

200030735-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/ 21608
שם תוכנית: התחדשות אזור המגורים בין הרחובות העליה, רמח"ל יוסף גרשון ובן שושן

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: עכו
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז צפון חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>21608</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>9.3.16</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור שר ☐ התכנית נקבעה טענה אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית	
הודעה על אישור תכנית מס' <u>21608</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ מיום _____	

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו היא קביעת הוראות בניה והגדלת שטחי בניה בתחום התכנית על מנת לאפשר התחדשות השכונה, תוספת יח"ד והגדלת יחידות דיור קיימות בה. תוך התווית מערכת דרכים ושבילי הולכי רגל תוך הסדרת רוחבי הדרכים הכלולות בה.

התכנית אינה כוללת תיקונים והסדרת גבולות בין חלקות. ההסדרה תתאפשר בהליך עתידי בסמכות הועדה המקומית.

מקדם המימוש שבתכנית זו הוא נמוך (20%-10% עד שנת 2030). ההתרה הגורפת של תוספת יחידות דיור היא במטרה לעודד התחדשות ושינוי, אולם בשל מגבלות בעלויות, בנייה קיימת בפועל, ומצב קיים של מיצוי זכויות הבניה, המימוש בפועל יהיה קטן במידה משמעותית.

לפיכך גם לא נדרשת תוספת של שטחי ציבור לתכנית, ההערכה היא כי שטחי הציבור הקיימים ברובע יספיקו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית שיקום אזור המגורים בין הרחובות העליה ובן שושן

מספר התוכנית ג/ 21608

1.2 שטח התוכנית 175.65 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 8

תאריך עדכון המהדורה אפריל 2016

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- כן
- מוסד התכנון הנוסמך להפקיד את התוכנית
- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לא רלוונטי

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עכו

קואורדינטה X 209125

קואורדינטה Y 759000

1.5.2 תיאור מקום

שכונת עכו מזרח בין רחוב העליה מצפון, רח' בן
שושן ממערב, שד' בן עמי מדרום ורח' בילו
ממזרח

**1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית**

רשות מקומית עכו

התייחסות לתחום הרשות
נפה • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית**

יישוב עכו
שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18103	מוסדר	חלק מהגוש	365, 176	421, 393, 378, 317, 275, 237
18106	מוסדר	חלק מהגוש	128	139
18107	מוסדר	חלק מהגוש	168, 112, 108 – 100, 80 – 21	124, 120, 110
18108	מוסדר	חלק מהגוש	30 – 27, 19 – 16, 13, 12, 108, 106, 95, 94, 64, 62 – 32, 181 – 179, 139, 138, 134, 121, 207, 205, 203, 202, 190 – 183, 222 – 215, 212, 210, 209	201, 141, 111, 93
18520	מוסדר	חלק מהגוש		58, 53, 52

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
849/ג	4, 28, 112
1619/ג	171 – 170

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
142/ג	שינוי	שינויי ייעוד הרחבות וביטולי דרך	370	16.9.54
הערה 1				
1619/ג		רובע דבורה – עכו מזרח	1933	12.7.73
4940/ג		הרחבת דרך	3465	5.7.87
3658/ג		שינויי ייעוד הרחבות וביטולי דרך, ביטול אזור שיקום.	3575	2.8.88
5706/ג		נאות מוריה – עכו מזרח	3793	26.8.90
תרש"צ 2/50/16		ביטולי דרך	4400	19.4.96
849/ג		תכנית מתאר עכו, ביטול אזור שיקום ושינוי רוחבי דרכים.	4392	17.3.96
10244/ג		שינוי יעוד משצ"פ למסחר	4094	25.7.2000
תרש"צ 2/50/20		שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ עם חניה		12.12.2000
תרש"צ 2/50/26		שינויי יעוד, ביטול דרך.	5382	6.7.2005
3967/ג	כפיפות	שכונת רמח"ל	2801	7.4.82
5145/ג		דרום שכונת אלון	3600	11.12.88
תרש"צ 2/50/22		שכון ציבורי	4622	26.2.98
תרש"צ 2/50/28		שכון ציבורי	5401	31.5.2005
17551/ג		שכונת הנדיב	6163	25.11.2010
תמ"א 35		תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור: מרקם עירוני שטל לשימור משאבי מים	5474	27.12.2005
תמ"א 3/ב/34		תכנית מתאר ארצית לנושא ניקוז ונחלים בתחום השפעת עורק ניקוז משני (נחל עכו)	5606	18.12.2006
תמ"א 4/ב/34		תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגום, החדרה והידרולוגיה. פגיעות מי תהום גבוהה.	5704	16.8.2007
תמ"מ 2/9		תכנית מתאר למחוז צפון יעוד קרקע – עירוני, ללא הנחיות סביבה, ללא תשתיות.	5696	30.7.2007
תמ"א 38		מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה תכנית	5397	18.5.2005
הערה 2				

הערה 1: תכנית 142/ג שאושרה ב- 16.9.54 לא בוטלה ע"י תכנית 3658/ג שאושרה ב- 2.8.88 ולכן היא קובעת בגבולותיה מבחינת מערכת הכבישים הפנימית. רוחבי הדרך לפי 142/ג אינם תואמים את ההסדרה בגוש לכן רוחבי הכבישים סומנו עפ"י חלוקה מוסדרת.

הערה 2: 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	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי רזנברג פנינה	מאי 2016		39		מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי רזנברג פנינה	אפריל 2015	1			מחייב	תשריט התוכנית
		ד.א.ל	פברואר 2015	1			מנחה	נספח תנועה וחניה
		אדרי רזנברג פנינה	דצמבר 2014	1			מנחה	נספח כינוי
		אדרי ארנה בן ציוני	ספטמבר 2014	1			מחייב	נספח עצים בוגרים
		אדרי רזנברג פנינה	אפריל 2015	1			מנחה	נספח ניתוח יח"ד במצב הקיים
								הערה 1

הערה 1: אם יש סתירה בין נספח זה להוראות, קובעות הוראות התכנית. הנספח מהווה מפתח לקביעת מסי יח"ד מקסימלי מותר בהוראות התכנית.

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

גוש / חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זחוח	שם פרטי ומשפחה	שם מקצוע / תואר
	Michl_s@akko.muni.il	04-9956119		04-9956118	רח' ייצמן 35, עכו		הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו				ועדה מקומית

דוא"ל	מקד	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Michl_s@akko.muni.il	04-9956119		04-9956118	רח' ויצמן 35, עכו		הועדה המקומית לתכנון ובנייה עכו				ועדה מקומית

[illegible]

דוא"ל	מס	סלולי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם	מספר רשיון	שם מלא / מס' זהות	שם / תחנה	מקצוע / תחנה
Prina-ro@zahav.net.il	04-8643132		04-8666950	רח' ביאליץ 7, חיפה		רשות מקומית	שם מלא / מס' זהות	33168	5406058	אדריכלות	עורך אדריכלות
office@heitz-azafon.co.il	04-8580377		04-8580355	רח' היוזמה 3 טירת הכרמל		רשות מקומית	שם מלא / מס' זהות			רזונברג	עורך אדריכלות
moshel@grdel.co.il	04-8559100		04-8559111			גורן דאזל ד.א.ל מהנדסים בע"מ	שם מלא / מס' זהות			משה ליבוביץ	ייעוץ תנועה
b.o.landscape@gmail.com	077-4080415	052-8531900	077-4080414	רח הכרמל 19, טבעון		רשות מקומית	שם מלא / מס' זהות			סירקיס בן ציוני	ייעוץ נוף

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**

עידוד פיתוח והתחדשות של המרקם העירוני והסדרת המערך התנועתי ופתרונות החניה תוך שמירה וטיפוח הסביבה בשכונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים, מגורים א', מגורים ב', מגורים ג' לשיקום, מגורים קומה אחת, מגורים שתי קומות ומגורים 3-4 קומות למגורים ב'. תוך קביעת זכויות והוראות בניה ותוספת יחיד למגרשים ביעוד מגורים ב' תוך עידוד שיפוץ ושיקום המבנים ע"י קביעת הוראות לתוספות בניה במספר חלופות ו/או הריסת מבנים ובניה מחדש.
- ב. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג' לשיקום ומאזור מגורים ב' ליעוד של מסחר עם חזית מסחרית - תא שטח 4001 (גוש 18107 חלקה 56)
- ג. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' (עפ"י תכנית מאושרת ג/ 3658) ומסחר עפ"י תכנית מאושרת ג/ 142 ליעוד שצ"פ וליעוד מסחר עם חזית מסחרית - תא שטח 4002 (גוש 18107 חלקה 44)
- ד. שינוי יעוד קרקע משצ"פ ליעוד מסחרי - תא שטח 4003 (גוש 18520 חלק מחלקה 53)
- ה. שינוי יעוד קרקע ממגורים עפ"י תכנית מאושרת ג/ 3658 ומסחר עפ"י תכנית מאושרת ג/ 142 ליעוד מגורים ומסחר - תא שטח 3001 (גוש 18108 חלקה 38)
- ו. שינוי יעוד משצ"פ לשצ"פ משולב מבנה ציבור תא שטח 5002 (גוש 18108 חלק מחלקה 45)
- ז. שינוי יעוד ממוסד חינוכי ומשצ"פ לשצ"פ משולב מבנה ציבור תא שטח 5003 (גוש 18108 חלקה 51 וחלק מחלקה 45)
- ח. שינוי יעוד קרקע משצ"פ למגרש למתקנים הנדסיים (מטי"ש) - תא שטח 6001 (גוש 18108 חלק מחלקה 64)
- ט. שינוי יעוד קרקע ממגורים ומשצ"פ ליעוד של חניה ציבורית - תאי שטח 7001, 7002, 7004 תוך קביעת מבנים להריסה.
- י. צמצום רוחב דרכים ו/או הרחבת דרכים מאושרות על בסיס תכנון תנועה כולל לשכונה.
- יא. צמצום רוחב דרך והפיכתה לשביל ושינוי יעוד ממגורים לשבילים.
- יב. הנחיות להכנת תכניות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים במגרשים בהם נדרשת הסדרת גבולות המגרשים שאינם תואמים את המצב בשטח באישור הועדה המקומית.
- יג. הסדרת גבולות במספר מצומצם של חלקות עפ"י הבניה הקיימת תוך מתן הנחיות להסדרה באמצעות תכניות איחוד וחלוקה באישור הועדה המקומית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 175.65 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		68,023	6,723	61,300	מ"ר	מגורים
		583	229	354	מס' יחיד	
		1,225	+1,225		מ"ר	מסחר
		12,710	+7510	5200 הערה 1	מ"ר	מבני ציבור

הערה 1: עפ"י המצב הקיים

הסבר לחישוב המצב המאושר :**שטחי בניה:**

רוב שטח המגורים התכנית הוא ביעוד מגורים א' לפי ג/3658 ואחוזי הבניה המותרים הם 70% מיעוט השטח הוא מגורים ג' באחוזי בניה של 100% וחלק בתחום שיקום שלא ניתן לבנות מעבר לקיים ללא הכנת תכנית. סה"כ מצב מאושר כולל את כל היעודים השונים במגורים. השטח ביעוד מגורים הוא 87,559 מ"ר ולפי 70% זה 61,300 מ"ר

מס יחיד

יש 57 מגרשים בהם מבנים עם 2 יחיד סה"כ 114 יחיד

יש 44 מגרשים של מבנים קיימים עם 4 יחיד סה"כ 176 יחיד

יש 4 מבנים עם 16 יחיד סה"כ 64 יחיד

סה"כ יחיד במצב הקיים הוא 354 יחיד

הסבר לחישוב המצב המוצע:

שטח המסחר: מורכב מ – 989 מ"ר מתאי שטח 4,400 ו – 50 מ"ר מתא שטח 4003 וכן 186 מ"ר שטח מסחרי מתא שטח 3001 סה"כ 1225 מ"ר

מבני ציבור: שטח קרקע 11,555 מ"ר כולל שטח ציבורי פתוח משולב עם מבנה ציבור. לפי 110% השטח העיקרי הוא 12,710 מ"ר

מגורים ב':

יעוד	מספרי תאי השטח	שטח מגרש מינימלי	מס' מגרשים	מס' יח"ד ממוצע	סה"כ יח"ד	% בניה ממוצע	סה"כ שטח בניה
מגורים ב' 2 יח"ד קיים	2001, 2002, 2006, 2018, 2019, 2021, 2027, 2028, 2033, 2034	650	42	5	210	97.5	26,618
מגורים ב' 2 יח"ד קיים	2024, 2025, 2026	430	3	5	15	97.5	1258
מגורים ב' 2 יח"ד קיים	2003, 2007, 2016, 2022	1000	12	6	72	97.5	11,700
מגורים ב' 4 יח"ד קיים	2004, 2005, 2008, 2014, 2015, 2020	600	29	5	145	97.5	16,965
מגורים ב' 4-6 יח"ד קיים	2029, 2031, 2032	980	6	6	36	97.5	5733
מגורים ב' 4 יח"ד קיים	2009, 2010, 2011, 2030	350	9	4	36	97.5	3071
מגורים ב' בניה רוויה	2012, 2013, 2017, 2023	680	4	16	64	82.5	2244
מגורים ומסחר	3001	620	1	5	5	70	434
				סה"כ	583		68,023

הערה: נתוני טבלה זו נועדו 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' 19), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		2021-2034, 2019-2001	2034 - 2001	מגורים ב'
		עתיקות		
			3001	מגורים ומסחר
			4003 - 4001	מסחר
			5004 - 5001	מבנים ומוסדות ציבור
	7005 עורק ניקוז משני		7009, 7008, 7006, 7005, 7003	שטח ציבורי פתוח
			7004, 7002, 7001	חניון
			6001	מתקן הנדסי
			1001	דרך מאושרת
			8006, 8005, 8001	דרך מוצעת
			9005 - 9001	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

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעור	אחוזים	דונם	יעור
49.85	87.559	מגורים ב'	1.75	3.079	מגורים ב'
			3.95	6.930	אזור מגורים
			36.15	63.499	אזור מגורים א'
			1.84	3.237	אזור מגורים ג' לשיקום
			4.85	8.524	אזור מגורים קומה אחת
			0.87	1.521	אזור מגורים 3-4 קומות
0.35	0.620	מגורים ומסחר	0	0	
0.61	1.079	מסחר	0.48	0.849	שטח מסחרי (לפי ג/142)
6.58	11.555	מבנים ומוסדות ציבור	0.47	0.831	שטח לבניני ציבור
		שצ"פ משולב במבנה ציבור	4.65	8.170	שטח למוסד חינוכי
4.35	7.634	שטח ציבורי פתוח	6.82	11.978	שטח ציבורי פתוח
1.92	3.376	חינוך	0	0	
0.47	0.831	שבילים	0.18	0.309	שביל הולכי רגל
34.96	61.405	דרך מאושרת	37.99	66.727	דרך מאושרת
0.60	1.057	דרך מוצעת			
0.31	0.538	מתקנים תנדסיים			
100	175.654	סה"כ	100	175.654	סה"כ

סה"כ



4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	מגורים.
4.1.2	הוראות
א.	זכויות והוראות הבניה נקבעו בהתייחס למספר יח"ד קיים במבנה. יש חלקות בהם במבנים הקיימים יש 2 יח"ד, ויש חלקות בהם במבנים הקיימים יש 4 יח"ד. התחדשות המבנים תוך הגדלת מס' יח"ד בכל מגרש מ 2 יח"ד ל-4 יח"ד או ל-6 יח"ד או מ-4 יח"ד ל-6 יח"ד אפשרית עפ"י הפרוט בטבלה 5 סה"כ 61 מגרשים עם 2 יח"ד קיימות ב- 12 מגרשים אפשרית הגדלה מכס' עד 8 יח"ד – תוספת מכס' של 72 יח"ד ב- 48 מגרשים אפשרית הגדלה מכס' עד 6 יח"ד – <u>תוספת מכס' של 192 יח"ד</u> סה"כ תוספת של 264 יח"ד מכס' דרישות חניה - ראה סעיף ו
ב.	<u>המגרשים / תאי השטח בהם קיימות 2 יח"ד (דו משפחתי) במצב הקיים הם:</u> 2001 : גוש 18107 חלקות : 56 – 62 2002 : גוש 18107 חלקות : 63 - 70 2003 : גוש 18107 חלקות : 71 - 72 2006 : גוש 18107 חלקות : 30 - 43 2007 : גוש 18107 חלקות : 77 - 80 2016 : גוש 18108 חלקות : 190, 203 2018 : גוש 18108 חלקות : 53, 55, 57 - 59, 61 2019 : גוש 18108 חלקות : 52 2021 : גוש 18108 חלקות : 48 – 50, 62, 134 2022 : גוש 18108 חלקות : 183 – 186 2024 : גוש 18108 חלקה 54 2025 : גוש 18108 חלקה 56 2026 : גוש 18108 חלקה 60 2027 : גוש 18107 חלקות : 73 - 74 2028 : גוש 18108 חלקה 189 2033 : גוש 18107 חלקה 76 2034 : גוש 18108 חלקה 187

4.1.2	הוראות / המשך:
ג.	<u>המגרשים / תאי השטח בהם קיימות 4 יח"ד במצב הקיים הם:</u> 2004 : גוש 18107 חלקות : 51 - 55 2005 : גוש 18107 חלקות : 45 - 49 2008 : גוש 18107 חלקות : 21, 22, 24, 25 2014 : גוש 18108 חלקות : 35 - 37 2015 : גוש 18108 חלקות : 30 - 32, 27 - 33, 212 2020 : גוש 18108 חלקות : 39 - 44 2032 : גוש 18107 חלקות : 27 - 29
ג.1	<u>המגרשים / תאי השטח בהם קיימות 6 יח"ד במצב הקיים הם:</u> 2029 : גוש 18108 חלקות : 216, 217 2031 : גוש 18108 חלקות : 218, 219
ד.	<u>המגרשים / תאי השטח בהם קיימות 4 יח"ד בחלקות קטנות במצב הקיים הם:</u> 2009 : גוש 18108 חלקות : 12, 13 2010 : גוש 18108 חלקות : 16, 17 2011 : גוש 18108 חלקות : 18, 19 2030 : גוש 18107 חלקות : 23, 26
ה.	<u>מגרשים / תאי שטח בהם קיימת בניה רוויה 4 קומות+ק.ע, 16 יח"ד.</u> 2012 : גוש 18108 חלקה : 209 2013 : גוש 18108 חלקה : 215 2017 : גוש 18108 חלקה : 188 2023 : גוש 18108 חלקה : 181 במגרשים אלה תותר הוספת ממ"דים ומעלית וכן תוספות מכוח תמ"א 38 . פתרונות החניה יהיו עפ"י המצב הקיים עפ"י היתר הבניה.
ו.	פתרונות החניה: ז-1. מפתח החניה יהיה 1 מקום חניה לכל יח"ד או 1 מקום חניה לכל 100 מ"ר שטח בניה עיקרי ז-2. במגרשים בהם קיימות 2 יח"ד - חובה להציג פתרון חניה מלא בתוך תחום המגרש לכל בקשה להיתר לקיים ואו לתוספת יח"ד. ז-3. במגרשים בהם קיימות 4 יח"ד - חובה להציג פתרון חניה מלא לכל יח"ד הקיימות והמוצעות בכל בקשה להיתר. ז-4. במידה ומהנדס הועדה המקומית סבור שאין אפשרות לספק פתרון חניה ל כל 4 יח"ד הקיימות ומבוקשת תוספת בניה שאינה עולה על השטחים המותרים במצב המאושר ערב אישור תכנית זו הועדה המקומית רשאית לאשר את הבקשה להיתר. ז-5. במידה ומהנדס הועדה המקומית סבור שאין אפשרות לספק פתרון חניה ל כל 4 יח"ד הקיימות ומבוקשת תוספת בניה העולה על השטחים המותרים במצב המאושר ערב אישור תכנית אך לא מבוקשת תוספת יח"ד, הועדה המקומית רשאית לאשר את הבקשה להיתר בכפוף לתשלום כופר חניה שיממן את עלות ביצוע תוספת חניות ציבוריות בשכונה, לאורך דרכים ובחניונים המוצעים. ז-6. במידה ומבקשים להוסיף יח"ד-חובה להציג פתרון חניה מלא לכל יח"ד הקיימות והמוצעות.
ז.	בבניה חדשה, במגרשים בהם במסגרת זכויות הבניה ניתן להגיע ל - 8 יח"ד, בנוסף לשטחי הבניה המאושרים ניתן יהיה לבנות מרתף ואו מחסנים דירתיים במפלס תת קרקעי.
ח.	לא יותר פיצול מגרשים והוספת מגרשים מעבר לקיים. מותר יהיה לאחד מגרשים.

4.1.2	הוראות / המשך:
ט.	באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו ניתן יהיה לאשר תוספת שטחי שירות לצורך הקמת מרתף לחניה תת קרקעי ולמחסנים דירתיים ולשטחים טכניים עד לתוספת של 85% משטח המגרש. ובתנאי שישאר לפחות 15% משטח המגרש להחדרת מי נגרש עילי. קו בנין מינימלי לקומה התת קרקעית יהיה 0.5 מ'
י.	גגות: קירוי מבנה בגג רעפים יתאפשר כפועל יוצא מתפישה עיצובית כוללת של כל הבנין, ועל כל המגרש. לא יתאפשרו חלקי גגות רעפים. שיפועי גג הרעפים יהיו ככל האפשר באופן סימטרי דו שיפועי לכוון הדרכים או ארבע שיפועי. במבנים בהם יבנו גגות רעפים יותר ניצול חלל הגג. תנתן תוספת של 20 מ"ר ליחיד לניצול בעליית הגג מעבר לזכויות הבניה.
יא.	מרווחים: בתוספות בניה המרווחים יהיו: קדמי - 3 מ', צידי - 3 מ', אחורי - 4 מ' או בהתאם להיתר הבניה המאושר. תוספת בניה על מבנה הקיים לפי היתר: תותר תוספת קומה אחת בלבד, מעל מבנה בן קומה אחת קיים בהיתר, החורג מקווי בנין מאושרים, גם כאשר החריגה גדולה מהמותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת ובלבד שהתוספת תהיה על קונטור הקומה הקיימת. זאת בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר, באישור של הועדה המקומית ובהליך של הקלה לפי סעיף 149, תוך מתן אפשרות לשכנים גובלים להביע את דעתם הסכמתם ו/או התנגדותם עפ"י החוק בפני הועדה המקומית. אין בהוראה זו כדי לחייב את הועדה המקומית לאשר את החריגה מקווי הבנין. בהריסה ובניה חדשה: קדמי - 5 מ', צידיים - 3 מ', אחורי - 5 מ' פרגולות ו/או גגונים במרווחים: לדירות צמודות תותר הקמת פרגולות ו/או גגון רעפים בחצרות הפרטיות במרווחים קדמי ואחורי בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד, עד מרווח של 0.5 מ' מגבול המגרש לשיקול דעת הועדה. עמודי הפרגולות ו/או גגון רעפים יהיו עשויים מחומר קל, דוגמת עץ או מתכת. קירוי הגגונים יהיה ברעפים זהים לרעפי המבנים, הקירוי יאושר ע"י מהנדס העיר. לשם הבטחת אחידות הבניה בסמכות הועדה המקומית יהיה לדרוש את בניית הפרגולות ו/או גגון רעפים, יחיד עם בנית המבנה/ים ולהכלילם בבקשה להיתר הבניה.
יב	חומרי גמר: היתרי בניה למגרשים בהם יבוקש תגבור זכויות הבניה המותנה בשיקום המבנה וחומרי גמר מחייב תאום מוקדם עם מהנדס העיר לגבי אופן התגבור והתנאים הנדרשים לשיקום המבנה מבחינת חומרי גמר ופיתוח המגרש.
יג.	הוראות נוספות: ראה פרוט בסעיף 6.2

4.2	שם ייעוד: מגורים ומסחר (תא שטח 3001)
4.2.1	שימושים
א.	מגרש / תא שטח 3001 ישמש למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. באישור הועדה המקומית יותרו שימושים שאינם מגורים בקומות העליונות ובתנאי שימור העקרון של שימושים אלה לא יהוו מטרד למגורים. הגישה למסחר תהיה מחזית הבנין ותופרד מהגישה למגורים. חזיתות של השטחים המסחריים יהיו רק עפ"י סימון החזית המסחרית שע"ג התשריט. כך שיופנו לדרך הראשית - רח' אבן שושן ולא לכיוון הרחובות המשניים. השימושים המסחריים המותרים יהיו קמעונאיים בלבד . בקשה להיתר בניה לחנות תועבר לחוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה .
ב.	השילוט המסחרי יבוצע עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ג.	תנאי להיתר בניה יהיה פתרון למס' מקומות החניה הנדרשים בתחומי המגרש או בכופר חניה עבור כל מקום חניה חסר שיותקן לאורך דרכים ובחניונים ציבוריים.
4.2.2	הוראות
א.	אחוזי הבניה למסחר - 30% עיקרי ו -15% שרות למגורים - 70% עיקרי ו -25% שרות

4.3	שם ייעוד: מסחר
4.3.1	שימושים
א.	תאי שטח 4001, 4002 ישמשו למסחר . השימושים המסחריים המותרים יהיו קמעונאיים בלבד . בתא 4003 - יותר שימוש למזון/ בית קפה.
ב.	השילוט המסחרי יבוצע עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
ג.	תנאי להיתר בניה יהיה פתרון למס' מקומות החניה הנדרשים בתחומי המגרש או בכופר חניה עבור כל מקום חניה חסר שיותקן לאורך דרכים ובחניונים ציבוריים.
4.3.2	הוראות
א.	אחוזי הבניה המגרשים בתאי שטח 4001, 4002 אחוזי הבניה יהיו: 110% עיקרי + 10% שירות בתא שטח 4003 שטח המבנה 50 מ"ר עיקרי ושירות
ב.	מרווחים בתאי שטח 4001, 4002, 4003: בהתאם לטבלה 5
ג.	זכות מעבר לציבור בתחום תאי השטח 4002 ו -4001 תשמר זכות מעבר לציבור לצמיתות מכוון רח' בן שושן לרחוב בחזית הנוספת של תא השטח (יל"ג, ברנר, או בן יהודה)

4.4	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבורי	
4.4.1	שימושים	
א.	תא שטח 5001, 5004 ישמשו למבני ציבור כגון בית ספר, בית כנסת, וכד'	
ב.	השימושים יקבעו ע"י הועדה המקומית.	
ג.	חניה תהיה עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה	
4.4.2	הוראות	
א.	אחוזי הבניה	110% עיקרי + 30% שירות
ב.	תנאי למתן היתר	תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית לכל תא השטח. תכנית הבינוי תציג את פתרונות הנגישות והחניה בתחומי המגרש.
ג.	תוספות בניה	תוספות בניה למבנה ציבור קיימים מותנית בשילוב התוספת עם הבנין הקיים.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח משולב במבנה ציבור	
4.5.1	שימושים	
א.	תא שטח 5002, 5003, ישמשו כשטחים ציבוריים פתוחים בו מותרים : מתקני משחקים, נטיעות וגינון, שבילים, פינות ישיבה, מצללות וכד' וישולבו בהם מבני ציבור כגון בית ספר, בית כנסת, וכד'	
ב.	השימושים יקבעו ע"י הועדה המקומית.	
ג.	חניה תהיה עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה	
4.5.2	הוראות	
א.	אחוזי הבניה	110% עיקרי + 30% שירות
ב.	תנאי למתן היתר	תכנית בינוי מאושרת ע"י ועדה מקומית לכל תא השטח. תכנית הבינוי תציג את פתרונות הנגישות והחניה בתחומי המגרש.
ג.	תוספות בניה	תוספות בניה למבנה ציבור קיימים מותנית בשילוב התוספת עם הבנין הקיים.

4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.6.1	שימושים	
א.	השימושים המותרים שיתרו: מתקני משחקים, נטיעות וגינון, שבילים, פינות ישיבה, מצללות וכד'	
ב.		
4.6.2	הוראות	
א.	בשטחים אלה תותר העברת קווי תשתיות כגון: חשמל מים ביוב וכד'	

4.7	שם ייעוד: חניון
4.7.1	שימושים
א.	השימוש יהיה לחניה ציבורית
ב.	שטח החניה יתוכנן עם פיתוח וגינון מירבי ונטיעות עצים. שטחי החניה הציבורית ישמשו חניון שיספק את מקומות החניה שבגינן ינתן תשלום כופר חניה עי"י מגרשים הכלולים בתכנית זו. תא שטח 7002: ישמש לחניה ציבורית עבור יח"ד הקיימות במגרשים הגובלים שאין להן פתרונות חניה בתחום המגרש וכן לאורחים. בתכנון מפורט שיערך לתא שטח 7002 יינתן פתרון חלופי לחניה של יח"ד הקיימות במגרשים 40 – 44 לחניה שהייתה להם מכון רח' בן שושן. במגרשים אלה במידה ותהיינה בהן תוספות יח"ד או הריסה ובניה מחדש ישתמשו בחניות הפרטיות הנ"ל לצורך נגישות לחניה מתוכננת בתחום המגרש. בתא שטח 7001: ינתן פתרון של חניה עבור יח"ד הקיימות מגרש / תא שטח 2031 (חלקות 218, 219) וכן יהוו גישה לבנין מדרך ציבורית.
4.7.2	הוראות
א.	ראה סעיף 6.4 – לגבי טיפול בעצים קיימים בתאי השטח המיועדים לחניה ציבורית.
ב.	בשטחים אלה תותר העברת קווי תשתיות כגון: חשמל מים ביוב וכד'
ג.	עצים בוגרים יש לשמור על עצים קיימים ולשלבם בתכנון החניות. עצים שלא ניתן לשלבם בתכנון החניות, יש להעתיק לכל מקום אשר יורה עליו נציג מוסמך מהעירייה. עקירת עצים תבצע רק לאחר קבלת אישור העירייה, קק"ל וכל גורם נוסף הממונה על הנושא.

4.8	שם ייעוד: דרכים
4.8.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת ולמעט מסילת ברזל).
ב.	ביצוע הדרכים, המזרקות והמעב:ים כהולכי הרגל יעשה עי"פ נספח התנועה המנחה המהווה חלק מתכנית זו.
ג.	בסלילה /שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים ואו העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי נספח התנועה המנחה המהווה חלק מתכנית זו.
4.8.2	הוראות
א.	הוראות מיוחדות לא תותר התקנת חניה ואו גישה ברכב למגרשים 39 – 44 מדרך 43
ב.	

4.9	שם ייעוד: שבילים
4.9.1	שימושים
א.	ישמשו למעבר הולכי רגל. תותר העברת תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת).
ב.	
4.9.2	הוראות
א.	יותר גינון

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		4.9
שימושים		4.9.1
תא שטח 6001 ישמש לתחנת שאיבה לביוב		א.
		ב.
הוראות		4.9.2
יש לנקוט בכל האמצעים על מנת למנוע מטרדי ריח, רעש וזיהום אויר מהמתקן		א.

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב נמוצע

[illegible]

קווי בנין (מטר) בכל מגרש	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות דוונס (נו)	מספר יח"ד למגרש	אחוזי כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה באחוזים לכל מגרש				גודל מגרש מזערי	מס' תא שטח / מגרש	יעוד
									שירות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
בתוספות בניה: המרווחים יהיו כדלקמן: קדמי - 3 מ' צידיים - 3 מ' אחורי - 4 מ'	-----	+ 4	גג עליון	16	60% הערה 2	6.66- 10	4 למגרש ללא הריסת מבנה קיים	115	-----	-----	-----	30	85 תבנו מותנה בשיקום הערה 3	600	מגורים ב' - 4 יח"ד קיים
בהריסה ובניה חדשה המרווחים יהיו כדלקמן: קדמי - 5 מ' צידיים - 3 מ' אחורי - 5 מ' ראה סעיף 4.2.1 ג'	-----	+ 4	גג עליון	16	60% הערה 2	6.12- 8.16	6 למגרש ללא הריסת מבנה קיים	115	-----	-----	-----	30	85 תבנו מותנה בשיקום הערה 3	980	מגורים ב' - 4-6 יח"ד קיים
מגורים ב' - 4 יח"ד קיים (תלכות בשטח קטן במיוחד)	-----	+ 2	גג עליון	10	60% הערה 2	11.42	4 למגרש ללא הריסת מבנה חדש	115	-----	-----	-----	30	85 תבנו מותנה בשיקום הערה 3	350	מגורים ב' - 4 יח"ד קיים
מגורים ב' / בנייה רוויה	-----	+ 4	גג עליון		60%	23.5	16 למגרש	115	-----	-----	-----	32.5	82.5 תבנו מותנה בשיקום הערה 3	680	מגורים ב' / בנייה רוויה

יעוד	מס' תא שטח / מגרש	גודל מגרש מזערי	שטחי בניה באחוזים לכל מגרש						אחוזי כוללים (%)	מספר יח"ד למגרש	נפימות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח המגרש	מספר קומות		קווי בנין (מטר) בכל מגרש			
			מתחת לבניסה הקובעת	מעל מפלס לפניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות					מתחת לבניסה הקובעת	מפלס לפניסה הקובעת	קדמי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות													
מגורים ומסחר	3001	500	למסחר: 30 למגורים: 70	למסחר: 15 למגורים: 25	---	---	---	140	5	---	65%	16	4	3	3	3	4	
מסחר	4001	250	110	10	---	---	---	120	---	---	65%	10	2	---	0	3	3	4
	4002	649																
	4003	180	50 הערה 6	---	---	50	---	---			65%	6	1	---	3.5	0	0	-
מבנים ומוסדות ציבור	5004, 5001	1030	110	30	---	---	---	140	---	---	65%	12	3	---	3	3	3	4
שטח ציבורי פתוח משולב במבנה ציבור	5003, 5002	630	110	30	---	---	---	140	---	---	65%	12	3	---	3	3	3	4
מתקנים הנדסיים	6001	538	110	10	---	---	---	120	---	---	65%	10	2	---				

הערה 1: המגבלה של גודל מגרש מזערי של 600 מ"ר לא תחול על חלקה 212 בתא שטח 2015.

הערה 2: תותר הוספת פרגולות וחניות מקורות, בנוסף לשטחי השירות המותרים, ללא הגדלת התכנית.

הערה 3: במבנים בהם תבנה עליית גג תנתן תוספת של 20 מ"ר ליחיד לניצול בעליית הגג מעבר לזכויות הבניה.

הערה 4: באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה עכו ניתן יהיה לאשר תוספת שטחי שירות לצורך הקמת מרתף לתוספת של 85% משטח המגרש. וכתנאי שישאר לפחות 15% משטח המגרש להחדרת מי נגרש עילי. קו בנין מינימלי לקומה התת קרקעית יהיה 0.5 מ'.

הערה 5: גגוי רעפים יחשבו כחלק מזכויות הבניה לשטחי השרות.

הערה 6: השטח במ"ר וחוז שטח כולל עיקרי ושרות. המבנה שמעבר לקו בנין קדמי ומעבר לגבולות המגרש יחרס כתנאי להיתר בניה.

25.5.2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 22 מתוך 39

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים מיוחדים

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250 אשר יובאו לאישור הועדה המקומית, כחלק מהיתרי בניה. ראה סעיף 6.3.
2. במגרשים שבתחום התכנית לא יינתן אישור איכלוס במידה ולא יושלם פיתוח המגרש בהתאם לתוכנית הפיתוח המהווה חלק בהיתר הבניה.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לועדה המקומית :
 - א. תכנית בינוי פיתוח וגינון לכל מגרש כמפורט בסעיף 6.3 בהוראות אלה.
 - ב. תכנית הסדרי תנועה וחניה
 - ג. בבקשות להיתר בניה של מבנים חדשים תדרש הגשת הדמיה של המבנים כפי שיראו בתום הבניה לרבות החיפוי החיצוני, גווניו ועיצובו שיובאו לאישור מהנדס העיר.
 - ד. הגשת תקליטור הקבצים של התכנון הממוחשב לפרויקט בפורמט DWG או DXF.

6.2 הוראות בינוי

מגורים:

תנאים מיוחדים לתוספות והרחבות:

1. תוספות הבנייה ייעשו תוך התאמה לעיצוב הבניין הקיים.
2. כל הרחבת בנייה תעשה באופן שמבטיח יציאות המבנה בשלמותו.
3. בעת הגשת הבקשה הראשונה להיתר לתוספת בניה להרחבת דירות בבנין קיים או בעת הגשת בקשה להיתר לתוספת יחידות דיור חדשות בבנין קיים תוגש תכנית כללית לתוספות הבניה כולל אפשרויות ההרחבה לכל הדירות הקיימות בבנין. התכנית הכללית שתהיה עפ"י הוראות תכנית זו ותכלול גם את שלבי ביצוע ההרחבה תצורף כנספח להיתר הבניה. כל היתר בניה נוסף בבנין ינתן בתנאי שיהיה בהתאם לתכנית הכללית שאושרה ותואם את שלבי הביצוע שלה. כל שינוי בתכנית הכללית יובא לאישור מהנדס העיר.
4. מתן היתר בנייה לתוספת בנייה מותנה בהתאמתו לשלבי הביצוע על פי התכנית הכללית למגרש ובמקרים מיוחדים מותנה בבנייה בו זמנית של לפחות טור אנכי שלם לכל גובה הבניין. תותר השארת חללים בלתי סגורים בתנאי שימשו מרפסות מקורות (כולל רצפות ומעקות) עבור הדירות שבעליהן אינם מעוניינים בהרחבתן ולא יותר מקומה אחת בלתי בנויה בכל פעם. ניתן יהיה לאשר בנייה של לפחות מחצית ממספר הקומות של הבניין בתנאי שתתחיל מהמפלס התחתון של הבניין.
5. בהיתר הבנייה יקבע תנאי שלא יוחל בביצוע תוספת בנייה לדירה או למרפסת מקורה כלשהיא כל עוד לא נבנתה תוספת הדירה או המרפסת המקורה תחתיה ובלבד שלא תהיינה 2 מרפסות מקורות אחת מעל השניה.

6. בתוספת לבניה קיימת ובבניה חדשה תותר הבלטת מרפסות זיזיות מקורות מקו בנין קדמי ואחורי במקרה שהמרווח המאושר הוא 5.00 מ' במידה שלא תעלה על 2.00 מ' במקרה שהוא מאושר 4.00 מ' או פחות במידה שלא תעלה על 1.60 מ'.

7. אופיו של המרווח הקדמי: השטח של המרווח הקדמי בכל מגרש ייועד ברובו לגינון ולא ישמש שטח תמרון או שטח לחניית כלי רכב. קומות עמודים מפולשות שבתוכם יוסדרו חניות לא תופנה לכיוון החזית הקדמית של המגרש הפונה לרחוב.

8. חזות המבנים:

א. החומרים והציפויים וצבע חזיתות המבנים, חומרי הגמר בשטחים הציבוריים (המשתפים) שבתוך ומחוץ למבנים וחומרי הגמר של פיתוח המגרש יהיו באישור מהנדס העיר. כל החומרים לחיפוי קירות וגדרות יהיו קשיחים ועמידים כדוגמא, אבן או שוה ערך באישור מהנדס העיר.

ב. תנאי למתן היתר במקרה של תגבור ל 6-8 יח"ד, תציג התכנית חיפוי חיצוני קשיח לשביעות מהנדס העיר, לפחות של 50% מחלקי המבנה. יותר שימוש בחומרי גמר אחרים לכ - 50% משטח החזיתות, עפ"י אישור מהנדס העיר.

ג. במבנים החדשים שייבנו תנתן תשומת לב מיוחדת ללובי הכניסה למבנים. קירות הלובי יחופו באבן עז לגובה מינימלי של 1.2 מ'.

ד. לא תותקן צנרת כלשהי (מערכות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת וכבלים וכיו"ב) על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.

ה. קולטי השמש יוצמדו למשטח המשופע של הגג ובמקביל לו. מתקנים טכניים כגון דודים יהיו מוסתרים בתוך חלל הגג המשופע.

ו. למבני המגורים החדשים 1 / או גגות של תוספות הבניה. במבנים בהם תבנה עליית גג תנתן תוספת של 20 מ"ר ליח"ד לניצול בעליית הגג מעבר לזכויות הבניה. בכל מבנה יותרו גם חלקי גג שטוחים. צבע הרעפים יהיה אחיד בכל המיתחם ועפ"י אישור מיוחד של עיריית עכו. גגות מבני המגורים הגבוהים יהיו גגות שטוחים מעוצבים. הגגות השטוחים ירופפו ויהיו מרפסות גג וכן ישמשו להצבת מתקני טכניים.

ז. תותר התקנת אנטנה מרכזית לטלוויזיה /או צלחת לקליטת שידורי לוויין בלבד לצורכי דיירי הבנין. לא תותר התקנת אנטנות שלא לצרכי הבנין /או מתקני סלולרי למיניהם.

ח. הקמת מתקנים טכניים על הגג (לרבות דודי שמש וכו') תהיה אך ורק בהתאם לתכניות טכניות ולתכניות לעיצוב חזיתות שיאושרו ע"י מהנדס העיר. בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות וכן של פתרונות המסתור השונים. התקנת מתקנים על הגג, תותר רק אם יובטחו שילובם והסתרתם לשביעות מהנדס העיר.

ט. מסתורי הכביסה והמזגנים ייכללו במסגרת תכנית הבקשה להיתר. פתרון המסתור יהיה אחיד לכל אורך הבנין. המזגנים ומסתורי הכביסה ימוקמו בחזיתות הצידיות / או האחוריות בלבד. ניקוז המזגנים יהיה דרך צנרת פנימית במבנה. לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה. בבקשה להיתר יצוין מיקום מוצע למזגנים. מיקום זה יחייב גם הוספת מזגנים לאחר השלמת הבניה. המשטח עליו יונח מדחס המזגן יהיה מחומר קשיח כדוגמת המבנה.

י. בדירות צמודות הקרקע תותר הקמת מצללות (פרגולות) / או גגון רעפים בחצרות הפרטיים במרווחים קדמי ואחורי בשטח של עד 20 מ"ר לכל יחיד. עמודי הפרגולות / או גגון רעפים יהיו עשויים מחומר קל, דוגמת עץ או מתכת . קירוי הגגונים יהיה ברעפים זהים לרעפי המבנים, הקירוי יאושר ע"י מהנדס העיר. במבנים חדשים לשם הבטחת אחדות הבניה בסמכות הועדה המקומית יהיה לדרוש את בניית הפרגולות /או גגון רעפים, יחד עם בנית המבנה/ים ולהכלילם בבקשה להיתר הבניה. הפרגולות יותרו רק לדירות בקומת הקרקע. המרווחים להקמת הפרגולות יהיו כדלקמן :

המרחק מן הפרגולה עד גבול המגרש לא יפחת מ - 1.2 מ'. ניתן יהיה לאשר הקמת פרגולה עד גבול המגרש בהסכמת בעלי הדירות הפונות לפרגולה המבוקשת.

יא. גדרות פיתוח וגיטון :

1. בחזיתות המבנים הפונות לרחוב או לשצ"פים יבוצעו קירות גדר בגובה מינימלי של 0.40 מ' ולא יותר מ - 1.80 מ'. חומרי גמר הגדרות יהיה אבן טבעית או מתועשת ומסותת. בניית הגדרות בחזית המגרשים תותר באישור הועדה המקומית עפ"י תכנון אחד. שדרוג גדרות לאורך חזית המגרשים לפי פרט מאושר תנאי למתן היתר בניה.

2. בגבולות צידיים ואחוריים בין מגרשי מגורים ובין מגרשי מגורים לבין שצ"פים ניתן שהגדר תהיה "שקופה" / או " גדר חיה".

3. הפיתוח יהיה תואם לתכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בסעיף 6.1 סעיף קטן 1

4. בכל החזיתות של המגרש, החזית לרחוב, בגבולות הצידיים והאחוריים בין מגרשי המגורים ובין מגרשי מגורים לשטחים ציבוריים פתוחים, יש לבצע גדר חיה משיחים ירוקי עד משולב בנטיעות שהמרחק בין העצים יהיה לא יותר מ - 8.00 מ'.

יא. מבני עזר

במבנים חדשים לא תותר בנית מבני עזר בחצרות המגרשים . המחסנים יהיו בקומת הקרקע או במרתף.

במבנים קיימים במקרים בהם לא ניתן לפתור את מבנה העזר כולל המחסנים בתחום הבנין הקיים והתוספות המוצעות, באישור הועדה המקומית ניתן יהיה לאשר מבני עזר בחצרות המגרשים בתנאי שישלב את מבנה החניה והמחסן.

יב. בבנינים בהם מותרת חזית חנויות תותר תליית שלטים רק בחזיתות קומת הקרקע בלבד. מיקומם צורתם וגודלם יהיו טעונים אישור משרד מהנדס העיר.

6.3 תכנית פיתוח

- כתנאי למתן היתר בניה למגורים, ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250 תכנית הפיתוח תכלול:
- א. העמדת הבנין, גבהים סופיים, שיפועים, סימון כניסה להולכי רגל וכניסה לרכב (שער, שער לחניה, כניסה לחניה), תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות וגדרות, מסלעות עם גובהם, גומות עצים, שילוב נישות לנטיעת עצים במדרכה בגדר שבחזית הרחוב, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, מסתורים למתקני תליית כביסה, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, טלפונים, מים, ביוב, פתרון ניקוז וחומרי ריצוף.
 - ב. במסגרת תכנית הפיתוח יש לפרט את שוחות הביוב במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.
 - ג. תכלול את מיקום המיתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מיבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וצבעם.
 - ד. תכנית הפיתוח תכלול שני חתכים דרך המגרש לכל רוחבו ואורכו של המגרש ובנוסף עוד 10.00 מ' לפחות של השטחים הגובלים (רחוב, שצי"פ מגרש שכן) כולל גם סימון המצב המתוכנן בשטחים אלה. בחתכים יצוינו מפלסי קרקע קיימת, מפלסי קרקע מתוכננת, שיחים, עצים, שטחים מרוצפים, קירות, גדרות וכד'.
 - ה. התכנית תאושש ע"י מהנדס העיר ומנהל מחלקת התברואה ברשות המקומית.
 - ו. התכנית תכלול תכנון גינון, ונטיעות כולל סוגי הצמחיה ותכנון מערכת ההשקייה שיובאו לאישור מהנדס העיר.
 - ז. התכנית תכלול גם תכנון הגדרות והמעקות המוצעים, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר. פרישת גדרות בהתייחס למגרשים הגובלים.
 - ח. התכנון הפרטני שיוגש למהנדס העיר יכלול מיקום הגדר ו / או המעקה, אורך, גובה, חתך רוחב אופייני, חומרי גמר וצבע משני צידי הגדר.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

- א. בשטח הפרויקט יועתקו 9 עצים, יישמרו 28 עצים וייכרתו 9 עצים על פי נספח העצים הבוגרים המחייב.
- ב. העצים שייעודם העתקה יועתקו בין חודשים דצמבר – אפריל למקומות הקבועים מראש בפקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך במשך 3 שנים לפחות.
- ג. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.
- ד. ביצוע העבודות כריתה / העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדן.

6.5 ניצול מרבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום

- א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.
- ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.
- ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התוכנית, בכל האזורים, יבטיח בין 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.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימושים בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.6 פיקוד העורף

וננאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.8 חלוקה ורישום

- א. תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו אישור תשריט איחוד ואו חלוקה ע"י הועדה המקומית.
- ב. רישום : בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.9 עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.10 חניה

מגורים:

א. החניה עבור יח"ד הקיימות והחדשות תהיה כולה בתחום המגרש. ראה פרוט בסעיף 4.1.1 ז
ב. במגרשים 41-44 בגוש 18108 הנשענים על רח' אברהם בן שושן בהם תכנון הדרכים והסדרי התנועה לא יאפשרו נגישות לחניה מכיוון הדרך יינתן למגרשים אלה פתרון של חניה פרטית עבור 2 יח"ד, לפי המצב הקיים, מתוך החניות הציבוריות תרשם על כך הערת אזהרה בלשכת המקרקעין. תוספות יח"ד תחייב מתן פתרונות חניה בתחום המגרש. הגישה לחניה בתחום המגרש תהיה מתוך החניות הפרטיות שירשמו לטובתן כאמור לעיל.

ג. במגרש 39 בגוש 18108 הגישה לחניות תהיה אך ורק מרח' משה הס.

מבני ציבור:

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.11 הוראות חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או 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:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	
3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד

25.5.2016

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 28 מתוך 39

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

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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם 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.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.12 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.

6.13 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, בשטחים הציבוריים הפתוחים ובמגרשים שבתכנית עפ"י ההוראות בסעיף 3.3 א לעיל. בכל תכנית של תשתיות (תנוחות וחתכים) יופיע סימון של נטיעות העצים עפ"י תכנית אדריכל הנוף.
- לאחר מימוש 20% מיחיד בתחום התכנית יימסר לועדה המקומית דו"ח מאת תאגיד המים והביוב של העיר עכו המפרט את מצב מערכת הביוב וכושר נשיאתה להמשך מימוש התכנית. הדו"ח יכלול המלצות לשדרוג ואו שינוי מערכת ההולכה, במידת הצורך.

א. מים

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה כתאום 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 היום 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 ואו בתוך המבנים.

ז. תאורה.

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

6.14 מבנים להריסה

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים, קירות, גדרות וכד' המסומנים להריסה מכח תכנית זו. ההריסה תהיה עפ"י לוח זמנים שיקבע ע"י הועדה המקומית. לא יותר שימוש חורג למבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו.

6.15 עבודות עפר ומניעת מטרדים

- א. לפני תחילת ביצוע עבודות עפר תבוצע מדידה וסימון של עצים וצמחיה קיימת המיועדים לשימור, עצים המיועדים להעתקה, או עקירה בתאום עם אדריכל הנוף, מפקח הבניה וקק"ל.
- ב. עודפי עפר יפנו לאתר מאושר כחוק או בהתאם לאישור מהנדס העיר.
- ג. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה כולל האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבניה. התכנית תכלול אופן הוצאת פסולת ההריסה, תוואי נסיעה של משאיות לפינוי פסולת בנייה, הובלת חומרי בנייה, גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
- ד. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה, וללא המלחה.
- ה. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי כל מגרש כך שלא יהווה מטרד רעש וזיהום אוויר לסביבתו. מיקום המכוונות יסומנו בבקשה להיתר. יותר שימוש אך ורק במכוונות קידוח בעלות מסנני אבק.
- ו. אחסון חומרי גלם בתפוזרת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידור ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. פסולת העלולה להתפזר ולעוף תפונה מדי יום לאתר פסולת מאושר. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
- ז. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.
- ח. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הקיימים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.
- ט. יש לכסות משאיות הנושאות פסולת בנין או כל פסולת אחרת העשויה מחלקיקים שעלולים לעוף. יש לשטוף גלגלי המשאיות ביציאתם מהאתר.
- י. בזמן ביצוע העבודות יש לשמור על ערכי טבע שנקבעו לשימור על פי הוראות תכנית זו ועל פי דרישות היתר הבניה. כל פגיעה בערכים אלה תידרוש שיקום מלא לרבות נטיעת עצים בגובה 4.00 מ' עם קוטר גזע 4" על כל עץ שייפגע ושתילת צמחים בגודל מס. 8 על כל פגיעה בשטח גינון שנועד לשימור.
- יא. לא תאושר סיום עבודה ללא מילוי כל התנאים לעיל.

6.16 עמידה נגד רעידות אדמה

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, בהתאם לדרישות ת"י 413.

6.17 גדלי מגרש מינימלי

מגבלת גודל מגרש מינימלי כפי שמצויינת בטבלה 5 לא תחול על חלקות אשר יתברר כי גודלם לפי נסח טאבו או לפי מדידה בשטח הוא פחות מהשטח המינימלי המצויין לקבוצת המגרשים בטבלה 5.

6.18 הוראות מיוחדות

1. סעיף 70 לחוק התכנון והבניה יחול על המקרקעין המפורטים בטבלה הרצ"ב. אין בהחלת הסעיף כדי לפגוע בהוראות סעיף 194 או 195 לחוק, בדבר השבת קרקע מופקעת לבעליה ערב ההפקעה.
2. רכישה של תא שטח משלים תהיה בכפוף לתשלום בגין ערך הקרקע, בהתאם לתכנית זו, אשר יקבע ע"י שמאי מוסכם.
 - א. רישום הקרקע יבוצע ע"י הרוכש ועל חשבונו.
 - ב. ככל שהקרקע תירכש כאמור, היתר בניה יינתן למגרש אחד הכולל את שני השטחים: שטח החלקה/המגרש המקוריים והשטח המשלים.
 - ג. ככל שהקרקע לא תירכש, גבולות המגרש לבנייה למגורים ייקבע לפי גבולות החלקה /המגרש המקוריים בלבד, זאת בכל הקשור לזכויות הבניה, קווי הבנין והוראות הבניה במגרש. במצב זה, השטח המשלים שלא נרכש ישמש כשטח מגון לשימוש הציבור הרחב.

חלקה ממנה מתבצעת הרכישה			חלקה רוכשת	
שטח במ"ר	חלקה	גוש	חלקה	גוש
25.9	101	18107	80	18107
185.2	168			
63.6	168	18107	79	
9.5	102	18107	56	
127.8	103			
34.8	103	18107	4001	
16.8	107			18108
7.3	95	18108	39	
46.4 ביטול דרך	45			
107.6 משצ"פ				
39.2	108	18108	61	
23.5	108	18108	62	
38.2 שצ"פ	46			
21.8	108	18108	134	
46.4	202			
2.6	183			
76.4 מגורים	180			

6.19 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

7.2 מימוש התוכנית

מימוש התכנית יהיה תוך 20 שנה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך: 7/8/16	מספר תאגיד:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו			
עורך התוכנית	שם: אדרי רזנברג פנינה	חתימה:	תאריך: 1-6-16	מספר תאגיד:
	תאגיד:			
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 7/8/16	מספר תאגיד:
	תאגיד:			
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד: מדינה			
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד: עיריית עכו			
בעל עניין בקרע	שם: פרטיים	חתימה:	תאריך:	מספר תאגיד:
	תאגיד:			

עיריית עכו

שמעון לנק ראובן ויצמן
ראש העיר גזבר העירייה

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 מוסד התכנון המאשר	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
טעונה אישור / לא טעונה 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.

טבלת תאי שטח ושטחי החלקות בהן:

גוש	מס' תא שטח	מס' חלקות בתא השטח	שטח החלקות	מס' יחיד קיים	מס' יחיד מכסי מוצע	דוגמא בינוי בנספח
18107	2001	57	780	2	6	א - 4
		58	802			
		59	826			
		60	695			
18107	2002	61	696	2	6	א - 4
		62	814			
		63	816			
		64	714			
		65	758			
		66	892			
		67	869			
		68	748			
		69	810			
		70	919			
18107	2003	71	1291	2	8	א - 2
		72	1201			
18107	2004	51	671	4	6	א - 3
		52	711			
		53	748			
		54	760			
		55	654			
18107	2005	45	678	4	6	א - 3
		46	745			
		47	757			
		48	794			
		49	772			

גוש	מסי תא שטח	מסי חלקות בתא השטח	שטח החלקות	מסי יחיד קיים	מסי יחיד מכסי מוצע	דוגמא בינוי בנספח
18107	2006	30	817	2	6	א - 4
		31	712			
		32	673			
		33	769			
		34	785			
		35	696			
		36	734			
		37	811			
		38	769			
		39	710			
		40	782			
		41	841			
		42	834			
		43	888			
18107	2007	77	1009	2	8	א - 2
		78	1115			
		79	1256			
		80	1101			
18107	2008	21	606	4	6	א - 3
		22	615			
		24	663			
		25	700			
18108	2009	12	540	4	4	
		13	403			
18108	2010	16	504	4	4	
		17	463			
18108	2011	18	508	4	4	
		19	482			
18108	2012	209	851	16	16	
18108	2013	215	689	16	16	
18108	2014	35	733	4	6	א - 3
		36	741			
		37	752			

גוש	מס' תא שטח	מס' חלקות בתא השטח	שטח החלקות	מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד מכס' מוצע	דוגמא בינוי בנספח
18108	2015	27	939	4	6	א - 3
		28	742			
		29	747			
		30	647			
		32	715			
		33	750			
18108	2016	203	1078	2	8	א - 2
		190	1022			
18108	2017	188	787	16	16	
18108	2018	53	706	2	6	א - 4
		55	739			
		57	610			
		58	790			
		59	695			
		61	779			
18108	2019	52	769	2	6	א - 4
18108	2020	39	657	4	6	א - 3
		40	715			
		41	690			
		42	690			
		43	688			
		44	692			
18108	2021	134	813	2	6	א - 4
		62	823			
		50	769			
		49	767			
		48	739			
18108	2022	186	1062	2	8	א - 2
		185	1243			
		184	1201			
		183	1346			
18108	2023	181	734	16	16	
18108	2024	54	522	2	6	
18108	2025	56	430	2	6	
18108	2026	60	516	2	6	

גוש	מסי תא	מסי חלקות	שטח החלקות	מסי יחיד קיים	מסי יחיד מכסי מוצע	דוגמא בינוי בנספח
18107	2027	73	901	2	6	
		74	959			
18108	2028	189	786	2	6	א-4
18108	2029	216	1097	6	8	א-1
		217	1221			
18107	2030	23	365	4	4	
		26	400			
18108	2031	218	1314	6	8	א-1
		219	1134			
18107	2032	27	1036	4	8	א-1
		28	1003			
		29	981			
18107	2033	76	906	2	6	א-4
18108	2034	187	808	2	6	א-4