

20002S2311-1

תכנית מס' ג/20529

מבא"ת 2006

מחוז הצפון ועדה מחוזית

12-01-2015

פיק"ל  
וי"ת עילית

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20529

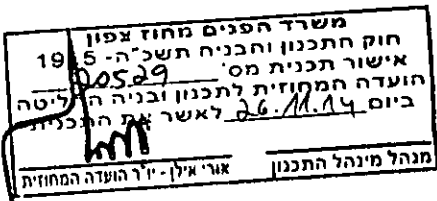
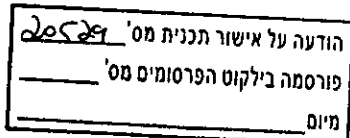
שם תוכנית: מתחם בניני ציבור, מגורים ומסחר ברח' גיבורי סיני, עכו.

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי: עכו

סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתוכנית**

בתכנית נתוכנן מחדש שטח קרקע שרובו פנוי . במרכזו מוצע תוואי דרך ציבורית חדשה, המקשרת בין רח' גבורי סיני ורח' הרצל ומאפשרת נגישות ומתן פתרונות חניה, תוך חלוקת השטח למגרשים חדשים ביעוד של גני ילדים, שצ"פ ומגורים .

לגבולות התכנית הוכנסו מגרשים ביעוד של מסחר ואב"צ מאושרים ובנויים במטרה ליצור מנוף כלכלי להתחדשותם ושיקומם ו לשילובם במתחם המתחדש.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	<b>שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	
	20529/ג	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	
	6.608 דונם	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	
	מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	
	3	שלב	מהדורות	
	מספר מהדורה בשלב	שלב	מהדורות	
	3	שלב	מהדורות	
	תאריך עדכון המהדורה	שלב	מהדורות	
	דצמבר 2014	שלב	מהדורות	
	תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
	כן	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	
	ועדה מחוזית	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	
	לא רלוונטי	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	
	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	
	ללא איחוד וחלוקה.	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	
	לא	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עכו
  - קואורדינטה X 207536
  - קואורדינטה Y 759461
- 1.5.2 תיאור מקום רח' גבורי סיני ורח' הרצל.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עכו
  - התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית עכו
  - יישוב שכונה רחוב מספר בית גבורי סיני

יפורסם  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18016	מוסדר	חלק	23 - 25, 71, 73, 94, 95, 103, 130,	133, 125
			177	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
849/ג	שינוי	תכנית מתאר עכו	4392	17.3.96
תרשי"צ 2/50/1		שכון ציבורי - אושר בועדה		1.6.66
		הוכרז שיכון ציבורי	4120	1.6.93
תרשי"צ 2/50/2		שכון ציבורי		22.5.73
תרשי"צ 2/50/18		הוכרז שכון ציבורי	4370	11.1.96
269/ג				
תמ"א 35	כפיפות	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור	5474	27.12.2005
תמ"א 3/ב/34		תכנית מתאר ארצית לנושא ניקוז ונחלים.	5606	18.12.2006
תמ"א 4/ב/34		תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגוס, החדרה והידרולוגיה.	5704	16.8.2007
תמ"מ 2/9		תכנית מתאר למחוז צפון	5696	30.7.2007
תמ"א 38 הערה 1		מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תכנית	5397	18.5.2005

הערה 1 : הכוונה לתמ"א 38 על כל שינוייה שאינן מפורטות בטבלה זו.

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קו"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' רוזנברג פנינה	מאי 2014		24		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	מאי 2014	1		1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי' רוזנברג פנינה	מאי 2014	1		1: 500	מנחה	נספח בניוי
		אדרי' רוזנברג פנינה	מאי 2014			1: 500	מחייב	נספח עצים בגרים

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

מגיש התוכנית 1.8.1												
גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Michl_s@akko.muni.il	04-9956119			04-9956118	רח' ויצמן 35, עכו		רשות מקומית ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו				

יום במועל 1.8.2												
דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		04-9956119			04-9956118	רח' ויצמן 35, עכו		רשות מקומית ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3												
דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלעם
	04-9956119				04-9956118	רח' ויצמן 35, עכו	500276001	עיריית עכו				
										מדינה, פריטים		בלעם

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4													
דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Pinina-ro@zahav.net.il	04-8643132				04-8666950	רח' ביאליק 7, חיפה		מקומית	33168	5406058	רוזנברג מינה	אדריכלית	עורך ראשי
S_zaid@netvision.net.il	04-8575550				04-8577444	רח' ישעיהו 17, חיפה		מקומית	596		ש.זייד		מועד

**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

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**

תכנון מחדש של חטיבת קרקע ביעוד מגורים, מסחר ואב"צ שתאפשר התחדשות ושיקום.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. התווית דרך מוצעת ברוחב של 7-10 מ' תוך חילופי שטחים בין מדרכה לבין מגרשים ביעוד מסחר ואב"צ שישמשו לחניה.
- ב. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' ושטח למתקן גז ליעוד של שצ"פ שתתאפשר בחלק משטחו הסדרת חניה ציבורית מגרש 6001.
- ג. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' לשטח שייעודו מבנה ומוסד ציבורי לחינוך תא שטח 5001.
- ד. שינוי זכויות והוראות הבניה למגרשים שייעודם מבנה ומוסד ציבורי וחינוך שקיים בו מבנה גן ילדים מגרש 5002 ולמגרש 4001A שקיים בו מבנה מקלט המשמש כבית כנסת על מנת לאפשר שינוי והתחדשות.
- ה. שינוי מיקום החזית המסחרית של מגרש 8001 ביעוד מסחרי לכוון הדרך המוצעת. תוך קביעת מגרש 8001A שישמש כמגרש לחניה הנדרשת בגין המסחר.
- ו. קביעת זכויות והוראות בניה למגרש ביעוד מגורים ג' בחזית רח' גבורי סיני תוך הסדרת החניה הנדרשת עפ"י התקן בתחום המגרש בנגישות מהדרך הפנימית החדשה המוצעת.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 6.608 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
זכויות הבניה במצב המאושר לפי תכנית המתאר ג/849 הוא 120%		1056	+286	770	מ"ר	מגורים ג'
		כולל 96 מ"ר גוזטראות זיזיות מקורות				
		8	+1	7	מסי יח"ד	
המבנה הקיים הוא מקלט המשמש כבית כנסת		1555	+1205	350	מ"ר	מבני ציבור
250 מ"ר מסחר קיימים		530 מ"ר מהם 250 מ"ר למסחר ו- 280 מ"ר למשרדים	+280	250	מ"ר	תעסוקה

טבלה זו נועדה לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 14), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת תאי השטח

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1002, 1001	דרך מאושרת
	2001	מגורים ג
	3001	דרך מוצעת
	4001/B, 4001/A	מבנים ומוסדות ציבור
	5002, 5001	מבנים ומוסדות ציבור לחנוך
	6001	שצי"פ
	8001/B, 8001/A	מסחר ומשרדים
	7001	שביל

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**

מחוזים		מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
9.72	642					
25.15	1662					
7.96	526			20.05	1325	שטח לבנין ציבורי
18.54	1225					
6.47	428			6.48	428	דרך מאושרת
21.35	1411					
0.49	32					
10.32	682			10.41	688	מסחר
				63.06	4167	מגורים ג'
100	6608			100	6608	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	מגורים. בבניה רוויה. בן 4 קומות מעל קומת כניסה שתשמש ללובי, מחסנים ושטחי בית משותפים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	ראה פרוט בסעיף 6.3

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: מסחר ומשרדים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
א	ישמש למסחר בקומת הקרקע ולמשרדים בקומה הנוספת.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	עיצוב תוספת הבניה של הקומה הנוספת במגרש A / 8001 תותנה בשיפוץ המבנה כולו והסדרת החניה בתא שטח B / 8001 תוך פתיחת חזית מסחרית חדשה לכיוון דרום וכיוון הדרך הפנימית החדשה. ראה פרוט בסעיף 6.3

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א	מגרש A / 4001 ישמש לבית כנסת במבנה של המקלט הקיים. בתוספת הקומה מעל הקיים ניתן יהיה לאפשר שימושים ציבוריים אחרים באישור הועדה המקומית עכו.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	ראה פרוט בסעיף 6.3

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א	במגרש 5001 יותרו 2 גני ילדים בקומת הקרקע. בקומה השניה שתבנה ניתן יהיה לאפשר שימושים ציבוריים אחרים באישור הועדה המקומית עכו. במגרש 5002 קיים גן ילדים בקומת הקרקע. בתוספת הקומה מעל הקיים ניתן יהיה לאפשר שימושים ציבוריים אחרים באישור הועדה המקומית עכו.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	ראה פרוט בסעיף 6.3

<b>שם ייעוד: שצ"פ</b>		<b>4.5</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.5.1</b>
השימושים המותרים שיתרו: מתקני משחקים, נטיעות וגינון, שבילים, פינות ישיבה, מצללות וכד'		<b>א.</b>
תותר התקנת חניה ציבורית בשטח השצ"פ עם פיתוח וגינון מירבי ונטיעות עצים.		
כמו כן תותר התקנת תחנות טרנספורמציה.		
<b>הוראות</b>		<b>4.5.2</b>
		<b>א.</b>

<b>שם ייעוד: שביל</b>		<b>4.6</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.6.1</b>
שטח למעבר הולכי רגל. תותר העברת תשתיות בשטחי השבילים.		<b>א.</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.6.2</b>
לא תותר כל בניה		<b>א.</b>

<b>שם ייעוד: דרכים</b>		<b>4.7</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.7.1</b>
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת ולמעט מסילת ברזל.		<b>א</b>
<b>הוראות</b>		<b>4.7.2</b>
אסורה הבנייה בתחום הדרכים למעט מתקני דרכים.		<b>א</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי	זכויות בניה במ"ר		מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מרבי (מטר) הערה 1	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות					מעל מפלס לכניסה הקובעת	עיקרי שרות		
מגורים ג'	2001	642	1376	320	8	12.5	45	15.3	4	3	8	מגורים ג'
מבנים ומבדלות ציבור לחינוך	5001	993	1050	250	---	---	55	8	2	---	5	מבנים ומבדלות ציבור לחינוך
מבנים ומוסדות ציבור	4001/A + 4001/B	453 + 74	540	125	---	---	55	8	2	---	0	מבנים ומוסדות ציבור
מסחר ומשרדים	8001/A + 8001/B	486 + 196	680	150	---	---	60	8	2	---	1.4	מסחר ומשרדים

הערה 1: גובה המבנים נמודד ממפלס הדרך הפנימית.  
 הערה 2: ניצול מלא זכויות הבניה ב"יעודים" מבנים ומוסדות ציבור" ו"מסחר ומשרדים" יתאפשר בתתי תאי שטח A של כל ייעוד – בלבד

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות מיוחדות**

א. כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי ופיתוח למגרש אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את המבנה כולל הגישה אליו, חומרי גמר, גדרות סביב המגרש, פיתוח השטח מסביב למבנה, גינון נטיעת עצים וכד'. לתכנית הבינוי והפיתוח תצורף תכנית התארגנות למהלך הבניה אשר תקבע כללי בטיחות ותבטיח מניעת מטרדים לסביבה ותנועת הולכי רגל רצופה ובטוחה לאורך רחוב גבורי סיני ורח' הרצל.

ב. במבנה המסחרי יותרו מסחר קמעונאי ושירותים אישיים בלבד. לא יותרו עסקי מזון, או מכירת מזון הכוללים ייצור או צריכתו במקום. בנוסף, לא יותרו מרכולים, פאבים, בתי קפה ומסעדות. כמו כן לא יותרו עסקים הפתוחים אחרי השעה 22:00. שעות הפתיחה של העסקים כאמור בסעיף זה יוסדרו ברשיון העסק.

**6.2 פיתוח המגרש**

א. על בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו'. הכל בהתאם לתוכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבניינים במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול.

### 6.3 הוראות בינוי

#### 1. מבנה המגורים:

- א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנה, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשותפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן ושיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס העיר, לפחות של 70% מחלקי המבנה. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים לכ – 30% משטח החזיתות, עפ"י אישור מהנדס העיר.
- ב. גדרות פיתוח וגינון:
1. בחזית המבנה יבוצעו קירות גדר בגובה מינימלי של 0.40 מ' ולא יותר מ – 1.80 מ'. חומרי גמר הגדרות יהיה אבן טבעית ומסותת.
  2. בגבולות צידיים ואחוריים בין מגרשה המגורים ובין מגרשי מגורים סמוכים או לבין מבנה ציבור ניתן שהגדר תהיה "שקופה" ו/ או "גדר חיה".
  3. הפיתוח יהיה תואם לתכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן א ג. מבני עזר
- לא תותר בניית מבני עזר בחצר המגרש.

#### 2. מבני ציבור כלליים ולחינוך:

- א. למגרש 5001 תוכן תכנית בינוי כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנה, חומרי הגמר בשטחים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן ושיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי של – 100% משטח חזיתות המבנה באבן נסורה או חיפוי קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ב. למגרשים 4001 / A, 5002 תוכן תכנית בינוי תוך שיקום ושיפוץ המבנה הקיים.
- ג. הטיפול בגג המבנים יהיה תוך התחשבות בכך שהגג מהווה חזית חמישית.
- ד. בחזית המבנים יבוצעו קירות גדר בגובה מינימלי של 0.40 מ' ולא יותר מ – 1.280 מ'. חומרי גמר הגדרות יהיה אבן טבעית ומסותת. בכל שאר גבולות המגרש הציבורי ניתן שהגדר תהיה "שקופה" או גדר חיה.

#### 3. מסחר ומשרדים:

- א. למגרש 8001 / A תוכן תכנית בינוי כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית. התנאי לתוספת קומה נוספת לבנין שתשמש למשרדים תהיה שיפוץ ושיקום המבנה הקיים.
- ב. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנה, חומרי הגמר בשטחים שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן ושיש. כתנאי למתן היתר, תציג התכנית חיפוי של – 100% משטח חזיתות המבנה באבן נסורה או חיפוי קשיח אחר שיאושר ע"י מהנדס העיר.
- ג. החזית המסחרית של הקומה הראשונה של המבנה תופנה לכיוון הדרך המוצעת.



#### 6.4 שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים

- א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותתקיימו ותתחברנה למבנה המוצע בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. לא תותר התקנת מזגנים ואו מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית. הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.

#### 6.5 קביעת אמצעים למניעת מטרדים

- מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות היזמים למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן:
  - א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה.
  - ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.
  - ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
  - ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שרוללים, תרוכז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין.
  - ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.

#### 6.6 ניקוז משמר נגר

- א. בכל מגרשי הבניה לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
- ב. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ג. מי הנגר העילי יופנו למערכת הניקוז המקומית.
- ד. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ה. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, יבטיח, ביו השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ושבילים, אתרים לבנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, נועדים להפקעה בהתאם לסעיף 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית עכו כשהם פנויים מכל מחזיק דייר וחפץ ונקיים מכל חוב ושעבוד.

**6.8 חלוקה**

תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית / תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית ורישום כחוק.

**6.9 חניה**

החניה למגרש A / 8001 ביעוד המסחר והמשרדים תהיה במגרש B / 8001  
 החניה למגרש A / 4001 ביעוד מבנה ציבור תהיה במגרש B / 4001  
 החניה לכל המגרשים האחרים בתחום התכנית תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.  
 תנאי למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

**6.10 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
  3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

## ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3.0 מ' מי	קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.0 מ' מי	קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.0 מ' מי	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
	2.0 מ' מי	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ' מי		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ' מי		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ' מי	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ' מי	כבלי חשמל מתח גבוה
		בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ' מי	ארון רשת
	3 מ' מי	שנאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

**6.11 חדרי טרנספורמציה**

לפני הוצאת היתר למבנה בו מוצעת תוספת יחידות דיור חדשות או להקמת בנין חדש יש לפנות לחברת החשמל לקבלת אישורם האם יש צורך בתחנת טרנספורמציה. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי החניות הציבוריות המשולבות בשטחים ציבוריים פתוחים.

**6.12 תשתיות**

כל תשתיות החשמל, התאורה העירונית, הטלפון, הטללויזיה ותקשורת בכבלים בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך .  
תכנון התשתיות ייעשה תוך התחשבות מלאה בהנחיות לנטיעות עצים בדרכים ו בשטחים הציבוריים הפתוחים . בכל תכנית של תשתיות ( תנוחות וחתכים ) יופיע סימון של נטיעות העצים עפ"י תכנית אדריכל הנוף.

**א. מים**

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.

**ב. ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הרשות המקומית, לשביעות רצון מהנדס העיר, ולפי תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**ג. ניקוז מי גשם**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס העיר ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.  
כל פתרון ניקוז שיעבור בשטחים הציבוריים הפתוחים יתואם עם תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים .

**ד. מערכות כיבוי אש**

תותקן מערכת כיבוי אש כולל ברזי כיבוי ושאר אמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י וע"ח חוכרי הקרקע. אמצעים אלה כוללים מיכלים, איגום ומשאבות להגברת הלחץ, או כל אמצעי אחר אשר יידרש ע"י הרשויות המוסמכות.

**ה. אצירה והרחקת אשפה.**

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

**ו. 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.

**ז. תאורה.**

כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח ולשביל הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.

**6.13 חיזוק מבנים**

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413.

**6.14 עתיקות**

- א. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז כדין.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.
- ג. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות ( פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירה בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה ), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. 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.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.15 פיקוד העורף**

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

**6.16 טיפול בעצים בוגרים**

- על תאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור / עקירה יחולו ההוראות הבאות וכן הוראותיו של פקיד היערות:
- א. לא תותר פגיעה או עקירה של עצים לשימור.
- ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ'
- ג. ביצוע עקירת העץ יתאפשר לאחר קבלת היתרי בנייה ורישיונות עקירה כדין.

**6.17 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל.ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

מימוש התכנית יהיה תוך 10 שנים.

**8. חתימות**

תאריך: 25.12.2014	חתימה: אדלגוט מילר סופר	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	מהנדסת הועדה הממונה ג' עכו	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו.	
תאריך: 15.12.2014	חתימה: רוזנברג פנינה	שם: אדרי' רוזנברג פנינה.	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	אדריכלות ובנוי ערים	תאגיד:	
תאריך: 25.12.2014	חתימה: אדרי' מיכל סופר	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	מהנדסת הועדה הממונה ג' עכו	תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו.	
תאריך:	חתימה: עיריית עכו	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	עיריית עכו	תאגיד:	
תאריך:	חתימה: ראש העיר	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	ראש העיר	תאגיד: מדינה	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		פרטיים תאגיד:	

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טענה אישור / לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.