

יתוכנן עפ"י תקנות הג"א, ויאושר ע"י הג"א.

ד. לעיריית עכו תהא הזכות להגיה צינורות מים וביוב בתחום התכנית ללא קשר עם איסור מרווחי הבנייה בתכנית.

### 13. ציוני בתשריט

סימון/צבע	באור
חום תחום בחום כהה	אתר למוסד ציבורי
ירוק	שטח ציבורי פתוח
אדום	דרך מוצעת וחניה ציבורית
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה לביטול
קו כחול עבה מלא	גבול תכנית
קו אדום דק ומרוסק	קו בניין
קו משונן לסרוגין	גבול גוש
ספרה רומית בצבע התשריט בעיגול רצוף	מספר קומות
ספרה בצבע התשריט בעגול רצוף	מספר מגרש
קו אדום אלכסוני	דרך לביטול
ספרה שחורה ברבע העליון שלה עיגול	מספר דרך
קו שחור דק	גבול חלקה
סגול בהיר	מכון שאיבה ראשי מתוכנן
ספרה שחורה ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך

סימון/צבע	באור
סגול כהה	מתקן הנדסה
ספרה שחורה ברבעים הצדדים של העיגול	מרווח קדמי מינימלי
ירוק מוקף אדום	שטח לאזור ספורט
שטח צבוע אוקר	דרך קיימת
קו רצוף ומצדו קיים מקוטעים	מיגון אקוסטי
שטח צבוע בפסים ירוקים אלכסונים	שטח חקלאי
ספרה בתוך עיגול בגוון ירוק	מספר חלקה
פסים אפור בהיר אפור כהה לסירוגין	מרכז תחבורה
קו מרוסק בגוון כחול	גבול תכנית מאושרת

#### 14. הקרקע ויעודה

א. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

#### טבלת יעודי הקרקע

יעוד הקרקע	מצב קיים/ מאושר		מצב מוצע	
	שטח בדונם	שטח ב-%	שטח בדונם	שטח ב-%
שטח ספורט	31.753	72.2		
דרך קיימת	8.989	20.4	5.731	13.0
דרך מוצעת			8.100	18.4
אזור למוסד ציבורי			20.600	46.8
מתקן הנדסי			4.611	10.5
שטח ציבורי פתוח	0.960	2.2	2.967	6.7
מרכז תחבורה	0.108	0.3	0.108	0.3
שטח חקלאי	2.190	4.9		
תחנת שאיבה			1.883	4.3
סה"כ	44.000	100.0	44.000	100.0

#### 15. תכליות שימושים והנחיות בניה

##### 15.1 שטח ציבורי פתוח – מגרש מס' 2

- א. מיועד לפיתוח גנים ציבוריים, שטחי נוי, מתקני משחק, מעברים להולכי רגל, משטחים מרוצפים, שבילים, שדרות, וכו'. יותרו אמצעי הצללה ורהוט רחוב.
- ב. לא תותר תנועה מוטורית ציבורית אלא לרכב חירום ושירותים.
- ג. מותר להעביר תשתיות תת קרקעיות בתנאי שלא יעמידו מגבלות לפיתוח וגינון מסיבי.

15.2 שטח למוסד ציבורי – מגרש מס' 1  
במגרש זה תותר הקמת בנייני חינוך, דת, רווחה, ומיגון אקוסטי בהתאם לזכויות המפורטות בטבלה.

#### הנחיות בניה

1. גובה הבניין לא יעלה על 11.0 מ' ממפלס הדרך.
2. מפלס הכניסה עד 1.0 מ' ממפלס הדרך
3. קווי הבניין כמסומן בתשריט. לא תותר כל בנייה בתחום קו בניין 80 מ' מציר המסילה למעט מיגון אקוסטי.
4. מרתפים יותרו מתחת לקומת הקרקע ובגבולותיה בגובה פנימי מקסימלי 2.20 מ'.
5. מקלט עפ"י תקנות הג"א.
6. על יזמי התכנית לדאוג לביצוע מערכות התשתיות ועבודות הפיתוח הציבורי, בתחום התכנית בהתאם לתכנית, לתקנות ולדרישות של הרשויות הנוגעות בדבר ובהתאם לתוכניות המאושרות ע"י משרד מהנדס העיר.

#### 15.3 דרכים

1. תוואים ורוחבם עפ"י המסומן בתשריט נספח התנועה ובהתאם להנחיית משרד התחבורה. המעברים והמדרכות למעט מיסעות ירוצפו באבן משתלבת.
2. דרך מס' 04 הופכת לדרך עירונית ברוחב 16 מ'.
3. האחריות לדרך מס' 04 בכל הקשור באחזקה, לניקוז ולבטיחות התנועה בה תהיה על עיריית עכו.

#### 15.4 שטח עבור מתקן הנדסי מגרש מס' 3

השטח הצבוע בצבע סגול מטויט קווים סגולים, ישמש להקמה ותפעול של מתקנים הנדסיים שאינם תחנת השנאה או תחנת משנה. כל מתקן ייוחד בפתרון נוסף, לאשור הועדה המקומית.

#### 15.5 שטח עבור מכון שאיבה

יותר הקמת מבנה מכון שאיבה.

#### 16. הנחיות ארכיטקטוניות וחומרי גמר

הנחיות להלן יהיו קווים מנחים להכנת תוכנית בינוי מפורטת כאמור בסעיף 11 לעיל.  
א. המבנים יהיו צמודי קרקע ולא תותר קומה מפולשת.

#### ב. גגות

לא תותר בנית גגות רעפים וכל מתקני הגג יעוצבו כחלק אינטגרלי מעצוב הבניין.

#### ג. גדרות

- יש להקים גדרות לשטח המוסד הציבורי מעוצבות ארכיטקטוניות באשור מהנדס העיר בגובה 2.0 מ' בהתאם לדרישת המשרדים הרלוונטיים.
- יתר הגדרות באזור תחנת השאיבה, יעוצבו ארכיטקטוניות באשור מהנדס העיר בהתאם לתקן בשילוב חומרים עמידים קשיחים ופלדה.

#### ד. אשפה

לכל מבנה יהיה מתקן אשפה מוסתר כחלק אינטגרלי מעיצוב גדר המבנה, בהתאם לדרישות מהנדס העיר. מתקן אשפה יכול להיכלל בתוך חדר בתוך הביניינים המוצעים.

#### ה. חומרי גמר לחזיתות

החומרים לבינינים ולפיתוח יהיו מסוג עמיד ומעולה באישור מהנדס העיר.  
גמר החזיתות יהיה ציפוי קשיח באישור מהנדס העיר.

#### ו. מזגנים

מזגנים מכל הסוגים ישולבו ארכיטקטונית בבניין ויותקנו לפי תוכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

#### ז. קירות תומכים

לאורך כביש מס' 4 היורד מתחת לפסי הרכבת, יש לבצע קירות תומכים ומעליהם גדר בטיחותית עד גובה 1.80 מחומרים קשיחים.

### 17. הנחיות כלליות לתשתית

#### א. פיתוח

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב תקשורת טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון משרד מהנדס העיר. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם, לבצע את עבודות הפיתוח בתחום התכנית כולל קירות, גדרות, פלוס הקרקע ניקוז השקיה ושתילה..

#### ב. הוראות חברת חשמל

#### איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר 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.

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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
3. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.  
4. אסור להתקין מתקני - דלק או מחסני - דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי - נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאום עם חברת החשמל. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי החשמל על פני כביש סופיים ייקבעו בתאום עם חברת החשמל.  
5. פרוק קווי חשמל קיימים במגרש בו מסומן קו חשמל לפירוק, לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת חשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה.  
6. קווי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבנייה הכלולה בתוכנית זו יוסטו לתת קרקע על חשבון יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם בתאום ובאישור חברת חשמל ומהנדס העיר.

#### ג. תקשורת

תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' יתואמו ויאשרו ע"י חברת בזק ומהנדס העיר כמשק תת קרקעי. מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתאום עם מהנדס העיר, ויהיו מרוכזים ומוסתרים בתוך מבנה על הגג ומעוצבים ארכיטקטונית.

ד. ניקוז

תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר של הועדה המקומית עכו. ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. באישור רשות הניקוז האחראית.

ה. ביוב

תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת הביוב העירונית הקיימת. לעירית עכו תהיה הזכות להניח צינורות מים וביוב בתחום התכנית ללא קשר לאיסור מרווחי הבניה בתכנית.

ו. מים

תכניות המים יתואמו ויאושרו ע"י מינהל ההנדסה של הועדה המקומית עכו, מכבי אש ומשרד הבריאות, ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

ז. אשפה

סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ואגף התברואה של העיריה.

ח. תשתית קיימת

לא תורשה כל בניה על קוי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מינהל ההנדסה.

18. מניעת מטרדי רעש

בשל הקרבה למפלים הרעש המירבי המותר של מפלס רעש, הרכבת בשנת 2010 יש לשריין מקום להקמת מתרס אקוסטי, בהתאם למדידות רעש שיבוצעו בעתיד.

המחסום האקוסטי ימוקם בשטח למוסד ציבורי וישולב בפיתוח השטח, יעמוד בתקנים המקצועיים הנדרשים ויאושר ע"י מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה, כתנאי למתן היתר בניה למיבנה הציבורי (כגון ביה"ס).

גובה המתרס יהיה כ-6 מ', אורכו כ-150 מ' והוא יוקם סמוך ככל האפשר לגבול המזרחי של הדרך מס' 2. את המתרס האקוסטי ניתן יהיה להקים בשלוש אופנים.

1. קיר מבטון מיקשי בעובי 15 ס"מ לפחות.
  2. סוללת עפר בשיפוע 1:2 – 1:3.
  3. שילוב של סוללת עפר וקיר מבטון מיקשי בעובי 15 ס"מ לפחות.
- הגובה הסופי של המתרס האקוסטי יקבע בהתאם לבדיקות אקוסטיות.

\* חובת המיגון האקוסטי תחול על יזם התכנית.

**טבלת זכויות בניה והגבלות בניה**

הערות	**קו בניין	גובה הבניין	מס' קומות מרבית	תכנית שטח מרבית	היקפי בניה מרבית במגרש ב"ר						שטח מגרש מניימלי	מס' מגרש	יעוד
					סה"כ אחוזי בניה	מטרות שירות	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע			
תחת העברה של 10% בניה מקומות עליות לתת קרקעיות מבלי שיחשב סטייה ניכרת	כמסומן בתשריט וכתנאי שלא יקטן מ-80 מ' מציד המסילת הברזל (60מ' מקצה זכות המסילת)	11 מ'	3+מרתף	28%	50%	5%	10%	35%	-	20600	1	שטח למוסד ציבורי	
	כמסומן בתשריט וכתנאי שלא יקטן מ'47 מציד מסילת ברזל (27מ' מקצה זכות המסילת)	11 מ'	3 קומות 2+קומות מרתף תח"ב	28%	100%	5%	5%	55%	40%	4611	3	מתקן הנדסי	
	כמסומן בתשריט וכתנאי שלא יקטן מ'27 מציד מסילת הברזל (7מ' מקצה זכות המסילת)	9.0 מ'	2+1 קומות מרתף	10.6%	24.1%			10.6%	13.5%	1883	2	תחנת שאיבה	

גודל מגרש סופי ייקבע עפ"י מדידה שתתכן על בסיס תוכנית זו.  
 בניית מניון אקוסטי אינה חייבת לעמוד בקו בניין.  
 \* גודל מגרש סופי ייקבע עפ"י מדידה שתתכן על בסיס תוכנית זו.  
 \*\*

הערות:



19. איחוד וחלוקה.

א. גבולות החלקות הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות ייעודי הקרקע המוצעים בתוכנית זו בטלים.  
 ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים חדשים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סוג אחיד המתוחם ע"י קווי הרחובות וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.  
 ג. על יזם התכנית להכין תוכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

20. רישום וחלוקה

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר ע"י הוועדה המקומית. לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י תשריט מדידה כאמור.

21. הפקעה לצורכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית על פי חוק התכנון והבניין תשכ"ה 1965 סעיף 188 א, ב.

22. טבלת זכויות בניה

שטחי המגרשים המצוינים בטבלה נעשו עפ"י מדידה גרפית ועשויים להשתנות בתשריט מדידה הכולל את החלוקה למגרשים.  
 סטיות מגודלי מגרשים כתוצאה ממדידה של מודד מוסמך, לא יהווה סטייה מהוראות התוכנית.

23. שלבי ביצוע

הוועדה המקומית רשאית להתנות הקמת בנין בשלבים, בהבטחה שצורתו החיצונית של הבנין בכל שלב ושלב, תהא מושלמת לשביעות רצונה.

24. היטל השבחה

ישולם כחוק.

25. עתיקות

כל פעולה בתחום אתר העתיקות תעשה באישור ובתיאום מראש עם רשות העתיקות – עפ"י חוק העתיקות תשל"ח 1978, סעיף 29 א'.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

התימוגו היווהו תנאי כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי יצא אחר כך מה התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ויחלקו עליו. ייתכן כי ייבנה ואזי התימוגו זו נאה במקום הסביר. ייתכן גם שיהיה צורך להקצות שטח נוסף, לפי כל חוקה.

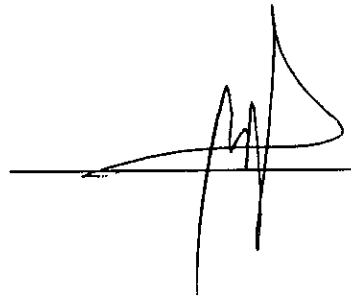
למען יתברר כי יום נמצא או יום ה' ייבנו הסכם בגין תכנית זו, ייתכן כי יבנו על התכנית יצרנו או הודאה בקיום תכנית זו. ייתכן גם שיהיה צורך להקצות שטח נוסף, לפי כל חוקה. ייתכן גם שיהיה צורך להקצות שטח נוסף, לפי כל חוקה.

חתימת בעל הקרקע

אחרת וייתכן כי יבנו על התכנית יצרנו או הודאה בקיום תכנית זו. ייתכן גם שיהיה צורך להקצות שטח נוסף, לפי כל חוקה. ייתכן גם שיהיה צורך להקצות שטח נוסף, לפי כל חוקה.

חתימת היזם

מנהל מס' 29.6.09  
מנהל מס' 29.6.09  
מנהל מס' 29.6.09



חתימת העורך

הועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו  
תכנית ת.ב.ע. מס' \_\_\_\_\_  
חומליץ להצקדה  
יום \_\_\_\_\_  
שם ראש הוועדה \_\_\_\_\_

המנהל המקומי לבניה ולתיכנון העיר עכו  
חומליץ להצקדה  
יום \_\_\_\_\_  
שם ראש הוועדה \_\_\_\_\_