

משרד הפנים
 נחלק האגף נצרת עילית
 04-06-2013

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/1923

שם תוכנית: הגדלת אחוזי בניה בצפון הכרם ג' - עכו

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: המרחב המקומי לתכנון ובניה - עכו
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p> משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 1923 ג' הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 22.4.13 לאשר את התכנית מנהל מינהל התכנון מ.מ. יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p> הודעה על אישור תכנית מס' 1923 ג' פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6627 מיום 11.7.13 </p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זאת מגדילה את זכויות הבניה של המגורים בפרוייקט. מוסיפה עוד 41 יח"ד ביחס לתכנית המאושרת
התכנית משנה הוראות בניה בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי, הגדלת מספר קומות מגורים, שינוי מרווחים, והגדלת מספר יחידות דיור.
התכנית מוסיפה שטחים ביעוד שצ"פ על חשבון מגרש המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת אחוזי בניה בצפון הכרם ג' - עכו

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

19923/ג

מספר התוכנית

[]

28,987 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

01.05.2013

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לר לפי סעיף" בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
 עמוד 3 מתוך 22

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X	208,150
קואורדינטה Y	760,950

1.5.2 תיאור מקום
 צפונית לכביש מס' 1 ודרומית לכביש מס' 8
 מזרחית למסילת הברזל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
 רשות מקומית עכו

התייחסות לתחום הרשות
 חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
 יישוב שכונה רחוב מספר בית
 עכו צפון הכרם ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18949	מוסדר	חלק מהגוש	43,44,45,46,34	33,35,39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
18949	18050

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
9763/ג	606,605,191,190

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23.02.2000	י.פ. 4857	הוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9763 ממשיכים לחול	שינוי	ג/9763
27.12.2005	5474	הכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור	כפיפות	תמ"א 35
16.08.2007	5704	הכנית מתאר ארצית למשק המים – איגוס, החדרה והידרולוגיה		תמ"א 4/ב/34
30.07.2007	5696	תכנית מתאר למחוז הצפון		תמ"מ 2/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מחוז הצפון	תמיר אדריכלים	01.05.2013	לא רלוונטי	22	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית מחוז הצפון	תמיר אדריכלים	01.05.2013	1	לא רלוונטי	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית מחוז הצפון	תמיר אדריכלים	01.05.2013	3	לא רלוונטי	1: 250	מנחה	נספח בינוי (ופיתוח 1)
			נאוה כהן				01.05.2013	מנחה
							מנחה	תכנית חתכים וחזיתות גליון 2
	ועדה מחוזית מחוז הצפון	ד.א.ל. גרוור	01.05.2013	1	לא רלוונטי	1: 500	מנחה	נספח חניה
	ועדה מחוזית מחוז הצפון	תמיר אדריכלים	01.05.2013	לא רלוונטי	2	לא רלוונטי	מחייב	טבלת הקצאה

(1) נספח הבינוי והפיתוח מנחה, אך הוא מחייב לגבי מספר המבנים, מיקום המבנים, המרווח ביניהם, ושמירת השטח הפתוח בין המבנים והכיכרות הציבוריות כמו כן עקרונות בינוי מחייבים בתכנית. כל סטיה מעקרונות אלה מחייבת הכנת תכנית מפורטת חדשה.

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
מגיש התוכנית	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ועדה המקומית לתכנון ובניה עכו	לא רלוונטי	ויצמן 35 עכו	9956118	רלוונטי	9956119	Michal_s@akko.muni.il	

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יזם במועל	א. עבאדה בע"מ	511193211	15050	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ת.ד. 2523 עכו	9910381	לא רלוונטי	9911054	Abadam@actcom.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	לא רלוונטי	א. עבאדה בע"מ	511193211	לר	לא רלוונטי	ת.ד. 2523 עכו מיקוד 24104	9910381	א. עבאדה בע"מ	9911054	Abadam@actcom.net.il
בעלים	לא רלוונטי	ממ"י	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	פל ים 15 חיפה	04-8638555	לא רלוונטי	04-8630555	mmi.org.il
בעלים כביש	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	עיריית עכו	לא רלוונטי	ויצמן 35 עכו	04-9956118	לא רלוונטי	04-9956119	Michal_s@akko.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	תמיר לור	023836808	102521	לא רלוונטי	לא רלוונטי	השיירה 28 קרית חיים	04-8211306	050-3248399	04-8211307	alontmir@inter.net.il
מודד	מודד מוסמך	שפירא בני	051084382	583			הגדוד העברי 17 א' ק. חיים	04-8726547	לר	04-8726547	bshapira@bezeqint.net
יועץ תנועה	מהנדס תנועה	אלי אסיף ד.א.ל. גרונר	006962070	8826			רח' היוזמה 2 פארק עסקים טירת הכרמל	04-8559111	לר	04-8559100	Eli@grdel.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. הקמת שכונת מגורים חדשה והגדלת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת זכויות בניה.
2. שינוי יעוד ממגורים לשטח ציבורי פתוח, משצ"פ למגורים וממתקנים הנדסיים לשצ"פ ולדרך.
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.
4. קביעת הנחיות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי
5. קביעת הנחיות להסדרת מערכת הדרכים תוך התחברות למערכת דרכים קיימת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 28.987 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מתוכם 48 יח"ד קטנות		27,000	8,190.0 מ"ר	18,810 מ"ר	מ"ר	מגורים ג'
		239	41+	198	מס' יח"ד	
		1,300	0	1,300	מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				400,300,200	מגורים ג'
				800,700,600,500	שטח ציבורי פתוח
				900	דרך מוצעת
				1000	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
61.96	תא שטח 200 - 8,834 תא שטח 300 - 4,410 <u>תא שטח 400 - 4,709</u> סה"כ - 17,953	מגורים ג'	69.41	הל' 43 - 8984 <u>הל' 44 - 11,122</u> סה"כ 20,106	מגורים מיוחד	
22.23	תא שטח 1000 - 6,459	דרך מאושרת	22.23	6,456	דרך מאושרת	
0.17	תא שטח 900 - 48.0	דרך מוצעת				
15.64	תא שטח 500 - 2,204 תא שטח 600 - 1,051 תא שטח 700 - 1,219 <u>תא שטח 800 - 53</u> סה"כ - 4,527	שטח ציבורי פתוח	8.01	הל' 45 - 1,252 <u>הל' 46 - 1,069</u> סה"כ 2,317	שטח ציבורי פתוח	
			0.35	הל' 39 - 104	מתקנים הנדסיים	
100.00	28,987	סה"כ	100.00	28,987	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א.	הבינוי מורכב מ-5 מבנים בני תשע קומות מעל קומה מסחרית בקומת הקרקע. במבנים בנויים לאורך כביש מס' 1. לאורך כביש מס' 9 מתוכננים מבנים בני 3 ו-4 קומות בשלושה מבנים. בין שתי שורות הבניינים מתוכננים שטחים פתוחים מגוננים ושטחי חניה פתוחים.
ב.	על יזמי התוכנית בפועל חברת א. עבאדה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשיהם לשביעות רצון מהנדס הועדה. תכנית הפיתוח תכלול את פיתוח המגרש כיחידה אדריכלית אחת. תוגש תכנית פיתוח של השטחים הפתוחים, המרוצפים ושטחי הגינון. התכנית תכלול נטיעות, השקיה, פרטי גדרות, ניקוז וכד'. יותר ניצול גג החנייה לשטח פתוח, גינון ומנוחה.
ג.	בכל מבנה יהיה לובי כניסה מואר באור טבעי. הכניסה ללובי תהיה מקומת הארכדה. גמר קירות הלובי יהיה חיפוי גרניט פורצלן ואו אבן עד גובה מינימלי של 2 מ', בשילוב עם חומרי גמר אחרים כגון מראות נירוסטה זכוכית וכו', והכל באישור משרד מהנדס העיר.
ד.	מיקום המבנים, ושמירת השטח הציבורי הפתוח ושטחי החניה ביניהם הינם עקרונות בינוי מחייבים בתכנית. כל סטיה מעקרונות אלה מחייבת הכנת תכנית מפורטת חדשה.
ה.	יש לשוות לכל בניין מראה גמור ומושלם. בטיחות, אירודור והצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפת הבניין. ינתן פיתרון ארכיטקטוני למעבי מזגנים ותליית כביסה
ו.	בגגות שטוחים תותר הצבת קולטי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה ולא יבלטו מעל גובה המעקה. מתקנים טכנים על הגג יותרו עפ"י אישור מהנדס העיר.
ז.	לא יותקנו צינורות ומערכות גלויות על הקירות החיצוניים.
ח.	חומרי הגמר לחזיתות יהיו מחומרים עמידים בעלי גוון בהיר כגון: אבן בעיבודים שונים, זכוכית, אלומיניום, וכד'. יותר צפוי בשליכת וצבע חלקי בניין כגון בליטות, כרכובים, פרגולות וכד'. חומרי הבניה יהיו באישור מהנדס/ת העיר.
ט.	החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לנספח החניה של התכנית. סמוך לחניות שאינן מקורות ינטעו עצים. מבנה החנייה במגרש 190 יעוצב כמבנה חניה ויחופה בחיפוי קשיח כגון אבן טבעית או כל חומר אחר לאישור מהנדס העיר. עיצוב הקיר יהיה באופן שלא יאפשר מבטים לתוך החניה מהשצ"פ. הקיר יעוצב המחינה נופית ע"י שתילה לאורכו.
י.	במבני המגורים יבנו הכנות מושלמות של כל אלמנטי הקונסטרוקציה (קלה או מבטון), קורות ועמודים לפרגולות. המילואה תושלם באמצעות הדיירים וזאת ע"מ להבטיח שלמות חזות סביבתית.
יא.	באזורי מגורים ניתן ליעד מקרקעין לשימושים הבאים כולם או מקצתם: משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חפשיים ובתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חפשי (עורך דין, רופא, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין רואה חשבון וכד') יוכל לעבוד בדירתו ובתנאי שהעיסוק לא יהווה מטרד לסביבתו הקרובה.
יב.	- המסחר ישולב במבנה המגורים בקומת הקרקע. - גובה המסחר המקסימלי יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. - הכניסות לשטח המסחרי יהיו מהשטח הציבורי. - המסחר יהיה לאורך החזית הדרומית עם גלישות לכיוון צפון, אך בכל מקרה שטח המסחר לא ילוש מקו מתאר הקומה מעל. - יותקן חדר אשפה בנפרד מהמגורים. - לאורך הבניינים תתוכנן ארכדה (סטווין) אשר תלווה את הבניינים לאורך כביש מס' 1
יג.	- תותר בנית חדר טרנספורמציה במרווחים קדמיים.

י.ד.	יוקצו בתכנית זאת יחידות דיור קטנות. לענין זה יוגדר כי יחידת דיור קטנה הינה דירה ששטחה אינו גדול מ- 100 מ"ר. מספר יחידות הדיור הקטנות לא יפחת מ 20% ממספר הדירות בתכנית.
------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
א.	החניה תהיה עפ"י הוראות נספח החניה של תכנית זאת.
ב.	לא תותר בניה התחוס הדרך.
ג.	יתרו התקנת חניות (גינון).

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
ב.	ישמש לגינון שבילים, מתקני שגשועים לילדים, פינות ישיבה מוצללות
4.3.2	הוראות
ד.	השצ"פ בתא שטח 500 יבוצע ע"י היזם בפועל או הבא במקומו, עפ"י סטנדרטים ובהתאם לתכנית שיתאמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר. בתכנון השצ"פ ינתן דגש על שבילים המקשרים בין בתי השכונה לפארק הרכבת, יתוכננו מקומות ישיבה ומנוחה, מתקני משחק לרווחת התושבים, מצללות, וכד'. תכנון הגינון ירכך את החיבורים עם המבנים שבהיקף. בתחום השצ"פ ינטעו יהיה לפחות 15 עצים לדוגם מיקומם יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח ובהתאם לדרישות מהנדס העיר. תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכניות פיתוח הכוללות תכנית נטיעות, גבהים, ריצופים השקיה וכד'.
ה.	תא שטח מס' 500 יועבר לבעלות עיריית עכו ללא כל תמורה כלשהיא כשטח ציבורי פתוח.
ו.	לתא שטח מס' 500 יותרו כניסות מאזור החניות המקורות.
ז.	תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח השצ"פ שבתא שטח 500. התחנה תחופה באבן טבעית כדוגמת חיפוי מבנה המגורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות (3)		גובה מבנה (מטר) (1)(2) (4)(6)	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל חלקה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
בהתאם למסומן בתשריט (ב)				1	4 4 4 4 10 10	15.00-B4 15.00-B5 15.00-B6 15.00-B7 34.50-C3 34.50-C4	11.2	101	35	18,500	2,000	0	4,500	12,000 + (7)1,300	8,834	200	מגורים ג'
				ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		780	ל.ר.	ל.ר.	180	600	8,834	200	חזית מסחרית
				2	4 4 4 4 10 10 10	15.00-B8 15.00-B9 15.00-B10 15.00-B11 34.50-C5 34.50-C6 34.50-C7	12.4	138		32,000	10,000	0	7,000	15,000 + (7)1,800	4,410 4,709	300,400	מגורים ג'
				ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.		910	0	0	210	700	4,709	400	חזית מסחרית

- (1) גובה הבניינים נמדד מהכניסה הקובעת למבנה.
- (2) בגובה הבניינים נכלל מעקה הגג, מבנה המעלית, ומבנה היציאה של חדר המדרגות לגג וכן מתקנים טכניים אחרים.
- (3) במניין הקומות לא יספרו הקומה התת קרקעית וקומת היציאה לגג.
- (4) קומת הלובי גובהה עד 4.75 מ'.
- (5) יותרו קווי בניין לתחנת טרנספורמציה - 0 תנאי למתן היתר יהיה קבלת אישור חברת החשמל הבזק והטלייכ וזאת ע"מ למנוע פגיעה בתשתיות.
- (6) גובה קומת מרתף תהיה 220 ס"מ עד תחתית קורות
- (7) השטחים העיקריים אלה ינוצלו לגזוזטראות בלבד.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	מס מגרש	יעוד		
	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
בהתאם למסומן בתשריט				1	6	ל.ר	8.5	108	35	18,360	4,860	0	3,240	10,260	11,008	190	אזור מגורים עם חזית מסחרית - מגורים	
				1	6	ל.ר	8.5	90		15,300	4,050	0	2,700	8,550	9,103	191	אזור מגורים עם חזית מסחרית - מסחר	
				ל.ר	1	ל.ר	ל.ר	ל.ר		910				210	700	11,008	190	
				ל.ר	1	ל.ר	ל.ר	ל.ר		780				180	600	9,103	191	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים מיוחדים**

- א. מתקנים טכנים על הגג יותרו עפ"י אישור מהנדס העיר
 ב. היתר בניה יציג מיקום של פחי אשפה. ארונות רשת, מוניס, כבלים ובזק.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לצורכי ציבור, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית עכו כשהם פנויים מכל מבנה, דייר, חפץ וחופשיים מכל חוב או שיעבוד.

6.3 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא יותקנו צינורות גז על קירות המבנה החיצוניים של הבניין כולל פתחי החלונות והמרפסות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכד'.
- ב. יותרו התקנת דודי שמש לחימום מים על גג הבנין והם יוסתרו לשביעות רצון מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על מרפסות וחלונות הבניינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיחות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבניין, שאליה, תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ז. חיבור החשמל לבניין יהיה באמצעות כבל תת קרקעי.
- ח. תכנון הפרגולות בבניין: הפרגולות במרפסות יבוצעו עם בניית הבניינים או לפחות תבוצע הכנה מושלמת של כל האלמנטים הקונסטרוקטיביים של הפרגולה כגון עמודים וקורות על מנת לשמור על שלמות החזית של המבנה.

6.4 פיתוח המגרש

כתנאי למתן היתר בניה, ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח בקני"מ 1:250.

- א. תכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, שיפועים, סימון כניסה להולכי רגל וכניסה לרכב (שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים להם, תוואי מעקות וגדרות, מסלעות עם גובהם, גומות עצים, שילוב של נישות לנטיעת עצים במדרכה בגדר שבחזית הרחוב, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, סימון מתקני תשתיות חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב, פתרון ניקוז וחומרי ריצוף.
- ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנתת הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.
- ג. התכנית תכלול את מיקום עצירת אשפה, ארונות רשת, מונים, כבלים, ובזק: מידותיהם, מבנם, חומרי הגמר מהם יבנו וצבעיהם.
- ד. תכנית הפיתוח תכלול מספר חתכים דרך המגרש לכל רוחבו ואורכו של המגרש ובנוסף, לפחות רצועה נוספת עד לצירי הדרכים הגובלות, וכן רצועה של 2 מ' מעברה של השטחים הגובלים, מחוץ לגבול התכנית, כולל גם סימון המצב המתוכנן / קיים בשטחים אלה. בחתכים יצוינו מפלסי קרקע מתוכננת, שיחים, עצים, שטחים מרוצפים, קירות גדרות וכד'.
- ה. התכנית תאושר ע"י מהנדסת העיר.
- ו. התכנית תכלול תכנון גינון, ונטיעות כולל סוגי הצמחיה ותכנון מערכת השקיה שיובאו לאישור מהנדס העיר.
- ז. התכנית תכלול גם את תכנון הגדרות והמעקות המוצעים, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול יכול מיקום הגדר /או המכקה, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.
- ח. שטחי החניה וכן דרכי הגישה לחניה ירוצפו בחומרים טבעיים או דמוי אבן טבעית. בשטח החניה יתוכננו מקטעים מגוננים בהם ינטעו עצים.
- ט. תכנית הפיתוח תוכן ע"י מתכנן נוף ובייעוץ אגרונום לגבי הצמחיה המתוכננת.
- י. תכנית הפיתוח תכלול פרוט מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים משימושי המגורים לשטחים הציבוריים הפתוחים.

6.5 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי נספח התנועה והחנייה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו. כתנאי למתן

היתר בניה יוגשו תכניות מפורטות של הסדרי התנועה לפרוייקט כולל תכנית חניה לאישור מחלקת

התנועה בעיריית עכו.

6.6 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
- ג. לא יתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצי הקו	מהת ל הקיצו י/ מהכב /מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורזי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום על חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.

לא ינתן 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים – קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקובעת בסעיף זה.

6.8 מקלטים

לא יוצא כל רישיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ולא תוצא כל תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ פיקוד העורף.

6.7 תשתיות

א. אספקת מים

לפני התחלת תכנון המבנה בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם חברת "מי עכו" לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר. כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שיגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע עפ"י דרישות תאגיד המים על חשבון מבקשי היתר ו/או בעלי הקרקע.

ב. ביוב

לפני התחלת תכנון המבנה להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבניינים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי. מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר על ידי תאגיד המים הביוב והניקוז.

לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.

תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור תאגיד המים והביוב כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבניין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור תאגיד המים הביוב והניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל ביוב כחוק.

ג. ניקוז - תיעול

לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל תאגיד המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.

מתכנן הבניין יכלול בבקשה להיתר הבניה פתרון מערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים, הביוב והניקוז. לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.

בעלי הבקשה להיתר הבניה ישלמו היטל תיעול כחוק.

ד. תכנון שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים

בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פרטיים וציבוריים פתוחים.

ה. תכנון דרכים וחניות

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

ו. מערכת כיבוי אש

תנאי למתן היתר הוא קבלת אישור משרותי כבאות לתכנית הבקשה להיתר.

ז. אצירה והרחקת אשפה

מתקנים לעצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית

ח. קווי טלפון ותקשורת

קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעית ו/או בתוך המבנים.

6.8 בנייה משמרת מים בתחום מגרש הבנייה שימור מי נגר עילי

בתכנית זאת יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בשטחי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, העלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.9 הנחיות לעיצוב וחומרי בניין

- א. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיחות הבניין, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שירשו ע"י מהנדס העיר.
- ב. תורשה הקמת אנטנה מרכזית אחת לבניין, שאליה, תחובר כל דירה. לא תותר הקמת אנטנה לכל דירה.
- ג. חיבור החשמל לבניין יהיה באמצעות כבל תת קרקעי.
- ד. קירות פיתוח יהיו מחופים אבן עם סיום קופינג מתאים.
- ה. תוכן תכנית פריסת חזיתות ויוצגו הדמיות לאישור מהנדס העיר.

6.10 הנחיות רשות העתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 4401/0 "עכו, אתר תת-ימי" י"פ: 3949 עמ' 989 מיום 28/11/1991, לא פורסם 21875/0 הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו / עליהם הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית /או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה /או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.11 סידורים לנכים

קבלת היתר בניה לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס העיר, ולפחות עפ"י חוקי ותקנות התכנון והבניה והתקנים הרלוונטים לאותו מועד של קבלת ההיתר.

קבלת אישור לאיכלוס מותנה בביצוע הסידורים הנ"ל בהתאם להיתר.

6.12 אקוסטיקה

כתנאי למתן היתר יבצע יזם התכנית על חשבונו סקר אקוסטי ויבצע מיגונים אקוסטיים בהתאם. תבדק קרינת הרעש הקיימת / החזויה מציר הרכבת ומגשרה הפרדה המפלסית מעל הרכבת. במבנים הזכאים למיגון אקוסטי בהתאם לסקר האקוסטי יבוצע טיפול מיגון דירתי בהתאם לתקנות הרעש, בכל החדרים שבהם יש חלונות הפונים לכיוון המסילה.

6.13 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.14 טיפול בעודפי חפירה מילוי ופסולת

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:
 1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל היתר - לפני הוצאת ההיתר.
 2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל היתר ותוך ציון פרטי היתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטובס חיבור לתשתיות.
 4. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
 5. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית יחידות הדיור	אישור התכנית המפורטת
		קבלת אישור יועץ בטיחות ויועץ נגישות לתכנית כתנאי למתן היתרים למבנים

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זאת 5 שנים. מיום אישורה

הוצאות בגין התכנית

הוצאות בגין התכנית יחולו על היזם בפועל של התכנית או הבא במקומו. לרבות התאמת תשתיות לשינוי המוצע, ביצוע שצ"פ בתא שטח מס' 500, תשלום פיצויים עפ"י ס' 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. תנאי לאיכלוס 50% מבין מס' יחידות הדיור במגרש הראשון לבנייה מבין המגרשים בתאי שטח 300 ו-400 יהיה הוצאת היתר בנייה לשצ"פ בתא שטח 500. היתר בנייה יוצא לשצ"פ שתאום התכנון במלואו יעשה מול מהנדס העיר. השלמת ביצוע השצ"פ בשלמותו, בתא שטח 500 וקבלת טופס 4 יהווה תנאי לאיכלוס לכמות יחידות דיור מעבר ל- 75% מיחידות הדיור בשני תאי השטח 300 ו-400 יחד.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<i>אדרי דייר מנהל סופר מחקרת ועדת המקומית עכו</i>				מגיש התוכנית
01.05.2013		ל.ר	ל.ר	ועדה מקומית עכו	
01.05.2013	<i>א. עבאדה בע"מ</i>	ח.פ/51193211	ל.ר	א. עבאדה בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנט)
	<i>ח.פ. 51-11932/11 ת.ד. 2523 עכו, 24104</i>				
01.05.2013	<i>א. עבאדה בע"מ</i>	ח.פ/51193211	ל.ר	א. עבאדה בע"מ	בעלי עניין בקרקע
	<i>ח.פ. 51-11932/11 עכו</i>				
01.05.2013		ל.ר	ל.ר	עיריית עכו	
	<i>אין לנו התנגדות על זכויות לבנייה בתנאי-היתר שהוצגו לנו. רשות המקומית המוסמכת להיתר לבנייה חייבת להסתייגת מכל דבר להגות כל זכויות ליהודי וזאתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתמתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל צדדים מוסמכת, לפי כל וזה ועם כל דין.</i>	ל.ר	ל.ר	מנהל מקרקעי ישראל	
	<i>לפני הטר ספק מוצהר בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בניית השטח.</i>				
	<i>מי שרכש מאתנו על סיו הביות כלשהו בשטח, יעשה על כל דבר אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועם כל דבר, שנקבעו בו, מינוע כל צדדים מוסמכת, לפי כל וזה ועם כל דין.</i>				
	<i>נחתם אך ורק במקרה של הסכמת בנייה.</i>				
01.05.2013	<i>תמיר לוי-אדרי</i>	ל.ר	023838808	תמיר לוי	עורך התכנית
	<i>ר.מ. 10252</i>				