

20003/2265 - 1

תכנית מס': 213-0233312 - שם התכנית: עכו צפון - הכרם ג'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון מחוז צפון

ה ת ק ב ל

02-02-2017

תכנית מס' 213-0233312

עכו צפון - הכרם ג'

תכנית מס'

מס' תשריט גרסה

מס' תקנון גרסה

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מס' תכנית: 213-0233312
 תאריך: 21.12.16
 חתום: [Signature]
 משרד: [Blank]

מס' תכנית: 213-0233312
 תאריך: [Blank]
 חתום: [Blank]
 משרד: [Blank]



דברי הסבר לתכנית

תכנית עכו צפון הכרם ג' מהווה שינוי לתכנית שכונת המגורים המאושרת ג-9763, אשר אושרה בשנת 2000. מטרת התכנית הינה חיזוק דרך 8510 (המשך דרך הארבעה) כרחוב עירוני תוך יצירת שכונת מגורים איכותית בבנייה רוויה בהתאם לתפישת תכניות המתאר.

התכנית מהווה המשך לשכונת עכו צפון הבנויה ברובה מצפון, תוך שהיא מעשירה את המרחב בשטחים פתוחים ומוסדות ציבור אשר יאפשרו לאזור זה להיות מרחב עירוני אטרקטיבי וסביבת מגורים איכותית.

התכנית מציעה כ- 86 דונם בייעוד מגורים הכוללים 1,200 יחידות דיור, המהווים תוספת של 196 יח"ד תוך הגדלת גודלן הממוצע מ- 95 מ"ר ל- 120 מ"ר לעומת תכנית מאושרת. כן מציעה התכנית כ- 89 דונם בייעוד שטחים ציבוריים פתוחים, כ- 52 דונם בייעוד מבנים ומוסדות ציבור הכוללים שטח בנייה עיקרי העומד על 87,500 מ"ר וכן כ- 13.5 דונם בייעוד מסחר ותעסוקה הכוללים שטחי בנייה עיקריים של כ- 26,000 מ"ר.

התכנית כוללת מגרשים מסוימים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה, יתר המגרשים בהסכמה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 213-0233312

1.2 שטח התכנית 369.246 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עכו

קואורדינאטה X 208412

קואורדינאטה Y 760885

1.5.2 תיאור מקום השטח הינו מישור הנמצא בין דרך 8510 ומסילת הרכבת, בצפון העיר עכו.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עכו צפון הכרם ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18017	מוסדר	חלק	29, 34, 54, 66, 69, 74, 77, 133	79, 81, 83-84, 87, 89, 109, 131-132, 141
18018	מוסדר	חלק		75-76, 89, 109
18043	מוסדר	חלק	31, 38, 219-222	28, 33, 213, 225-226
18050	מוסדר	חלק	46	48
18112	מוסדר	חלק		39, 51
18550	מוסדר	חלק		7, 127
18949	מוסדר	חלק	37, 48-58	35, 38, 47
21116	מוסדר	חלק	1-26, 29, 31-49, 51-52, 57-59	50



הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 13	כפיפות	תכנית מתאר ארצית לחופים - חוף הים התיכון	0		01/01/1901
תמא/ 23	כפיפות	התאמת קווי הבניין למסילת הרכבת	3366	2848	31/07/1986
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית מתאר ארצית למשק המים. איזור רגישות א'.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, פיתוח ושימור. מרקם עירוני, שטח לשימור משאבי מים.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 9 / 2	כפיפות	תכנית מתאר למחוז צפון. מרקמים וייעודים תואמים להוראות התכנית. יישוב עירוני, שטח ללא מגבלות עירוניות.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 10138	שינוי	הצרת דרך מס' 2 ל- 18 מ', כמו כן, שינוי כולל של מערכת הדרכים, ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה וההוראות החלות.	5986	5276	11/08/2009
ג/ 15737	כפיפות	מקום קדוש בהאי וסביבתו	6116	4234	05/08/2010
ג/ 849	שינוי	תוספת דרך שירות לכביש 8510, כמו כן, שינוי כולל של מערכת הדרכים, ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה וההוראות החלות.	4392	2360	17/03/1996
ג/ 9763	שינוי	שינוי כולל של מערכת הדרכים, ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה וההוראות החלות.	48572	2723	23/02/2000
ג/ 9763	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/9763 לגבי דרך 8510 ולגבי מגרש מס' 500 - אזור לתחנת דלק ומסחר	48572	2723	23/02/2000

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 14514	שינוי	שינוי יעוד ממעונות למגורים, איחוד וחלוקה וכן שינוי כולל של מערכת הדרכים, ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה וההוראות החלות.	5643	2096	22/03/2007
ג/ 15798	שינוי	שינוי בקווי בנין מציר הרכבת ל 40-60 מטר, כמו כן, שינוי כולל של מערכת הדרכים, ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה וההוראות החלות.	5815	3334	05/06/2008
ג/ 1637	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1637. הוראות תכנית ג/ 1637 תחולנה על תכנית זו.	2358	2171	22/08/1977
ג/ 1658	שינוי	שינוי ביעוד שצ"פ - תותר הקמה של גשר הולכי רגל בתחום ייעוד זה.	2115	1787	05/06/1975
ג/ 18579	שינוי	איחוד וחלוקה, תוספת דרך שירות לדרך 8510 וכמו כן, שינוי כולל של מערכת הדרכים, ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה וההוראות החלות.	6566	3721	20/03/2013

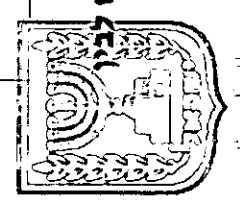
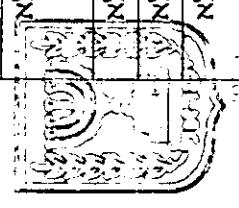
הערה לטבלה:

תכנית זו גוברת על כל התכניות אותן היא משנה והיא מחליפה את הוראותיהן במלואן.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	מידת קנה	תחילה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	השריט מצב מוצע						מחייב	הוראות התכנית
לא					1	1: 2500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח עזר - חכנית מדידה	12/11/2015	אהוד כסיף	11/11/2015		1: 1250	רקע	מפת מדידה
לא	דוח הידרולוגי-חנות להפקדה	20/07/2016	אברהם לוי	07/06/2016	58	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תכנית אגנים וניקוז	20/07/2016	אברהם לוי	07/06/2016	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח עזר לתשריט מוצע- חתום להפקדה	20/07/2016	אהוד כסיף	07/06/2016	1	1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	נספח עזר לתשריט מצב מאושר	27/07/2016	אהוד כסיף	26/07/2016		1: 1250	מנחה	תשריט התכנית
לא	דו"ח הנחיות אקוסטיקה- חתום להפקדה	23/02/2015	יולי קלר	01/06/2014		1: 1	מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח ביוב	04/01/2017	איציק מאיר	27/06/2016		1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח אספקת מים	04/01/2017	איציק מאיר	25/11/2015		1: 1250	מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	פרטי פיתוח מנחים	24/09/2015	אהוד כסיף	10/09/2015		1: 1	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי	27/07/2016	אהוד כסיף	26/07/2016	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - חתכים כלליים	13/09/2015	אהוד כסיף	10/09/2015		1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - חזיתות כלליות	13/09/2015	אהוד כסיף	10/09/2015		1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חתיכי רחוב אופייניים	20/09/2015	אהוד כסיף	10/09/2015		1: 1250	מנחה	חתיכים
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	19/03/2015	גדעון קרול	08/03/2015		1: 1	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח איחוד וחלוקה בהסכמה	12/11/2015	אהוד כסיף	11/11/2015		1: 1250	מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט-חנות להפקדה	19/03/2015	גדעון קרול	08/03/2015		1: 1	מנחה	טבלאות הקצאה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח איחוד וחלוקה בהסכמה - טבלאות	26/12/2016	אהוד כסיף	26/12/2016		1:1	מנחה	טבלאות הקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	27/07/2016	אהוד כסיף	26/07/2016		1:2500	רקע	מצב מאושר
לא	דו"ח סביבתי-חתום להפקדה	22/09/2015	שמואל עין יהב	10/09/2015		1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח סקר עצים-חתום להפקדה	20/07/2016	אהוד כסיף	07/06/2016		1:1250	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תחשיב פרוגרמט-חתום להפקדה	20/09/2015	אהוד כסיף	02/09/2015		1:1	רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח קווי בניין	20/07/2016	אהוד כסיף	07/06/2016	1	1:1250	מחייב	קווי בנין
לא	נספח תנועה - תכנית דרכים רומים וניקוז	27/12/2016	אברהם לוי	01/11/2016	1	1:1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים-חתום להפקדה	20/07/2016	אברהם לוי	06/06/2015	1	1:100	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תכנית תנועה וחנייה	27/07/2016	אברהם לוי	25/07/2016	1	1:1250	מנחה	תנועה



כל מסמכי התכנית 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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	04-9956119	04-9956118	35	ויצמן	עכו	עיריית עכו			ועדה מקומית	ועדה מקומית	
zionia@arim.co.il	02-5383333	169		יפו	ירושלים	ירושלים	ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ			פרטי	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
zionia@arim.co.il		02-5383333	169	יפו	ירושלים	ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ			פרטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

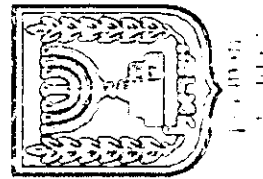
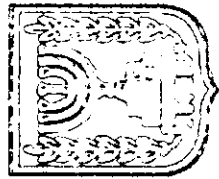
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8630970	04-8690892	15 א	(1)	חיפה	רשות מקרקעי ישראל		מדינת ישראל	בעלות מדינה
	04-9956119	04-9956118	35	ויצמן	עכו	עיריית עכו			בעלות רשות מקומית
		03-5492829	39	(2)	עכו	מאי א. נכסים ואחזקות בע"מ			בעלים
		09-8631111		(3)	יקום	פז חברה נפט בע"מ			בעלים

- (1) כתובת: שדרות פל ים 15 א', חיפה.
 (2) כתובת: הרצל 39 עכו.
 (3) כתובת: יקום.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרי	עורך ראשי	אהוד כסיף	62919	מיזליץ כסיף אדריכלים	תל אביב-יפו	כ"ג יורדי הסירה	1	03-5440101		Udi@mkarchitects.com
אינני	יועץ תחבורה	אברהם לוי	22015	לוי שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	(1)	145 א	04-8553655	04-8553654	avram@levyshtark.co.il
אינני	יועץ תשתיות	איציק מאיר	28393	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	(2)	2	04-8509593	04-8509596	itzik@telem.co.il
	יועץ סביבתי	שמואל עין יהב		שמואל עין יהב - ייעוץ סביבתי	אבירים	(3)		04-9870718		shmueley@gmail.com
	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ ניסים פינס אגרונום מוסמך	בית חנן	(4)	23	03-9675499	03-9504388	Ptrecsn1@013.net.il
ד"ר	יועץ אקוסטי	יולי קלר		ד"ר יולי קלר בע"מ	קרית ים	סביון	18 ג	04-8759875	04-8760079	Keller.july@gmail.com
	שמאי	גדעון קרול	290	גדעון קרול שמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי	הרצליה	(5)	6	09-9562788	09-9564722	gcarol@012.net.il

- (1) כתובת: יפו 145 א' חיפה.
 (2) כתובת: היוזמה 2, טירת הכרמל.
 (3) כתובת: אבירים ד.ג. מרום תגליל 13806.
 (4) כתובת: דרך המייסדים 23, בית חנן.
 (5) כתובת: רח' בר-און 6 הרצליה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים בת 1,200 יחידות דיור, הכוללת שטחי מסחר מקומי מצומצמים משולבים במגורים, שטחי ציבור פתוחים, שטחי מסחר, דרכים ומבני ציבור לרווחת תושבי השכונה והאזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בחלק משטח התכנית, כמסומן בתשריט על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965. ביתר התכנית - איחוד וחלוקה בהסכמה.
2. הסדרת מערך הדרכים בשכונה כחלקות דרך, קביעת היציאות והכניסות אל השכונה.
3. קביעת יעוד וגודל המגרשים, זכויות הבנייה בהם, קווי בנין ומספר הקומות.
4. קביעת צפיפות יחידות הדיור, גודלן ומספרן.
5. קביעת זכויות למגרשים ציבוריים מתוך ראייה כלל עירונית תוך ייעול ניצול הקרקע, שילוב שימושים והגדלת הצפיפות.
6. קביעת הסדרי החנייה במגרשי המגורים, המסחר והתעסוקה.
7. קביעת מרחקים מינימאליים ותנאים אקוסטיים לאורך מסילת הרכבת.
8. קביעת דרך 8510 כדרך עורקית עירונית.
9. קביעת הנחיות עיצוב למבני המגורים ואופיים האדריכלי.
10. קביעת עקרונות נופיים של פיתוח הדרכים והשטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים.
11. קביעת עקרונות לנושאי ניקוז ותשתיות בשכונה.
12. קביעת הנחיות בנושא שימור העצים והנחיות סביבתיות.
13. קביעת שלושה מעברים מעל לפסי הרכבת לטובת חיבור השכונה לחלק העיר שממערב למסילה.
14. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

369.246

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיוור מיוחד (יח"ד)	יח"ד	105		105		מצב מאושר על פי תכנית ג-14514.
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	6,530	-4,045	2,485		על פי האמור בטבלה 5 בתכנית זו.
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	25,512	+39,474	64,986		מצב מאושר עפ"י תכנית ג-9763 ותכנית 10138.
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1,004	+196	1,200		מצב מאושר עפ"י תכנית ג-9763.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	95,380	+48,620	144,000		מצב מאושר עפ"י תכנית ג-9763.
מסחר (מ"ר)	מ"ר	13,819	-2,797	11,022		מצב מאושר עפ"י תכנית ג-9763.
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+13,177	13,177		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	14
דרך מאושרת	1, 8, 37, 60, 62, 63, 69, 72
דרך מוצעת	2 - 7, 9, 29, 38, 39, 57, 59, 64, 66, 68, 74
דרך משולבת	58, 70
מבנים ומוסדות ציבור	31 - 36, 55, 61, 71
מגורים	40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44 - 46, 47A, 47B, 48A, 48B, 49A, 49B, 50, 51A, 51B, 52A, 52B
מסחר ותעסוקה	13, 15
מסילה מאושרת	11
מפגש דרך-מסילה	10
מתקנים הנדסיים	12
שטח ציבורי פתוח	18 - 24, 26, 27, 30, 53, 54, 56, 65, 67, 73
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	37, 1
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	15, 13
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	62, 37, 1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	74, 59, 38, 29, 7
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	70
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	61
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	13
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	8, 1
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	59
גשר/מעבר עילי	דרך משולבת	58
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	55
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	11
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	10
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	56, 27, 22, 19, 18
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	37, 1
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	71, 33, 31
דרך /מסילה לביטול	מגורים	40B, 41B, 42A, 44, 49B, 50, 51A
דרך /מסילה לביטול	מסילה מאושרת	11
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	73, 54, 53, 30, 26, 24 - 21
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	25
זיקת הנאה	מגורים	40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 44, 45, 50, 52A, 52B
חזית מסחרית	מגורים	41B, 42A, 52A, 52B
להריסה	דרך מוצעת	7
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים	40A, 40B, 41A, 41B, 42A, 42B, 43A, 43B, 47A, 47B, 48A, 48B, 49A, 49B, 51A, 51B, 52A, 52B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	14
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	74
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	61, 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למסחר	8,042.56	2.18
אזור לתחנת דלק	2,301.82	0.62
אזור לתכנון בעתיד	35,951.85	9.74
דרך מאושרת	77,956.2	21.11
מבנים ומוסדות ציבור	42,786.97	11.59
מגורים ב'	58,137.18	15.75

מצב מאושר

ייעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	35,290.01	9.56
מגורים מיוחד מעונות סטודנטים	5,273.7	1.43
מכון שאיבה ראשי מתוכנן	1,883	0.51
מתקן הנדסי	4,605.9	1.25
פסי רכבת	34,294.27	9.29
שטח ציבורי פתוח	61,929.8	16.77
שצי"פ ושבילים	793.02	0.22
סה"כ	369,246.28	100

מצב מוצע

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	5,974	1.62
דרך מאושרת	41,886.53	11.34
דרך מוצעת	41,805.03	11.32
דרך משולבת	4,838.18	1.31
מבנים ומוסדות ציבור	49,036.88	13.28
מגורים	86,130.69	23.33
מסחר ותעסוקה	7,507.59	2.03
מסילה מאושרת	36,897.23	9.99
מפגש דרך-מסילה	974.09	0.26
מתקנים הנדסיים	1,883	0.51
שטח ציבורי פתוח	87,190.62	23.61
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,121.71	1.39
סה"כ	369,245.55	100

3.3 ישויות פוליגוניות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
גשר/מעבר עילי	11,808.51
דרך /מסילה לביטול	28,980.51
זיקת הנאה	4,149.23
מגרש המחולק לתאי שטח	65,477.94
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	11,564.63

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, מגורים ומסחר.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות סיסה גובה מבנים ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ג	הוראות בינוי א. בינוי התכנית בא ליצר שילוב בין בינוי, טבע ופארק ומכאן נובעת העמדת המבנים, גובהם המשתנה וארגון המרחב הציבורי שביניהם. ב. שימושי מסחר ומשרדים בתחום מגרשי המגורים: 1. בתאי שטח 41B, 42A, 52A, וכן B52 יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע בהתאם להנחיות הבאות: 2. לא יותרו שימושים לצורכי הסעדה ו/או ממכר מזון מכל סוג שהוא. 3. יותרו שימושים של חנויות, מרפאות, משרדים לשירותי קהל ומשרדים. 4. המבנה המסחרי יופרד ממבנה המגורים באופן שאינו מהווה מטרד למגורים, ההפרדה לא תהווה סטייה ניכרת או הקלה. 5. חנויות לשטחים המסחריים יופרדו מחנויות לשטחי המגורים ולאורחי המגורים וימוקמו בזיקה נוחה מהדרך ובקרבה מיידית לשטחי המסחר. ג. גובה מפלס הכניסה לבניינים יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי. שינוי של עד 50 ס"מ יותר במסגרת תכנית הפיתוח שתהווה תנאי להיתר בנייה. ד. מרפסות: 1. תותר תוספת של 6 מ"ר לשטחי מרפסות דירות המגורים, מעבר ל- 12 מ"ר המותרים, כתוספת לשטחים העיקריים המיועדים למרפסות ובהתאם לאמור בטבלא 5. 2. מעקות המרפסות יהיו עשויים פלדה ו/או זכוכית. לא יותרו מעקות מרפסת בנויים. 3. ככל הניתן, המרפסות יהיו זיזיות ללא תוספת עמודים וימוקמו ישירות אחת מעל השנייה לגובה החזית. 4. תיאסר תוספת פרגולה, סוכך, הצללה או גגון מעבר לאמור לעיל. יותר קירוי המרפסת העליונה בפרגולה או בגגון. 5. יציאה למרפסת גג תחויב בקירוי ע"י פרגולות העשויות עץ, פלדה או אלומיניום או שילוב ביניהם, בגוונים התואמים את קירות המבנה. מערכות הקירוי והפרגולות בקומת הגג יורחקו אופקית מרחק של 3 מ' ממעקה הגג ההיקפי. 6. רוחב מרפסת מזערי יהיה 2 מטר. 7. ניקוז המרפסות יהיה אל מערכת ניקוז הגגות. לא תותר שפיכה חיצונית.

4.1	מגורים
	ה. לובי המבנים : - גודלו של לובי מבנה המגורים שגובהו מעל 11 קומות יהיה לפחות 50 מ"ר (שטח ריצפה). - גובהו של לובי המגורים במבנים מעל 11 קומות יהיה לפחות 3.60 מ' נטו. - גודלו של לובי מבנה המגורים שגובהו נמוך מ- 11 קומות יהיה לפחות 35 מ"ר (שטח ריצפה). - במבני מגורים הנמוכים מ- 11 קומות יהיה גובה הלובי המזערי 3.00 מ' נטו. - הגישה ללובי המגורים תהיה ישירות מהרחוב. - בין חזית הלובי הפונה לרחוב לרצועת ההליכה תהיה מפרדה משולבת בצמחיה אשר תגשר על הפרשי המפלסים בין המגרש והמדרכה. בשטח זה, הנמצא בתחום המגרש יותר למקס ריהוט גן, גינון, ופתרונות לגישור על הפרשי גובה קלים. לא יותרו בקטע זה גדרות או קירות מעל גובה של 0.50 מטר. - פנים לובי המבנה יהיה מחופה אבן ורצפתו אבן או חומרים עמידים אחרים שיאושרו על ידי מהנדס העיר. - מלובי המבנה תהיה יציאה נפרדת החוצה לעבר חדר האשפה והגן המשותף לדיירי המבנה. לא יהיה חיבור ישיר בין לובי המבנה לחדר האשפה. ו. מחסנים לרווחת הדיירים : - בהמשך לקומת הלובי ובמרתף תותר בניית מחסנים לרווחת דיירי המבנה, במפלס הכניסה ובמפלס הביניים שמעליו. - שטח המחסן המרבי לדירת מגורים לא יעלה על 8 מ"ר נטו. - לא תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומות המגורים הטיפוסיות למעט מחסן משותף לכל הדירות בקומה. - מעבר לאמור לעיל בסעיף 4.1/ח/ט', יותקנו לרווחת הדיירים חדרי אחסון משותפים לאופניים ועגלות תינוק בשטח של 1 מ"ר לכל דירה וימוקמו בקומת הכניסה, ו/או בקומה שמעליה ו/או בקומת המרתף. ז. חזית לרחוב : - אל חזית הרחוב יופנו לובי דירות המגורים. בתאי שטח בהם מותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע יופנו גם שטחי מסחרי ו/או שטח משרדים. - בחזית הלובי הפונה לרחוב תהיה ויטרינה שקופה ביחס של לפחות 70% משטח החזית ואשר גובהה הנקי לא יפחת משלושה מטרים. - לא יותרו קולונדות ו/או פרגולות לאורך הרחובות, אך יותרו זיזים בנויים להצללה. - לא יותרו דירות גן הפונות לכיוון הרחוב. - למרות האמור לעיל במגרשים הפינתיים יותרו דירות גן הפונות לרחוב המשני. - בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, לא יותרו חלונות שירות או חלונות מחסנים לכיוון הרחוב.
ד	הוראות בינוי ח. גודל הדירות : - גודל הדירות הממוצע בכל תא שטח יהיה 120 מ"ר עיקרי. - גודל מינימאלי ליחידת דיור יהיה 80 מ"ר עיקרי. - גובה קומות המגורים הכולל לא יפחת מ- 3.15 מטר בין מפלס למפלס וגובה הדירות הנקי

4.1	מגורים
	בחדר המגורים לא יפחת מ-2.65 מטר. 4. מספר החדרים המינימאלי יהיה 3 חדרי שינה. 5. בכל דירה יהיה חדר שינה ראשי שגודלו 13 מ"ר לפחות אשר צמוד אליו חדר אמבטיה ששטחו המזערי יהיה 5 מ"ר. 6. בכל הדירות יהיו לפחות 2 חדרי אמבטיה הכוללים שירותים. ט. חדרי אשפה: 1. חדרי האשפה יתוכננו בהתאם ועל פי הוראות עיריית עכו. 2. החדרים ימוקמו בצד הלובי בתוך המבנה. 3. הפחים יגררו לכביש השירות ללא צורך בהרחבת המיסעה או כניסה נוספת. 4. לכל חדר יהיה פתח כניסה לדיירים מתוך חצר הבית ופתח נוסף הפונה לרחוב, שרוחבו לא יפחת מ-1.6 מטר. 5. בחדר האשפה ייקבע אמצעי שטיפה וניקוז עפ"י הנחיות עיריית עכו. כל קירות חדר האשפה יהיו מחופים קרמיקה לכל גובהם. 6. בחדר תותקן תאורה המופעלת עם פתיחת הדלתות ומערכת אוורור מפולש ו/או מכני. י. מתקנים טכניים: 1. לא יותרו התקנת מזגנים אלא מאחורי מסתורים אשר לא יבלטו ממישור הקירות החיצוניים. 2. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסתורים בהתאם להנחיית מהנדס העיר. 3. רפפות לצורך מסתורי המערכות יהיו עשויות אלומיניום או חומרים עמידים ובלתי מחלידים אחרים ויכללו פרטים שיבטיחו עמידות לאורך זמן ומניעת החלדה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 4. במבנים הנמוכים מאחת-עשרה קומות, יש לבצע שכבת גמר נוספת מעל שכבת איטום הגג. יא. פתחים וחלונות: 1. גודל החלונות במפלסי הדירות לא יפחת מ-20% משטח החזיתות. 2. לחדרי האורחים בדירות יהיו חלונות שלא יקטנו משטח של 6 מ"ר. 3. יתוכנן פרט סורגים טיפוסי לכל מבנה בהתאם לעיצובו הכולל, כחלק ממסמכי ההיתר. יב. דירות גן: 1. בכל מבנה מגורים תותרנה שתי דירות גן לכל היותר. 2. לדירות הגן יוצמדו שטחי גינה בשטח שלא יעלה על 280 מ"ר ולא יפחת משטח של 50 מ"ר. 3. היציאות לגינה מתוך הדירות ייקורו בגגון מלא, אשר עומקו המינימאלי 2 מ'. יג. גגות: 1. תותר בנייה על גגות המבנים לשימושים הבאים: א. מתקנים טכניים ומערכות המבנה. ב. מרפסת גג תותר רק כהמשך לרצפה של דירת הגג. 2. לא יותרו גגות משופעים ו/או גגות רעפים. יד. יושם דגש על תכנון החזית החמישית (הגגות) מבחינת חומרי הגמר, מעקות, ארגון והסתרת מתקנים טכניים.

4.1	מגורים
	טו. מיגון אקוסטי - דירתי: יבוצע לפי הנחיות הנספח האקוסטי במגרשים 46, A47, A52, B49, A49, B48, A48, B47 ו-B52.
ה	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמצוין בנספח קווי הבניין ובטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ו	עיצוב אדריכלי א. אופי המבנים: - מבני המגורים יהיו אורטוגונאליים, בעלי מקצועות ישרים ככל האפשר לכל אורך הבניין. - לא יותר שימוש בצבעים למעט גווני אבן טבעית מקומית או גווני עץ טבעי או גווני אפור. - שתי הקומות העליונות יהיו בנסיגה שלא תפחת מ 3 מ' מכל צידי החזית. - חומרי הגמר: - חוץ המבנים יהיה מחופה אבן אשר תאושר על ידי מהנדס העיר. האבן תהיה בגמר מט ובגוון בהיר. - חומרי גמר חוץ נוספים הינם חיפוי עץ בעל תקן ועמידות, אלומיניום וטיח. סך שטחי החוץ אשר אינם מחופים אבן טבעית או עשויים חלונות לא יעלה על 20%. - מהנדס הועדה רשאי לאשר חומרי גמר נוספים אשר אינם מצוינים בהוראות. - כל חומרי הגמר יהיו בהתאם לתקן לבנייה בסמוך לסביבה חופית. ג. שטחי מסחר, משרדים ושירותים משולבים במגורים: - כל שטחי המסחר כאמור בסעיף 4.1.2 ג'ב' יפנו לרחובות הגובלים במבנה מנותק ממבנה המגורים. - לכוון הרחוב תתוכנן חזית זכוכית שקופה. - שילוט העסקים יהווה חלק מעיצוב המבנים ויוטמעו במסמכי היתר הבנייה של כל מבנה.
ז	הוראות פיתוח א. מעל שטחי החניונים תונח שכבת אדמה גננית בגובה של 40 ס"מ נטו, לפחות, לצורך שתילת צמחייה. בנוסף, יבוצעו ערוגות בנויות אשר יאפשרו נטיעות עצים. ב. במגרשי המגורים יחולקו שטחי הפיתוח כדלקמן: בשטחי גינון ופיתוח משותפים (כולל חניות עיליות) יחולו ההוראות הבאות: א. הבטחת מעבר דיירי הבניין: לצדי המבנה יובטחו מעברים לטובת דיירי הבניין אשר רוחבם לא יפחת משלושה מטר בחלקם הצר ולא יפחת מעשרים מטר בחלקם האחורי הפונה לשצ"פ. ב. שערים למעבר לשטח שצ"פ הצמוד: בכל תא שטח ולטובת דיירי בנין המגורים הגובל בשצ"פ ייקבע שער למעבר הולכי רגל המחבר בין השצ"פ וגינת הבניין המשותפת ולובי המבנה. ג. נטיעת עצים: יש לנטוע 8 עצים לכל הפחות בכל מגרש, מתוכם 4 עצים בקוטר מזערי של " 6.

4.1	מגורים
	ד. מגרשי חנייה חיצוניים: 1. משטחי החנייה יהיו מרוצפים באבן משתלבת בגווני אפור ולבן, אבני תיחום ונטיעות עצים כאמור בסעיף 4.1.2 ח"ה'. 2. אזורי החניה והשבילים יהיו מוארים בתאורת גן באופן שלא יפגע בגינות דירות הגר. 3. יותר מחסום חנייה בכניסה לחנייה עילית לבעלי הרשאה. 4. מקומות החנייה המיועדים למסחר יהיו פתוחים לקהל הרחב. 2. שטחי גינון ופיתוח הצמודים לדירות הגן ובהם יחולו ההוראות הבאות: 1. שטח הגינה לא יעלה על 280 מ"ר. 2. על חלק הגינה שלא ירד מ 20% ולא יעלה על 50% תבנה פרגולה. 3. הפרגולה תהיה מתוכננת באופן שתאפשר מעבר גשם מחד ומאידך תמנע מעבר חפצים העלולים ליפול מקומות המבנה וכן תבטיח פרטיות גינת דירת הגן. 4. הפרגולה תהיה עשויה אלומיניום, ו/או פלדה צבועה ו/או עץ הכל בהתאם לאישור מהנדס העיר. ג. תחום הגינות הפרטיות יוגדר ע"י קירות גדר בגובה 1.80 מ' לפחות ולא יותר מ 2.20 מ'. קירות הגדרות יהיו עשויים חומר אטום ויחופו באבן תואמת לאבן המחפה את המבנה, באישור מהנדס העיר. ד. תותר הקמת גדרות עשויות פלדה בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע הסמוכה. ה. לא תותר הקמת חדרי שנאים בתחומי מגרשי המגורים. ו. ניקוז המגרשים יהיה לעבר הדרכים או השצ"פ הגובל, הכל בהתאם לתכנית פיתוח הכוללת.
ח	דרכים תנועה ו/או חניה א. תכנית זו מהווה מתאר לעניין תקן חנייה למגורים. התכנית משנה תכנית מתאר קיימת לנושא תקן החנייה למגורים. ב. תקן החנייה יהיה כדלקמן: 1. למגורים: 1.5 מקומות חניה לכל 1 יח"ד. 2. בשאר השימושים יחול התקן התקף בעת הוצאת ההיתרים. ג. בנוסף לאמור לעיל יתווספו חניות אורחים בשיעור של 30% מסך מספר הדירות. כל חניות האורחים ימוקמו מעל הקרקע בתחומי המגרשים וכן מחוץ להם, לאורך הדרכים הציבוריות, עפ"י תחשיב מתחמי המוגדר בטבלה בנספח התנועה והחנייה. ד. לפחות 70% מהחניות הנדרשות יהיו תת-קרקעיות ו- 80% לכל היותר. שאר החניות ימוקמו בחנייה עילית כמצוין בנספח התנועה והחנייה. ה. בחניות העיליות ישולבו נטיעות עצים בין החניות כך שיוצרו מרווחי נטיעה בין כל 4 חניות לכל הפחות.

4.1	מגורים
	ו. בהתאם למצוין בנספח הבינוי ובנספח התנועה והחנייה, לכל זוגות מבנים תותר רק רמפה אחת אשר תהיה משותפת. ז. מספר הכניסות למגרשים מחייב בהתאם לנספח התנועה ואילו מיקום הרמפה הנ"ל מנחה ויתחלק באופן שווה בין שני המגרשים הצמודים. ח. בכניסה לכל חניון תת-קרקעי יוצב מחסום המאפשר גישה מבוקרת לדיירי הבניין. ט. חניית אופניים: 1. בכל בנין מגורים תתוכנן, לרווחת הדיירים, חניית אופניים אשר תמוקם בחדר/ים יעודים/ם במפלס הכניסה למבנה עם כניסה צדדית מבחוץ ו/או במפלס החניון התת קרקעי לפי חישוב של 1 מ"ר נטו לכל דירה. 2. בחדר יותקנו אביזרים לקשירת והעמדת האופניים ושקעים לטעינה חשמלית. 3. החדר יהיה ניתן לנעילה. י. תכנון מפורט של החניון המקורה, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו יוגשו לאישור מהנדס הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה. יא. חניית אופנועים: בכל מגרשי המגורים יתוכננו חניות לאופנועים בהתאם להנחיית הוועדה המקומית. יב. תנועת הולכי רגל במגרש: יש לתכנן מעברים ומדרכות נפרדות למעבר הולכי רגל מהחניה אל המבנה.
ט	זיקת הנאה 1. בשטחים המסומנים כזיקות הנאה בתחום יעוד המגורים יותר מעבר פתוח לציבור הרחב. 2. בשטחים אלו יחולו הוראות הפיתוח הבאות: א. השטח יכלול שטחי ריצוף המאפשרים מעבר ברוחב מזערי של 3 מטר אשר ישולבו בשטחי גינון. ב. על שטחים אלו יחולו הוראות פיתוח כאמור בסעיף 4.1.2/ז' לעיל. ג. הגינון בשטחים אלו יהיה מושקה במערכת אוטומטית הניזונה ממגרש המגורים ועל חשבונם. ד. בשטחי זיקת ההנאה הצמודים לרחוב דרך הארבעה (דרך 8510) יבוצע ריצוף זהה והמשכך לריצוף המדרכה הציבורית לשם יצירת רצף הליכה. ה. בשטחי זיקת ההנאה יוצבו ספסלים וריהוט רחוב על פי הדגמים שיוקנו בדרך 8510. ו. תכנית הפיתוח והגינון של שטחים אלו יאושרו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
י	הנחיות מיוחדות לכל מבני המגורים תהיה חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים. חוזה עם חברת ניהול יהווה תנאי לתעודת איכלוס.
יא	איחוד וחלוקה

4.1	מגורים
	במגרשים בעלי כבש חניון משותף יותר ביצוע איחוד וחלוקה, בהתאם לצורך, בין שני תאי השטח במסגרת היתרי הבנייה ובסמכות הועדה המקומית.
יב	ניקוז א. כל שטחי מגרשי המגורים ינוקזו לשטחים הסמוכים על פי תכנית ניקוז שתאושר על ידי מהנדס העיר. ב. עקב אופי הקרקע הבלתי מחלחל, לא יחולו הוראות בדבר שימור מי נגר בתכנית זו. ג. מערכת הניקוז תתואם עם רכבת ישראל.
יג	דו"ח סביבה גז ראדון: ריכוז הראדון המירבי המותר בבתי מגורים, הינו 200 בקרל/מ"ק. הריכוזים אשר נמדדו בעכו הינם עד 50 בקרל/מ"ג. לפיכך מומלץ לבצע בדיקות ראדון אחת לחצי שנה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר והמשרד להגנת הסביבה.
יד	תנאים למתן היתרי בניה אישור תכנית פיתוח ונוף כוללת לשטחי התכנית על ידי מהנדס העיר הכוללת מפלסי כניסה, מפלסי דרכים, ניקוז, תכנון מערכת השקיה אוטומטית, סימון על גבי התכנית של העצים הבוגרים בחלקה, פירוט השבילים, תכנון נטיעות וגינון, ריהוט הגן הקבוע, פרגולות, פרטי עיצוב עמידים לגדרות וגבולות המגרשים וחומרי הגמר.
טו	תנאים למתן היתרי איכלוס א. ביצוע תכנית הפיתוח והנוף בתחום מגרש המגורים על פי הבקשה להיתר ובכלל זאת מערכת השקיה פועלת, נטיעת כל הצמחייה. ב. הסכם חברת ניהול ואחזקה כמצוין בסעיף 4.1.2/י' להלן.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	מכון שאיבה
4.2.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח 1. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד. 2. בכל מקרה יובטחו לפחות 20% משטח המגרש (תא השטח) פנויים מתכסית לצורך חלחול נגר עילי.
ב	הוראות בינוי ביעוד זה יחולו הוראות תכנית ג/10138
ג	תנאים למתן היתרי בניה חובת התאגיד לנקוט באמצעים לנטרול ריחות, ניקוי מערכת הניקוז מתוצרי גלישה ומעי' ניקוז

4.2	מתקנים הנדסיים
	אטומה למקרה של גלישות מהמערכת.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. כל השימושים הציבוריים ובהם מוסדות חינוך, חברה, תרבות, קהילה, ספורט, שירות לציבור, בריאות, אחזקה ותפעול עירוני עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. ב. בנוסף לאמור לעיל תותר הקמה של עד 20% שטחים מסחריים אשר משלימים ותומכים בשימושים הציבוריים, ובתנאי שהם אינם מפריעים לשימוש העיקרי הציבורי. לשם דוגמא יכללו בשימושים אלו משרדים, שירותים, מסחר, בתי קפה, מזנונים ושירותים אישיים המשתלבים בשימוש הציבורי וכו'. ג. כל תאי השטח ביעוד זה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. אופי המבנים: 1. עיצוב מבני הציבור יותאם למבני המגורים מבחינת חומרי הגמר והגידור. 2. יינתן דגש על תכנון לפי עקרונות הבנייה הירוקה. ב. חדרי אשפה: 1. חדרי האשפה יתוכננו בהתאם ועל פי הוראות אגף שפ"ע בעיריית עכו. 2. החדרים ימוקמו בחזית המבנה הפונה לרחוב או לחצר השירות במגרשים המאפשרים זאת. 3. לכל חדר יהיה פתח כניסה למשתמשים מתוך חצר הבית ופתח נוסף הפונה לרחוב, שרוחבו לא יפחת מ-1.6 מטר. 4. בחדר האשפה יקבע ברז, צינור שטיפה ונקודת ניקוז ריצפתית. 5. כל קירות חדר האשפה יהיו מחופים קרמיקה לכל גובהם. 6. בחדר תותקן תאורה המופעלת עם פתיחת הדלתות ומערכת איוורור מפולש ו/או מכני. 7. יקבעו נקודות ייעודיות למחזור פסולת. ג. מתקנים טכניים: 1. לא יותרו התקנת מזגנים, אלא במסתורים אשר יהיה שקועים מפני הקירות החיצוניים ומכוסים ברפפות אלומיניום או חומר עמיד אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר. 2. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסתורים בהתאם להנחיית מהנדס העיר. ד. חומרי הגמר: 1. חוץ המבנים יהיה בעיקרו מחופה אבן או שילוב של אבן וטיח אשר תאושר על ידי מהנדס העיר. האבן תהיה בגמר מט. 2. חומרי גמר חוץ עפ"י תקן לחומרים עם עמידות לסביבה חופית ובעל תקן לעמידות בתנאי חוץ לעשר שנים לפחות, נוספים על האמור לעיל הינם: זכוכית, חיפוי עץ, אלומיניום וטיח. סך שטחי החוץ אשר אינם מחופים אבן טבעית או עשויים חלונות לא יעלה על 20%. ה. פתחים וחלונות:

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	1. גודל החלונות במבנים לא יפחת מ 20% משטח החזיתות. 2. במקרים מיוחדים בהם השימוש הפנימי מחייב הימנעות מחלונות תותר גמישות בסעיף לעיל בסמכות מהנדס העיר. ו. פרגולות: 1. בגינות מוסדות הציבור יותרו התקנת פרגולות ומצללות כד בשיעור כיסוי של עד 50% משטח המגרש. 2. הפרגולות יהיו עשויות עץ, פלדה או אלומיניום או שילוב ביניהם. המצללות יהיו עשויות בד. ז. מיגון אקוסטי - דירתי: יבוצע לפי הנחיות הנספח האקוסטי במגרש 33.
ב	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמצוין בנספח קווי הבניין ובטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ג	הוראות פיתוח מעל שטחי החניונים התת קרקעיים תונח שכבת אדמה גנטית בגובה של 40 ס"מ לפחות לצורך שתילת צמחייה.
ד	דרכים תנועה ו/או חניה א. מספר החניות יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, אלא אם סומן אחרת בנספח החניה. ב. חניית אופניים: בכל המגרשים המיועדים למוסדות ציבור יותקנו מתקני חנייה לאופניים אשר לפחות 50% מהם יהיו מקורים בקירוי קל או ימוקמו בתחומי המבנה. ג. בשיקול דעת הועדה המקומית לאשר חניות עבור תאי שטח ביעוד זה ביעוד שצ"פ ובחניות לאורך הדרכים הנמצאות בטווח של עד 150 מ' מתא השטח ובלבד שנשמרת חניה עפ"י הנדרש בתקן בתוספת 30% עבור חניות מבקרים.
ה	תנאים למתן היתרי איכלוס רישום הקרקעות אצל רשם המקרקעין על שם עיריית עכו.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים שטחי פיתוח וגינון, אזורי משחק, מתקני משחק, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, בריכות נוי, מתקני טכניים כדוגמת שנאים תת קרקעיים, חניון ציבורי, קיוסקים, שירותים, בתי קפה, מחסנים לטובת אחזקת השטחים, חניות ודרכי גישה, שבילים למעבר רכב בטחון והולכי רגל, תאורה כללית.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. השטחים הפתוחים יתוכננו לרווחת תושבי השכונה ומבקריה ויכללו אמצעים להבטחת שימוש נאות בשטחים, צל רחב, תאורת שבילים והגדרת אזורים יעודיים למשחק ולספורט.

שטח ציבורי פתוח

4.4

2. תנאי לביצוע העבודות יהיה אישור תכנית פיתוח ונוף בקנ"מ 1:250 באישור מהנדס העיר והכוללת פרטי בנייה, פירוט הריהוט והמתקנים השונים, הנטיעות וסוגי הצמחייה, השיפועים הניקוז ותיעול המים, ראשי מערכת השקיה, מתקנים טכניים וחומרי הגמר במקומות השונים.

3. בכל שצי"פ ישולבו אמצעים טכנולוגיים להגברת בטיחות השהים במקום לרבות התקנת מצלמות ואמצעי תקשורת המקשרים למוקד העירוני.

4. הוראות לתא שטח 24 "הגן המרכזי":

א. בשטח זה יבוצע מערכת גינון וייעור של שדרות בעלות עצים בוגרים על פי תכנית הנופית, שבילים, שבילי אופניים ומעברים סלולים למעבר רכב חרום, אזורי משחק מיוחדים לילדים, אשר תשמש סביבה גם כאזור לפשט הצפה למקרי עודפי גשם, חניה וכביש גישה אליה, וכן קיוסק ו/או בית קפה בחלקו הצפוני בקרבת החניה.

ב. תותר הקמת חדרי שנאים על פי הנחיות חברת החשמל ובהתאם לנספח הבינוי כאמור לעיל.

ג. שינוי במיקום חדרי השנאים יהיה בסמכות מהנדס העירייה ואינו מהווה סטייה ניכרת.

5. הוראות לתא שטח 23:

א. שטח זה יפותח כשדרת עצים רחבי נוף וישמש לקשר ומעבר לשצי"פ הצפוני (הגן הבוטני) ויכלול שביל, נטיעות עצים ותאורה מתאימה לתנועה בשעות הערב והלילה.

ב. בחלק הצפוני ייועד אזור לניקוז השטח וחיבור למערכת הניקוז העירונית.

6. הוראות לתא שטח 22:

א. חלק זה יעובד כפארק אקסטנסיבי ובו נטיעות, שביל אופניים, עבודות אדמה, חניונים ציבוריים ומגרשי ספורט מגודרים.

ב. תותר הקמת מגרשי ספורט ומתקני משחק במרחק שלא יקטן מ-5 מ' מגדר רצועת המסילה בפועל.

ג. החניה תשרת את השצי"פ וכמו כן גם את מבני הציבור הסמוכים.

ד. בחלק הגובל בתחום מסילת הרכבת יבוצע קיר אקוסטי על פי אישור יועץ אקוסטי ורכבת ישראל.

7. הוראות לתאי שטח 23,24:

א. שטח זה יפותח כשדרת עצים רחבי נוף וישמש לקשר ומעבר לכוון מוסדות הציבור ושטח המסחר בחלק הדרומי של השכונה, ויכלול שביל, נטיעות עצים ותאורה מתאימה לתנועה בשעות הערב והלילה.

8. הוראות לתאי שטח 18,19,22,27,56:

א. בנוסף להוראות הכלליות תותר הקמת מעברים עיליים להולכי רגל ואופניים על עבודות הבנייה הכרוכות בהקמתם.

9. הוראות לתא שטח 30:

א. בשטח זה יותרו שימושים כגון: מחסני תחזוקה של עיריית עכו, חנייה ציבורית, מתקנים טכניים, שירותים ציבוריים, גינון ומבני ציבור שאינם קשורים בקבלת קהל.

4.4	שטח ציבורי פתוח
	10. ביצוע המעברים, המצוינים בסעיפים 6 ו-8 לעיל, יהווה תנאי לאיכלוס. מעברים אלה הינם חלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים הפתוחים ויש לפתחם עם הקמת השכונה. 11. הגשת תכנית בינוי ופיתוח של השטחים הפתוחים הציבוריים בטרם שיווק המגרשים, התואמת את נספח הבינוי המנחה, תהווה תנאי מוקדם למתן היתר בניה.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. דרך לתנועה מוטורית- כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתיות (ביוב, מים וחשמל). לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח ומצללות. ב. כל תאי השטח בייעוד זה מיועדים להפקעה.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, באישורו של מהנדס הועדה המקומית. 2. תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, התואמת את נספח התנועה המנחה יוגשו כתנאי מוקדם למתן היתר בניה.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	כאמור בייעוד דרך מאושרת בתכנית זו.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. דרך לתנועה מוטורית- כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית. ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חנייה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות (ביוב, מים וחשמל). 2. לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח ותחנות הסעה במידה ויידרשו. 3. בדרכים ישולבו אמצעים טכנולוגיים להגברת בטיחות השהים במקום לרבות התקנת מצלמות ואמצעי תקשורת המקשרים למוקד העירוני.

4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. בדרכים ישולבו אמצעים טכנולוגיים להגברת בטיחות השהים במקום לרבות התקנת מצלמות ואמצעי תקשורת המקשרים למוקד העירוני. ב. במגרש 70 תשולב צמחייה ונטיעות עצים בין החניות וכמו כן יתוכננו מדרכות לטובת הולכי הרגל.
ב	תנאים למתן היתרי בניה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה / מפקח התעבורה המחוזי.
4.8	מסילה מאושרת
4.8.1	שימושים
	שימוש עקרי: שטח הרכבת- מסילות ברזל, וכל שימוש על פי תמ"א 23, תת"ל 18 וכמפורט בתכנית ג/15798. שימושים נוספים: מתקני דרך, מנהרות תשתית, קירות אקוסטיים, גשרים, מעברים עיליים ותת קרקעיים, מבנים הנדסיים הנדרשים לתפעול תנועת הרכבת.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח בשטח יחולו הוראות בהתאם לתכנית ג/15798 בתוספת ההוראות הבאות: א. תותר הקמת גשרים או מעברים תת-קרקעיים לטובת מעבר הולכי רגל ואופניים כחיבור בין השכונות אשר ממערב וממזרח למסילת הרכבת. ב. תכנון ועיצוב הגשרים או המעברים התת-קרקעיים יעשה בהנחיית עיריית עכו ובתאום רכבת ישראל. ג. הגשר או המעבר יתוכנן בהתאם לכללי הנגישות והבטיחות החלים בעת תכנון הגשר. ד. מעברים עיליים או תת-קרקעיים יבוצעו ע"י יזם התכנית (סעיף 1.8.2) במקביל לשיווק המגרשים ובלוח זמנים המתאים לאיכלוסם. ה. הגשרים יוקמו תוך שמירה על גובה מינמלי של 6.5 מ' מעל המסילה.
4.9	מפגש דרך-מסילה
4.9.1	שימושים
	בהתאם להגדרת "רצועה מתוכננת" בתמ"א 23.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.9	מפגש דרך-מסילה
	א. יש לתכנן הפרדה מפלסית בכל מקום בו יש מפגש בין תוואי למעבר כלי רכב לרבות אופניים ו/או הולכי רגל לבין מסילה למעבר רכבת. לא תותר הצטלבות חד-מפלסית. ב. הקירות התומכים, הגשרים, המעקות וכל המתקנים הדרושים יעוצבו בהתאמה לסביבה בהתאם לתכניות בינוי הכוללות את כל מרכיבי המפגש. ג. יש לתכנן הפרדות מפלסיות כך שתהיה נוחות מירבית למהלך הולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. תכנית להקמת הפרדה מפלסית, תכלול בחינה גיאומטרית ותנועתית, השפעותיה על מפלס הרחוב, הולכי הרגל ושימושי הקרקע הגובלים. התכנית תתייחס גם לצריכת הקרקע הנדרשת לצורך ההפרדה המפלסית ובחינת ניצול מיטבי של הקרקע. ה. מיקום הסימון המציין את ההפרדה המפלסית הוא רעיוני בלבד, תזווה שלו בהתאם לאפשרויות התכנוניות והיישומיות לא תעמוד בסטירה להוראות תכנית זו.
4.10	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.10.1	שימושים
	מסחר כולל מרכולים, מסעדות וממכר מזון ומגורי סטודנטים או מסחר ומשרדים, מרפאות, אחסנה לצורכי מסחר, שירותי דלפק, בנק, דואר, שימושים לבידור ופנאי, הסעדה, מרכולים וממכר מזון.
4.10.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ב	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה מבנים ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ג	קווי בנין קווי הבניין יהיו כמצוין בנספח קווי הבניין וטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ד	הוראות בינוי א. בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה יותרו שימושי מסחר. בשאר הקומות שמעל הקרקע יותרו מגורי הסטודנטים או השימושים המותרים האחרים למעט מסחר. ב. קומת קרקע: - מפלס קומת הקרקע ייקבע בהתאם לנספח הבינוי. - למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים, יתאפשר שינוי במפלס קומת הקרקע בסמכות הועדה המקומית ולא יהווה סטייה ניכרת. - מפלסי קומת הקרקע בכל מקרה של שינוי ייקבעו בהתאם למפלס הסופי של דרך 8510 ודרך השירות שממזרח למגרש המסחרי באופן שיאפשר גישה למסחר ככל האפשר ללא מדרגות או רמפות. ג. קומת המרתף: - תשמש לחניה, אחסנה, שטח טכני ושטחי שרות נלווים.

4.10

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

2. חלה חובת הקמת חצר משק מופרדת מהרחוב, מוצנעת ומוסתרת.
3. קומת המרתף תהיה בנסיגה בהתאם למסומן בנספח קווי הבניין.

ד. גגות המבנה:

1. בגג הביניים הממוקם מעל מפלסי המסחר יותרו שימושים של לחנייה, מתקנים טכניים, חצר לשימוש המעונות ושימושים ציבוריים של המגורים כגון: מועדון, חדר כביסה, חדר כושר וכיו"ב. לא יותרו מגורים בקומה זו.
- במידה ויהיו מתקנים טכניים בגג הביניים, ירוכזו המתקנים באופן שלא יהווה מטרד ליחידות המגורים ויהיו מותנים באישור יועץ אקוסטיקה. בנוסף יש לדאוג לפתרון הסתרה מכל החזיתות וטיפול בחזית החמישית.
2. בגג העליון יותרו חדרים טכניים והן מתקנים מסוג: מפוחים, מעבים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות, וכל מתקנים טכניים, אחרים. יש לדאוג לפתרון הסתרה מכל החזיתות וטיפול בחזית החמישית.
3. גובה המבנה הכולל הנ"ל לא יחרוג מהגובה המרבי כמצוין בטבלה 5.

ה. חזיתות:

1. לכוון הרחוב הראשי (דרך 8510) תתוכנן חזית זכוכית שקופה הכוללת ויטריות של חלונות ראוה. תותר חזית מסחרית לכיוון צפון בהתאם לצורך.
2. לא יותרו התקנת מתקנים טכניים ואו מערכת פליטת אויר בחזיתות.
3. חומרי הגמר של חזיתות המבנים יהיו אבן, מערכות זכוכית, מערכות חיפוי אלומיניום ועץ ומוצריהם.
4. עיצוב החזיתות יהיה בשפה אחידה ועקבית לכל מבנה תוך שימוש במוטיב אחד או שניים לכל היותר. המוטיבים יאפיינו את קטע הרחוב אשר בו המסחר והתעסוקה ויתוכננו בהתאמה בין המבנים, הכל באישור מהנדס העיר.
5. החזיתות המוגשות לאישור יפרטו את השילוט אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה.

ו. מגורי סטודנטים:

1. תותר בניית קומות מעל מבנה המסחרי לשימוש מעונות סטודנטים או משרדים. לא יותר עירוב של השימושים הללו.
2. הגדרות: סטודנט - תלמיד הלומד במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנטים תשס"ז 2007, יחידה - יחידת מגורים המיועדת לשכירות עבור סטודנט או סטודנטים.
3. הקמת מבנה מעונות סטודנטים תותר ב-4 מפלסים, בשטח כולל של 3,550 מ"ר (עקרי ושרות) הכולל כ-100 יחידות דיוור לכל הפחות, ליחיד או זוג, בהתאם לתמהיל ולדרישות.
4. תכנון יחידת דיוור בסיסית ליחיד תכלול יחידת שירותים ומטבחון. גודל מינימאלי ליחידה בסיסית יהיה 20 מ"ר ברוטו. גודל מינימאלי של יחידת מגורים לשני סטודנטים יעמוד על 35 מ"ר ברוטו.
5. בקומת הכניסה יתוכננו שטחי פעילות חברתית ותרבותית לרווחת הדיירים (מועדון, בית קפה/ מזנון, חדר עיון/לימוד, מרכז חלוקת דואר וכו') וכן שטח שירות נלווים לסטודנטים (לובי כניסה, חדרי מדרגות, משרד אב הבית, חדר כביסה, מחסן, חדרים טכניים, אחסון אופניים וכו') בשטח כולל שלא יפחת מ-15% משטח הדיוור העיקרי.
6. בנוסף על האמור לעיל יכלול התכנון שטח פתוח לרווחת הסטודנטים.

4.10	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
ה	הוראות פיתוח א. לכיוון מערב תהיה רצועת גינון לכל אורך החזית המערבית אשר תשלב צמחייה מטפסת, עצים בעלי נוף צר וכן מערכת השקיה אוטומטית לטובת הצמחייה. ב. תכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס העיר.
ו	דרכים תנועה /או חניה תכנון חניה על פי התקן יכלול חניה למכוניות, אופניים קטנועים בחניון הגג בסמיכות לקומת הכניסה למעונות, במידה ויתוכננו.
ז	תנאים למתן היתרי בניה א. במידה ויוקמו מעונות סטודנטים: הגשת תכנית בינוי בקני"מ 1:200 של מגורי הסטודנטים בשילוב המסחר לאישור מהנדס העיר. ב. אישור עיצוב החזיתות ופיתוח ע"י מהנדס העיר. ג. אישור יועץ אקוסטיקה למתקנים הטכניים.
4.11	מסחר ותעסוקה
4.11.1	שימושים
	שימושים בתא שטח מס' 13: מסחר, משרדים, מרפאות, אחסנה לצורכי מסחר, שירותי דלפק, בנק, דואר, שימושים לבידור ופנאי, הסעדה, מרכולים וממכר מזון. שימושים בתא שטח מס' 15: מסחר - תחנת תדלוק קיימת מדרגה ב' עפ"י הוראות תמ"א 18 על כל תיקוניה, חנויות, מסעדות, פאבים, מסחר קמעונאי, מתקן לשטיפת מכוניות. תעסוקה - שירותים בנקאיים, שירותי רפואה, משרדים, תעשיית היי-טק.
4.11.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות א. זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ב	גובה מבנים /או בטיחות טיסה גובה מבנים ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ג	הוראות בינוי הוראות בינוי לתא שטח מס' 13: א. קומת קרקע: 1. מפלס קומת הקרקע ייקבע בהתאם לנספח הבינוי.

2. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים, יתאפשר שינוי במפלס קומת הקרקע בסמכות הועדה המקומית ולא יהווה סטייה ניכרת.

3. מפלסי קומת הקרקע בכל מקרה של שינוי ייקבעו בהתאם למפלס הסופי של דרך 8510 ודרך השירות שממזרח למגרש המסחרי באופן שיאפשר גישה למסחר ללא מדרגות או רמפות.

4. תותר הקמת חצר משק בצמוד למבנה לפריקה והעמסה בחלק הדרום-מערבי במפלס הקרקע של המגרש, כמצוין בנספח התנועה. חצר משק זו תהיה מתוחמת בקיר בנוי שגובהו לא יפחת מ-2.0 מ' ולא יעלה על 3.0 מ'. יותר קירוי חצר משק זו באופן מתואם עם אדריכלות המבנה.

ב. קומת המרתף:

1. תשמש לחניה, אחסנה, שטח טכני ושטחי שירות נלווים.

2. קומת המרתף תהיה בנסיגה בהתאם למסומן בנספח קווי הבניין.

ג. גג:

1. יותרו חדרים טכניים על הגג והן מתקנים מסוג: מפוחים, מעבים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות, וכל מתקנים טכניים, אחרים, יש לדאוג לפתרון הסתרה מכל החזיתות וטיפול בחזית החמישית.

2. גובה המבנה כולל הנ"ל לא יחרוג מהגובה המרבי כמצוין בטבלא 5.

ד. שילוט ותאורה:

פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה על הבניין ובכלל זאת עמודי פרסום יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.

ה. חזיתות:

1. לכוון הרחוב הראשי (דרך 8510) תתוכנן חזית זכוכית שקופה הכוללת ויטרינות של חלונות ראווה.

2. תותר חזית מסחרית לכיוון צפון בהתאם לצורך.

3. לא יותרו התקנת מתקנים טכניים ו/או מערכת פליטת אויר בחזיתות.

4. חומרי הגמר של חזיתות המבנים יהיו אבן, מערכות זכוכית, מערכות חיפוי אלומיניום ועץ ומוצריהם.

5. עיצוב החזיתות יהיה בשפה אחידה ועקבית לכל מבנה תוך שימוש במוטיב אחד או שניים לכל היותר. המוטיבים יאפיינו את קטע הרחוב אשר בו המסחר והתעסוקה ויתוכננו בהתאמה בין המבנים.

6. החזיתות יפרטו את השילוט אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה.

הוראות בינוי לתא שטח מס' 15:

א. במגרש זה תותר הוצאת היתר בנייה רק על סמך תכנית בינוי ועיצוב מפורטת באישור הועדה המקומית.

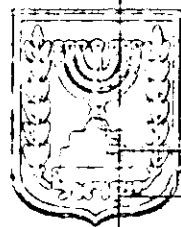
ב. לא יותרו שימושים של סיכה ומוסך.

ג. קומת הקרקע תהיה מפולשת לתחנת הדלק וגובה הקומה יהיה 5.50 מ' לכל הפחות.

ד. מבני מגורים, מלונאות או שימוש דומה- יבנו במרחק העולה על 40 מטרים.

4.11	מסחר ותעסוקה	ה. מוסדות ציבור לרבות בית חולים, מעון לקשישים, בית כלא, פנימיה לקטינים, מוסד חינוך גן ילדים, בית ספר וכיוצא בבו במרחק העולה על 80 מטרים. ו. לא יותרו מתקנים טכניים על הגג. ז. כל האלמנטים הקשורים לשטיפה וייבוש יעשו בתוך מבנה סגור. ההוראה הינה הוראת עיצוב אדריכלי.
ד	הוראות פיתוח	א. לכיוון מערב תהיה רצועת גינון לכל אורך החזית המערבית אשר תשלב צמחייה מטפסת, עצים בעלי נוף צר וכן מערכת השקיה אוטומטית לטובת הצמחייה. ב. תכנית הפיתוח תאושר ע"י מהנדס העיר.
ה	קווי בנין	קווי הבניין יהיו כמצוין בנספח קווי הבניין ובטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.
ו	דרכים תנועה ואו חניה	הוראות לתא שטח מס' 13 : תותר כניסה לחניון תת-קרקעי לרכב פרטי בלבד דרך החנייה הציבורית מצפון למגרש הנמצאת בתא שטח מס' 3. הוראות לתא שטח מס' 15 : א. תכנית תנועה וחנייה תהווה חלק בלתי נפרד מתכנית בינוי ועיצוב מפורטת כאמור בסעיף 4.9.2.4 לעיל.
ז	תנאים למתן היתרי בניה	תנאי למתן היתרי בניה לתא שטח מס' 13 : אישור עיצוב החזיתות ופיתוח ע"י מהנדס העיר. תנאים למתן היתרי בניה לתחנת התדלוק אשר בתא שטח מס' 15 : א. הגשת דו"ח חוות דעת סביבתית למנהל ההנדסה של עיריית עכו. ב. קבלת חוות דעת מפקח על התעבורה לפי סעיף 9.4 לתמ"א 18/4 וקבלת מסמך הידרולוגי סביבתי לעניין מפגעים סביבתיים ותברואתיים לפי סעיף 12 לתמ"א.
4.12	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.12.1	שימושים	א. פארק ציבורי, כל השימושים הציבוריים ובהם מוסדות חינוך, חברה, תרבות, קהילה, ספורט, שירות לציבור, בריאות, אחזקה ותפעול עירוני עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. ב. בנוסף לאמור לעיל תותר הקמה של עד 20% שטחים מסחריים אשר משלימים ותומכים

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
בשימושים הציבוריים, ובתנאי שהם אינם מפריעים לשימוש העיקרי הציבורי. לשם דוגמא יכללו בשימושים אלו משרדים, שירותים, מסחר, בתי קפה, מזנונים ושירותים אישיים המשתלבים בשימוש הציבורי וכו'. ג. כל תאי השטח ביעוד זה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.	
הוראות	4.12.2
הוראות בינוי 1. כל ההוראות ביעוד קרקע זה יהיו כאמור ביעוד מבני ציבור בסעיף 4.3.2 ג' או ביעוד שצ"פ כאמור בסעיף 4.4.2 בתכנית זו. 2. תישמר גישה לציבור הרחב בצד המערבי של תא השטח.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

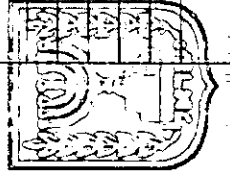
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	הכסית (% מהא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין/ מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הבנייה הקובעת			
(1) 8	(1) 2	(1) 2	36	17.5	105		101	6050	2500			1065	2485	1	14	דיוור מיוחד
(1) 8	(1) 2	(1) 2	36				298	17789	6972			(3) 3245	(2) 7572	1	14	מסחר דיוור
(1) 8	(1) 2	(1) 2	36						(4)			(4)	(4)	1	14	מסחר דיוור
(1) 3	(1) 3	(1) 3	24			50	316	28664	14514			3266	(5) 10885	3	31	מסחר דיוור
(1) 24	(1) 3	(1) 3	24			56	236	12149	4118			1853	(5) 6178	2	32	מבנים ומוסדות
(1) 2	(1) 3	(1) 3	30			50	236	29479	9993			4497	(5) 14989	4	33	מבנים ומוסדות
(1) 3	(1) 5	(1) 5	12			50	236	9268	3142			1414	(5) 4712	1	34	מבנים ומוסדות
(1) 3	(1) 3	(1) 3	12			50	236	7399	2508			1129	(5) 3762	1	35	מבנים ומוסדות
(1) 3	(1) 2.5	(1) 2.5	12			50	236	4829	1637			737	(5) 2455	1	36	מבנים ומוסדות
(1) 3	(1) 3	(1) 3				50	316	2673	1354			305	(5) 1015		55	מבנים ומוסדות
(1) 3	(1) 3	(1) 3	12			50	316	23912	12107			2724	(5) 9080	3	61	מבנים ומוסדות

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	הכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש מגרש (מ"ר)	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעד
	מספר קומות	מספר קומות						מספר שטחי בניה	מספר שטחי בניה	מספר שטחי בניה					
(1) 3	2	3	12			50	316	15177	7685	1729	(5) 5764	4803	71		מבנים ומסדות ציבור
(1) 6	2	10	39.3	11.6	36	41	272	8462	2486	1656	(6) 4320	3107	40A	מגורים	מגורים
(1) 12	2	10	39.3	11.5	36	41	271	8480	2504	1656	(6) 4320	3130	40B	מגורים	מגורים
(1) 12.75	2	16	58.2	16.1	60	34	347	12940	2980	2760	(6) 7200	3725	41A	מגורים	מגורים
(1) 10	2	19	67.65	17.6	72	31	372	15231	3279	3312	(6) 8640	4099	41B	מגורים	מגורים
(1) 10	1	1	6				13	520	(7)	120	400	4099	41B	מסחר	מגורים
(1) 7	2	20	70.8	18.7	76	32	391	15862	3246	3496	(6) 9120	4058	42A	מגורים	מגורים
(1) 7	1	1	6				10	390		(7) 90	300	4058	42A	מסחר	מגורים
(1) 13	2	13	48.75	14.9	48	40	328	10538	2570	2208	(6) 5760	3212	42B	מגורים	מגורים
(1) 4.5	2	10	39.3	10.9	36	39	260	8630	2659	1656	(6) 4320	3317	43A	מגורים	מגורים
(1) 12	2	10	39.3	10.7	36	38	258	8660	2684	1656	(6) 4320	3355	43B	מגורים	מגורים
(1) 8	2	17	61.35	20.9	64	42	428	13068	2444	2944	(6) 7680	3055	44	מגורים	מגורים
(1) 10	2	19	67.65	16.3	72	29	350	15493	3541	3312	(6) 8640	4426	45	מגורים	מגורים
(1) 10	2	19	67.65	12.9	72	23	295	16402	4450	3312	(6) 8640	5563	46	מגורים	מגורים
(1) 10	2	17	61.35	16.7	64	33	357	13691	3067	2944	(6) 7680	3834	47A	מגורים	מגורים
(1) 10	2	10	39.3	11.9	38	40	277	8867	2559	1748	(6) 4560	3199	47B	מגורים	מגורים
(1) 9.5	2	10	39.3	11.6	36	41	272	8489	2493	1656	(6) 4320	3116	48A	מגורים	מגורים
(1) 4	2	10	39.3	10.9	36	39	260	8625	2649	1656	(6) 4320	3311	48B	מגורים	מגורים
(1) 9.5	2	10	39.3	11.5	36	41	270	8487	2511	1656	(6) 4320	3139	49A	מגורים	מגורים
(1) 8	2	10	39.3	10.6	36	38	256	8688	2712	1656	(6) 4320	3390	49B	מגורים	מגורים
(1) 10	2	18	64.5	15.6	70	29	339	15203	3583	3220	(6) 8400	4479	50	מגורים	מגורים
(1) 7.5	2	16	58.2	16.4	62	34	353	13307	3015	2852	(6) 7440	3769	51A	מגורים	מגורים
(1) 14.5	2	10	39.3	7.5	36	27	204	9818	3842	1656	(6) 4320	4802	51B	מגורים	מגורים
(1) 10	2	20	70.8	12.5	78	21	288	17928	4980	3588	(8) 9360	6225	52A	מגורים	מגורים
(1) 10	1	1	6				6	390	(7)	90	(8) 300	6225	52A	מסחר	מגורים
(1) 6	2	26	89.7	17.2	100	22	365	21525	4652	4600	(6) 12000	5815	52B	מגורים	מגורים
(1) 6	1	1	6				7	390	(7)	90	(8) 300	5815	52B	מסחר	מגורים
(1) 8	2	5	26			55	100	5200	3000	660	1540	5205	13	מסחר	מסחר
(1) 5	2	5	26			55	347	18078	5328	3825	8925	5205	13	תעסוקה	תעסוקה
(1) 10	(9) 1	3				60	310	8060	3380	780	3900	2600	15	מסחר	תעסוקה והתברור

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מסר)		קו בנין (מסר)		מקום / מקום	חתי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	קדמי	אחורי				
(1) 8	(1) 2.5	(1) 8	(1) 2.5	1	14	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(1) 8	(1) 2.5	(1) 8	(1) 2.5	1	14	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(1) 8	(1) 2.5	(1) 8	(1) 2.5	1	14	תעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	3	31		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	2	32		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	4	33		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	1	34		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	1	35		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	1	36		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	3	55		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	1	61		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 5	(1) 5	(1) 5	(1) 5	1	71		מבנים ומוסדות ציבור
(1) 8	(1) 25.5	(1) 8	(1) 25.5	1	40A	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1) 8	(1) 25.5	1	40B	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1) 8	(1) 25.5	1	41A	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1) 8	(1) 25.5	1	41B	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1) 8	(1) 25.5	1	41B	מסחר	מגורים
(1) 4	(1) 7	(1) 4	(1) 7	1	42A	מגורים	מגורים
(1) 4	(1) 7	(1) 4	(1) 7	1	42A	מסחר	מגורים
(1) 8	(1) 24.5	(1) 8	(1) 24.5	1	42B	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 25.5	(1) 8	(1) 25.5	1	43A	מגורים	מגורים
(1) 6	(1) 27.5	(1) 6	(1) 27.5	1	43B	מגורים	מגורים
(1) 7.5	(1) 25.5	(1) 7.5	(1) 25.5	1	44	מגורים	מגורים
(1) 8	(1) 17.5	(1) 8	(1) 17.5	1	45	מגורים	מגורים
(1) 1	(1) 47.5	(1) 1	(1) 47.5	1	46	מגורים	מגורים
(1) 5	(1) 20	(1) 5	(1) 20	1	47A	מגורים	מגורים
(1) 4	(1) 20	(1) 4	(1) 20	1	47B	מגורים	מגורים
(1) 1	(1) 30.5	(1) 1	(1) 30.5	1	48A	מגורים	מגורים
(1) 1	(1) 23	(1) 1	(1) 23	1	48B	מגורים	מגורים
(1) 1	(1) 29	(1) 1	(1) 29	1	49A	מגורים	מגורים
(1) 1	(1) 32.5	(1) 1	(1) 32.5	1	49B	מגורים	מגורים
(1) 5	(1) 1	(1) 5	(1) 1	1	50	מגורים	מגורים
(1) 5	(1) 1	(1) 5	(1) 1	1	51A	מגורים	מגורים
(1) 5	(1) 34	(1) 5	(1) 34	1	51B	מגורים	מגורים
(1) 1	(1) 1	(1) 1	(1) 1	1	52A	מגורים	מגורים
(1) 1	(1) 1	(1) 1	(1) 1	1	52A	מסחר	מגורים
(1) 4.5	(1) 1	(1) 4.5	(1) 1	1	52B	מגורים	מגורים
(1) 4.5	(1) 1	(1) 4.5	(1) 1	1	52B	מסחר	מגורים
(1) 8	(1) 5	(1) 8	(1) 5	1	13	מסחר	מסחר ותעסוקה
(1) 8	(1) 5	(1) 8	(1) 5	1	13	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
(10) 5	(10) 9.5	1	15	מסחר תעסוקה ותחבורה	מסחר ותעסוקה
	(12) 9.5	1	12		מתקנים חנדסיים
			20		שטח ציבורי פתוח
			21		שטח ציבורי פתוח
			22		שטח ציבורי פתוח
			24		שטח ציבורי פתוח
			27		שטח ציבורי פתוח
(1) 12	(1) 10		25		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות
					ציבור



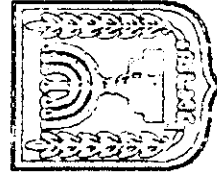
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. על אף האמור לעיל, בכל מקרה של אי התאמה או חוסר מידע לגבי קווי הבניין המצויינים בטבלה זו לבין נספח קווי הבניין, יגבר נספח קווי הבניין.
2. במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבורי" יותר ניוך שטחי בנייה, באישור הועדה המקומית.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קווי הבניין לפי המסומן בנספח קווי הבניין.
- (2) ניוך של עד 300 מ"ר של שטחים עיקריים למרתף לטובת מלתחות ושירותי עובדים, משרדי בית העסק ומחסני יותר במסגרת התכנית.
- (3) במסגרת התכנית יותר ניוך של שטחי שירות לטובת חניה ממפלס תת-קרקעי למפלס על-קרקעי וממפלס על-קרקעי לתת-קרקעי.
- (4) ניתן להמיר שטחי דיוך מיוחד לטובת שטחי תעסוקה באותם ערכים.
- (5) זכויות הבנייה מיועדות גם לשימושי מסחר נלווים למבני הציבור, בחיפוף של עד 20% משטחי הבנייה המבוצעים באופן יחסי לשטחי הבנייה המוקמים בפועל.
- (6) א. חישוב הזכויות נעשה לפי שטח ממוצע עיקרי לדירה 120 מ"ר.
 ב. תותר תוספת של 6 מ"ר לשטחי מרפסות דירות המגורים, מעבר ל- 12 מ"ר המותרים, כתוספת לשטחים העיקריים המיועדים למרפסות.
- (7) שטחי המרתף המשוייכים למסחר כלולים בשטח המרתף המיועד למגורים במגרש זה.
- (8) א. חישוב הזכויות נעשה לפי שטח ממוצע עיקרי לדירה 120 מ"ר
 ב. תותר תוספת של 6 מ"ר לשטחי מרפסות דירות המגורים, מעבר ל- 12 מ"ר המותרים, כתוספת לשטחים העיקריים המיועדים למרפסות.
- (9) קומת מרתף כמצוין בתכנית ג/9763.
- (10) כמסומן בתשריט תכנית ג/9763.
- (11) לקוח מתב"ע 10138/ג.
- (12) לא יקטן מ- 27 מ' מציר המסילה, כפי שגדרש בתכנית ג/15798.
- (13) חדר שנאים תת-קרקעי.
- (14) כולל חדר שנאים.



6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

א. רעש:

1. במסגרת תכנית זו לא נדרשים מיגונים אקוסטיים באמצעות מתרסים. הסוללה הנופית לאורך מסילה עכו-נהריה מספקת הגנה אקוסטית לקומות התחתונות ולשטחים הציבוריים גובה הסוללה יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי המצורף לתכנית ולא יפחת מ- 4.4 מטר מעל רום המסילה.
2. לקומות העליונות תידרש הגנה אקוסטית באמצעות מיגון דירתי בהתאם למצוין בנספח האקוסטי המחייב לתכנית ולתאי השטח הבאים ביעוד מגורים: 46, A47, B47, A48, B48, A49, B49, A52, B52, וכן לתא שטח 33 ביעוד מבנה ציבור (בית ספר).
3. על גבי הסוללה לאורך מסילת הרכבת יינטעו עצים ושיחים אשר יעניקו הפרדה וחיץ ויזואלי נעים לצופה מתוך השכונה, בהתאם לנספח פיתוח הנוף. נטיעות העצים יהיו בהתאם למרחקי בטיחות ממסילת ברזל ובכפוף למסמך הנחיות לצמחייה בקרבת מסילת ברזל.
4. תנאי להיתר בנייה לכל מבני עברו נדרש מיגון דירתי יהיה הגשת תכנון מפורט למיגון דירתי לרבות אמצעים, חומרים, מידות ופרשה טכנית לביצוע. התכנון המפורט יתבסס על מדידות מעודכנות ע"י מודד מוסמך אשר יכללו בין היתר, את גובה פני הקרקע של המגרשים, גובה סופי של המסילה ביחס למבנים ורום סופי של הסוללה המגוננת, הכל על-פי הנחיות הועדה.
5. עיריית עכו רשאית בכל עת לדרוש מהקבלנים בדיקה אקוסטית מפורטת בגינה אם יתברר כי נדרש מיגון אקוסטי נוסף על האמור לעיל, יבוצע בהתאם.

ב. עבודות בעת הקמה:

- תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית להערכות למניעת מטרדים בעת הבנייה המאושרת ע"י איגוד ערים גליל מערבי לאיכות הסביבה ומהנדס העיר, שתכלול בין השאר את הנושאים:
- מניעת מטרדי אבק, מניעת מטרדי רעש, אופן העבודה, הטיפול בפסולת בנין, אחסון חומרי גלם, מניעת זרימת נגר מזוהם, ניקוי צמיגי רכב עבודה וגידור בטיחותי והרמטי של האתר.

ג. בניה ירוקה:

1. הבניה תהיה בהתאם להנחיות מנהל ההנדסה של עיריית עכו.
2. יש לאמץ, ככל הניתן, את עקרונות הבניה הירוקה כפי שהם מובאים בנספח הסביבתי. יש לשם דגש על הצללת השטחים הפתוחים והציבוריים באצעות נטיעות עצים מתאימים.

ד. פינוי אשפה:

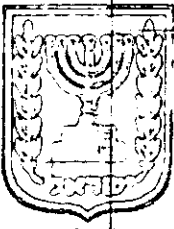
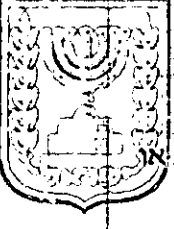
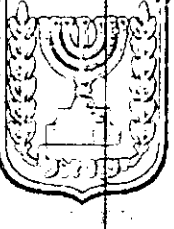
- מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של עיריית עכו. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת. הבקשות להיתר בניה יכללו חדרי אשפה על פי דרישת הרשות המקומית ובתיאום עמה.
- ה. חדרי האשפה יתנו מענה לצורכי ההפרדה במקור של הפסולת (יבש ורטוב).

ו. מחזור אשפה:

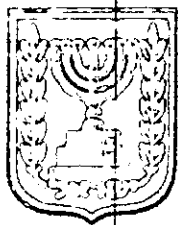
- מחזור פסולת בתחום התכנית יבוצע כנגזרת של תכנית מחזור פסולת כללית של עיריית עכו.

6.1	סביבה ונוף
	ז. פינוי פסולת יבשה: 1. כללי: לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בנין, התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבע"ה היתר לפני הוצאת ההיתר. ב. 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). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. בהעדר איזון: א. יועברו עודפי הכרייה למילוי בפרוייקט אחר או למאגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים. ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאגר ביניים. ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי. ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 3. תנאי לתחילת עבודות עפר יהיה פינוי כל הפסולת הגושית או אחרת ממרחב התכנית לאתרים מוסדרים בהנחיית עיריית עכו. ח. הנחיות נוספות: 1. בתא שטח 22 לאורך מסילת הרכת יתבצעו נטיות עצים ושיחים למטרת יצירת חיץ ויזואלי בין השכונה למסילה.

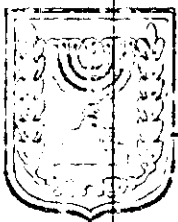
6.2	עתיקות
	א. כל שטח התכנית הינו אתר עתיקות המוכרז כדן ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען הזים במימונו כפי שנקבע בדן ועפ"י תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י הזים ועל חשבונם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ואו המחוזית לפי סמכותה שבדן, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ואו לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה

6.2	עתיקות
בקרקע.	
6.3	הפקעות ו/או רישום
א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 18-28, 30-36, 55, 61, 67 - יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965. ב. כל תאי השטח בייעודים: שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומוסדות ציבור ודרכים על כל סוגיהן - מיועדים להפקעה. ג. בשאר המגרשים בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט, קבלת תעודת אכלוס תהיה בכפוף לרישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין על שם עיריית עכו. ד. חלוקה חדשה: 1. לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר בניה או עבודות הטעונות היתר, טרם אישורה של חלוקה עפ"י סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה. 2. מפת האיחוד והחלוקה לצורכי רישום תכלול את איחוד תאי השטח המסומנים בתשריט לאיחוד וחלוקה.	 
6.4	שמירה על עצים בוגרים
א. נספח סקר העצים יהיה מחייב. למרות האמור לעיל יותרו שינויים באישור פקיד היערות או מי מטעמו. השינויים לא יהיו סטייה ניכרת. ב. עצי האקליפטוס הקיימים לאורך תוואי הדרכים ישומרו וישולבו בפיתוח הנופי של הרחובות. ג. למרות האמור לעיל, רק עצים הנמצאים בשטח המיסעות המתוכננות, המופיעים בסימון "לעקירה" בנספח שימור העצים, יהיו ניתנים לעקירה באישור פקיד היערות לפי סעיף 83 ג' לחוק. ד. תנאי למתן היתר סלילה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקנ"מ של 1:1,000 שתהיה חתומה על ידי מודד מוסמך. בתכנית יסומנו ויוגדרו העצים הבוגרים הכלולים בתחום התכנית המיועדים לשימור/העתקה/עקירה וכן האמצעים להגנה ו/או העתקת העצים. התכנית תעשה בתאום עם פקיד היערות ותלווה בחו"ד מטעמו. ה. בעת ביצוע העבודות תבוצע הגנה על עצים קיימים כתנאי לביצוע העבודות. ו. כל שינוי למסומן בנספח שימור העצים יותנה באישור פקיד היערות. ז. יזם התכנית יחויב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה בתחום עיריית עכו. ח. ביצוע עבודות הכריתה / העתקה יהיה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כדין.	

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	א. תנאי לאיכלוס השכונה יהיה הרחבת דרך 8510 לרבות הסדרת ציר מטרונית לאורכה. במידה ולא יפותח ציר המטרונית, אכלוס השכונה יהיה מותנה בהסדרת רמזורים בצמתים כדלקמן: 1. 8510 / חטיבת גולני 2. 8510 / דושניצקי 3. 8510 / הרצל ב. הבטחת גישה בטיחותית למבנים. ג. השלמת דרכים כולל תאורת דרכים ומדרכות. ד. אישור חברת הגז לתקינות מערכת הגז במבנה. ה. אישור מורשה נגישות מתו"ס. ו. ביצוע הפקעות ו/או רישום כאמור בסעיף 6.3 ב', ג' לעיל.



6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	א. הבטחת ביצוע תשתיות למגרשים. ב. הבטחת ביצוע פתרונות ניקוז לכלל שטח התכנית. ג. מתן ערבויות כנגד פגיעה בתשתיות ציבוריות ובעצים לשימור. ד. אישור תכנית בסמכות מהנדס העיר להתארגנות באתר הכוללת הנחיות לגידור, גישת כלי רכב, מבנים זמניים, שירותים וכדומה. ה. אישור מורשה נגישות מתו"ס. ו. תיאום תכנית בקשה להיתר עם תכנית פיתוח ובינוי של המרחב הציבורי סביב המגרשים המפרטת את המפלס המתוכנן של המגרשים וסביבתם, פרטי פיתוח מחייבים ומיקום חיבור לתשתיות. ז. גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס או ע"י קונסטרוקטור בעל ניסיון והכשרה מתאימים, על בסיס מיגע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר. ח. תנאי למתן היתר בניה עבור מבני ציבור, קולטי קהל ו/או מהאמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה, יהיה סקר תגובות אתר מסוים עפ"י ההנחיות המפורטות בנספח ה' של ת"י 413 תיקון 5. ט. תנאי למתן היתר יהיה הגשת מפרט שימור עצים בוגרים לפקיד היערות או למי מטעמו. י. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת מפרט לשימור העצים בתכנון מפורט לביצוע התכנית. במקרה חריג לא יינתנו רישיונות כריתה לעצים מעבר לנספח הנ"ל גם אם כמותם תהיה במסגרת 10% כמקובל בנספחים רגילים.



6.7	תשתיות
	ו. תקשורת: 1. קווי התקשורת בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים. ז. הוראות תאורת רחובות: 1. קווי תאורת חוץ יהיו תת קרקעיים. ח. כיבוי אש: 1. לכל בניין מגורים יתוכננו שתי רחבות היערכות לרכבי כבאות והצלה במידות של 8X14 מטרים, במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.



6.7	תשתיות
	2. איזורי תנועה ורחבות היערכות של רכבי הכבאות יתוכננו לעומס של 30 טון (21 טון לצמד סרנים). 3. אספקת הגז (גפ"מ) במגרשי המגורים תהיה באמצעות צוברי גז בלבד. בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני מגורים ושטחי מסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי התקנות הרלוונטיות. ט. סידורים לנכים 1. קבלת היתרי בניה למבני ציבור ולמבני מגורים, מותנית בהבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות הנגישות העדכניות. י. הריסות ופינויים 1. בתכניות המפורטות יסומנו מבנים המיועדים להריסה במקומות בהם יהיו כאלה. המבנים יהרסו ע"י מגישי הבקשות להיתרי בניה ולפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם. 2. תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בהם יסומנו מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים. 3. היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של המבנים הנ"ל ופינויים. יא. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה 1. תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות התקן הישראלי מס' 413 או התקן שיהיה תקף בעת מתן היתרי הבנייה ביחד עם נתוני הגברה של חתך הקרקע האופייני לאתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין. 2. בכל מקרה, תכנון הביסוס יהיה עפ"י דו"ח גיאוטכני והנחיות ביסוס מפורטות, המבוססים על סקר קרקע מיוחד לכל מגרש ומבנה לצורך תכנון השלד והביסוס, לרבות בדיקות בעומקים הרלוונטיים ובהתחשב בסיכוני ההתנזלות באתר זה. 3. דוח"ות אלו יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה. יב. קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים 1. אסורה בניה מעל קווי המים. 2. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק קטן מ- 3 מטר מציר קו המים. 3. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר וואו העתקת הקו על ידי היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", או כל גוף אחר האחראי למערכת המים בשכונה, כתנאי להיתר בניה.
6.8	תשתיות
	ה. חשמל: 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים. 2. תחנות השנאה: א. בשטח התוכנית יותקנו תחנות השנאה פנימיות. הוראה זו אינה חלה על תחנות קיימות. ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החלוקה לחשמל. 1. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים

6.8	תשתיות
או המיועדים למיתקנים הנדסיים ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח. 2. תחנות השנאה שימוקמו בשטחים הציבוריים, ימוקמו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח. ג. על אף האמור בסעיף ב. 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנת השנאה במיקום שונה מן התכנית באישור מהנדס העיר ובכפוף לאישור חברת החשמל. 3. איסור בנייה בקרבת מיתקני חשמל: א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת או בקרבת מיתקני חשמל קיימים או - מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ' קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 2 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 5 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 2 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מרחק מציר הקו - 20 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו - 35 מ' כבלי חשמל מתח נמוך - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 1 מ' מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ' ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתו של מבנה במרחק הקטן מהנקוב ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החלוקה לחשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. ג. להקמת מבני ומיתקני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החלוקה לחשמל. ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. ה. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החלוקה לחשמל. 4. קווי חשמל: א. קווי חשמל בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים. ב. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. ג. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לתת קרקעיים.	
6.9	תשתיות
א. כללי:	

6.9	תשתיות
	כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. תותר הקמת אנטנות וצלחות לוויין מרכזיות לכל בניין או מתקני תקשורת אחרים על גגות הבתים, אשר לא יחרגו מהגובה המירבי המותר למבנה (כולל הקומה הטכנית). ב. ניקוז: 1. לתכנית מצורף נספח ניקוז מנחה, הנותן פתרונות ניקוז לשכונה. 2. ניקוז משמר מים- לא ניתן ליישום עקב קרקעות רוויות מים שאינן מאפשרות החדרת מים לתת קרקע. 3. מערך הניקוז יכלול ניקוז תת קרקעי עם שני קווים ראשיים מהשכונה ועד למוצאי ניקוז לים. 4. תנאי לאכלוס השכונה יהיה ביצוע המובל בכביש 8510, מוצא הניקוז בוסתן הגליל (צפוני), מוצא הניקוז המרכזי ומוצא הניקוז הדרומי (כולל הסדרת המוצאים לים), כמפורט בנספח הניקוז. 5. מערכת הניקוז תהייה נפרדת לחלוטין ממערכת הביוב. יש לאסור הזרמת מי גר אל מערכת הביוב, הכל כמופיע בנספח הניקוז לתכנית זו. 6. בתכנון פיתוח השטח בפארקים ובשטחים ציבוריים פתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים קליטה, איגום ושיהוי של מי גר המתנקזים אליהם ממגרשים הקרובים אליהם. 7. בעת תכנון רומי פיתוח מגרשים יינקטו כל האמצעים למנוע זרימת גר מהשטח הציבורי אל תחום המגרש. התכנון יוכן ע"י מתכנן הניקוז יחד עם אדריכל נוף. 8. מפלס ± 0.00 המינימלי של המבנים יהיה כ- 50 ס"מ מעל רום הכבישים הסמוכים. 9. לא יותר להזרים מי גר עילי ממגרש אחד למשנהו. 10. במקומות בהם מבחינה טופוגרפית יש הכרח להעביר קווי ניקוז במגרשים יותר הדבר מבלי לפגוע בזיקת ההנאה של הבעלים בנכס. 11. יינקטו אמצעים למניעת כניסת מי גר לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לתכנון, בנייה והחזקה של קווי ומערכות ניקוז של חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע, תחול על היום. ג. ביוב: 1. מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לנספח המצורף לתכנית. 2. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות העירוניות הקיימות. 3. תיאסר בניית חדרי שירותים, מקלחות וכיורים במפלסים תת-קרקעיים הנמוכים ממפלס הכביש. 4. תיאסר הקמת תחנות שאיבה פרטיות לשפכים. 5. החיבור למערכת הביוב ייעשה באישור משרד הבריאות. ד. מים: הספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.10	דרכים
	א. סלילת דרכים בתחום תכנית זו תתבצע על ידי יזמי התכנית. בסלילה כלולות מדרכות, גינות,



6.10	דרכים
	התקנת ניקוז מי גשם, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים, גדרות ומעקות לפי דרישת מהנדס העיר ועל פי נספח התנועה ונספח הפיתוח המנחים. ב. תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, התואם את נספח התנועה המנחה, יוגש כתנאי מוקדם למתן היתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות ודרכים	
2	ביצוע הפארק המרכזי ובינוי מגרשי המגורים והשב"צ	מימוש התכנית: 1. הזמן המשוער לביצוע - עד 7 שנים מיום אישור התכנית. 2. שינוי משך הזמן לביצוע לא יהווה שינוי לתכנית זו.



7.2 מימוש התכנית

--



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אדריכל מילר מהנדסת חומה המקומית עכו	סוג: עיריית ועדה מקומית	תאריך: תחילה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית עכו 500276001	חתימה: ראובן ויצמן נזכר העירייה	
מגיש התכנית	שם: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	סוג: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	תאריך: תחילה:
	שם ומספר תאגיד: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ 520029810	חתימה: ראובן ויצמן נזכר העירייה	
יזם	שם: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	סוג: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	תאריך: תחילה:
	שם ומספר תאגיד: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ 520029810	חתימה: ראובן ויצמן נזכר העירייה	
בעל עניין בקרע	שם: מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: תחילה:
	שם ומספר תאגיד: עיריית עכו 500276001	חתימה: ראובן ויצמן נזכר העירייה	
בעל עניין בקרע	שם: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	סוג: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	תאריך: תחילה:
	שם ומספר תאגיד: ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ 520029810	חתימה: ראובן ויצמן נזכר העירייה	
בעל עניין בקרע	שם: מאי א. נכסים ואחזקות בע"מ 513934968	סוג: בעלים	תאריך: תחילה:
	שם ומספר תאגיד: מאי א. נכסים ואחזקות בע"מ 513934968	חתימה: ראובן ויצמן נזכר העירייה	
בעל עניין בקרע	שם: פז חברת נפט בע"מ 51026054	סוג: בעלים	תאריך: תחילה:
	שם ומספר תאגיד: פז חברת נפט בע"מ 51026054	חתימה: ראובן ויצמן נזכר העירייה	
עורך התכנית	שם: אהוד כסיף מיוזליץ כסיף אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: 3.01.17
	שם ומספר תאגיד: מיוזליץ כסיף אדריכלים	חתימה: ראובן ויצמן נזכר העירייה	