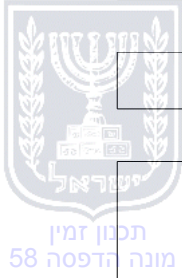


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 213-0330571

הקמת מתחם מגורים במרכז העיר עכו, מתחם שווקים.



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

02/02/2021

לאשר את התוכנית

13/04/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת בתחום העיר המנדטורית סמוך לשוק העירוני מצפון לרח' בן עמי 61 וממערב לרח' דוד זמר 7. בשטחה יוקמו ארבעה בנייני מגורים. התכנית נערכה לצורך העברת זכויות בניה מתא שטח 6 לתאי שטח 1 ו-2, שינויים בגובה המבנים, תוספת שטחי בנייה עבור מרפסות ותוספת שטחי שירות ושינויים בבינוי. התכנית כוללת איחוד וחלוקה של המגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע (שינוי בקונטור השצ"פ המערבי) וכן פתרון חניה תת קרקעי ועילי למתחם כולו. התכנית תאפשר הקמת חדר שנאים בתחום השצ"פ המערבי. תכנית זו מחליפה את תכנית ג/13356.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הקמת מתחם מגורים במרכז העיר עכו, מתחם שווקים.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 213-0330571

1.2 שטח התכנית 5.798 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	207964
קואורדינאטה Y	758950

### 1.5.2 תיאור מקום

עכו, העיר המנדטורית סמוך לשוק העירוני מצפון לרח' בן עמי 61 וממערב לרח' דוד זמר 7

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	61	בן עמי	עכו

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18005	מוסדר	חלק	234-241	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
21/02/2017		3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/21535. הוראות תכנית ג/21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/21535



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתי רותם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתי רותם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי - עדכון 23.3.2022	13: 39 24/03/2022	נתי רותם	23/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח איחוד וחלוקה וטבלת הקצאה	14: 15 20/02/2020	בני שפירא	20/02/2020	1	1: 500	מחייב	הסדרת שטח
לא	נספח תנועה - עדכון 23.3.2022	13: 37 24/03/2022	אלי אסיף	04/03/2020	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר - עדכון תשריט 24.03.2022	13: 32 24/03/2022	נתי רותם	16/01/2020	1	1: 100	רקע	מצב מאושר

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			עבאדה את דוידס בע"מ	עכו	(1)		04-9910381	04-9911054	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 2523.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
בעלים				עבאדה את דוידס בע"מ	עכו	(1)		04-9910381	04-9911054	

(1) כתובת: ת.ד 2523.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	נתי רותם		נ.רותם אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		natiro@walla .co.il
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972		טירת כרמל	(1)		04-8559103	04-8559100	eli@grdel.co. il
	יועץ נופי	נאוה כהן	81094		מעונה	(2)		04-9972642		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17	04-8420528	04-8410012	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת : היוזמה 2.

(2) כתובת : מושב מעונה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

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

שינוי בהוראות תכנית להקמת מתחם מגורים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בהוראות הבינוי וזכויות הבניה ביחס לתכנית ג/13356.

2. מתן פתרונות חניה, עלית ותחתית.

3. שינויים בקווי הבניין ובמרווחים בין הבניינים.

4. תוספת שימוש, של מתקנים הנדסיים בשצ"פ, תא שטח 7, על מנת לאפשר הקמת תחנת שנאים עילי אות תת קרקעי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1, 2, 6
שטח ציבורי פתוח	7
שטח פרטי פתוח	4
חניון	3, 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	7
קו בנין עילי	מגורים ג'	1, 2, 6

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	646.18	11.15
מגורים ג'	2,129.66	36.73
מגורים ומסחר	1,955.55	33.73
שטח פרטי פתוח	589.94	10.18
שטח ציבורי פתוח	476.59	8.22
<b>סה"כ</b>	<b>5,797.92</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	646.18	11.15
מגורים ג'	4,085.19	70.46
שטח פרטי פתוח	589.94	10.18
שטח ציבורי פתוח	476.6	8.22
<b>סה"כ</b>	<b>5,797.91</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים מעל קומת חניה תת קרקעית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>א. לפחות רבע ממספר הדירות יהיו בנות 5 חדרים בשטח עיקרי מעל 100 מ"ר.</p> <p>ב. בקומת הקרקע ייבנה לובי כניסה בגובה עד 6 מ' (מרצפה לרצפה)</p> <p>ג. בקומת העמודים תותר חניית רכב פרטי של הדיירים.</p> <p>ד. בקומה העליונה תהיה נסיגה וייבנו רק שתי דירות בכל בניין.</p> <p>ה. המרווח בין המבנים לא יפחת מ- 8.5 מ'.</p> <p>ו. בכל מקום בו המרווח בין שני קירות מקבילים של בניינים שונים הנו פחות מ- 10 מ', לא יפתח פתח בקיר חיצוני לחדרי מגורים. יותרו פתחים לממ"דים, חדרי אמבטיה ושירותים, במרפסות שרות וחדרי שינה.</p> <p>ז. תתאפשר בניית מחסנים עבור הדירות בקומת הכניסה ובקומת המרתף. לא תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת המגורים. גודל מחסן דירתי עד 10 מ"ר נטו.</p> <p>ח. לכל מבנה יתוכננו חדרי אחסון משותפים לעגלות תינוק ואופניים. החדרים ימוקמו בקומת הקרקע.</p> <p>ט. לא יבנו דירות בקומת הקרקע.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח ישמש כגינה, שבילים, שטחים מרוצפים, חניה ומתקני משחק.</p> <p>יותר מעבר כלי רכב וחניה עילית וכניסה לחניון תת"ק.</p> <p>יותר שימוש לחניה תת קרקעית פרטית עבור דיירי המתחם.</p> <p>תותר הקמת חדר שנאים עילי או תת"ק בהתאם לדרישות חברת החשמל ובכפוף לעמידה בתקנים בהתאם.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח ישמש לגינון, שבילים, שטחים מרוצפים, חניה ולמתקני משחקים לרווחת תושבי ארבעת המבנים שבתכנית.</p> <p>יותר שימוש לחניה תת קרקעית פרטית עבור מבני המגורים.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטחים ישמשו לחניה לכלי רכב פרטיים לתושבי המתחם.</p> <p>תותר הקמת חדר שנאים תת קרקעי בהתאם להוראות הח"י כולל הבלטת חדר מדרגות ופיר איוורור מעל פני הקרקע.</p>

4.4	חניון
	יותר שימוש לחניה תת קרקעית עבור מבני המגורים הגובלים.
4.4.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
							שרות	עיקרי						שרות
(2) 1120	1	(1) 10	37	68	85	11040	1500		2660	6880	2130	6	מגורים	ג' מגורים
(2) 490	1	(3) 9	34	30	85	5000	700		1250	3050	973	1	מגורים	ג' מגורים
(2) 490	1	(3) 9	34	30	85	5000	700		1250	3050	981	2	מגורים	ג' מגורים
	1				100	300	300				300	3	חניון	חניון
	1				100	345	345				345	5	חניון	חניון
	1				100	590	590				590	4	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח
	1		5		15	100	50		50		476	7	שטח פרטי פתוח	שטח פרטי פתוח

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

א. גובה המבנים אינו כולל מתקנים הנדסיים על הגג.

ב. פירוט קווי בניה לרבות הסתייגויות, נסיגות, דירוג, עיגול, קווי מרפסות וכיו"ב - כמסומן בתשריט.

ג. בקומת הקרקע לא ניתן לבנות דירות.

ד. ניתן לנייד שטחי שירות ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

ה. ניתן לנייד זכויות מעיקרי לשירות במסגרת בקשה להיתר בניה על פי הצורך.

ו. מספר יחידות הדיור בתאי השטח 1 ו- 2, יהיו 30 יח"ד בכל תא שטח. בתא שטח 6, מספר יח"ד יהיה 68. סה"כ מספר יח"ד בכל שלושת תאי השטח, לא יעלה על 128, תוספת יחידות דיור מעל 128 יח"ד תיחשב כסטייה ניכרת לתכנית.

ז. בקומת המרתף ניתן יהיה לנייד שטחי שירות בין תאי השטח, לצורך תכנון מיטבי של החניון.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:


(1) 9 קומות מגורים מעל קומת קרקע גבוהה בגובה של עד 6.00 מטרים עבור מבואות ומעל קומת חניה תת קרקעית, תוספת קומות מעל המצוין, תיחשב כסטייה ניכרת.

(2) שטחי המרפסות יהיו כ- 14 מ"ר לדירת 4 חדרים וכ- 21 מ"ר לדירת 5 חדרים, ניתן להגדיל את שטח המרפסות על חשבון שטח עיקרי, אך לא ניתן להמיר שטח מרפסות לשטח אחר כלשהו.






(3) 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע גבוהה בגובה של עד 6.00 מטרים עבור מבואות ומעל קומת חניה תת קרקעית, תוספת קומות מעל המצוין, תיחשב כסטייה ניכרת.

## 6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. בקומת הכניסה תותר הקמת מבואות כניסה למבני המגורים ושטחי שירות של המגורים בלבד.</p> <p>2. יתוכנן פיתוח וגינון לכל אורך חזיתות המגורים באופן המייצר הפרדה בין הרחוב והמגורים, כולל נטיעות ועצי צל, למעט באזור הכניסות למבנים וגידור עד גובה 1.00 מ'.</p> <p>3. הוראות עיצוב נוספת ע"פי הנחיות המרביות התקפות של הרשות המקומית.</p> <p>4. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח מפורטת של כל השטחים הפתוחים, הפרטי והציבורי שתכלול שטחים מרוצפים, שבילים, צמחיה, מערכת השקייה, מעקות, גדרות וניקוז וכן אלמנטים להצללה ולמשחק בהתאם לנספח בינוי ונספח נופי.</p> <p>5. שטח חלל הכניסה בלובי לא יפחת מ 25 מ"ר (שטח רצפה).</p> <p>6. לא תותר בנית יח"ד במפלס הקרקע.</p>
6.2	סביבה ונוף
	<p>1. השצ"פ יפותח לטובת הציבור כולל שטח מגוון, שביל מרוצף, חיבור לשבילים בשצ"פ גובל במערב. לאורך השצ"פ יינטעו שיחים ועצים ויותקנו בו ספסלים.</p> <p>2. שטחי החניה ושבילי הולכי הרגל ירוצפו באבן משתלבת. לא יותר שימוש באספלט.</p> <p>3. בהיקף שטח התכנית יינטעו עצים ירוקי עד חסכוניים במים במטרה ליצור מעטפת ירוקה למתחם ולאזור הפתוח בין המבנים.</p> <p>4. בכניסות לאזור החניה, בערוגות מגוננות, יינטעו שיחים ועצים, להדגשת הכניסה.</p> <p>5. בשצ"פ תתוכנן גינה שתשמש כאזור משחק ומנוחה. בשטח הגינה יתוכננו מתקני משחק המתאימים לטווח רחב של גילאים מפעוטות ועד ילדים. כמו כן יתוכננו בגינה ספסלים ויינטעו עצי צל.</p> <p>6. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות עיריית עכו. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה בשטחה ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.3	עתיקות
	<p>כל שטח התכנית נמצא בשטח עתיקות מוכרז. ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות, אין לבצע כל עבודה או לאשר לאחר לבצע כל עבודה מבלי לקבל אישור בכתב מרשות העתיקות.</p>
6.4	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התקפות במועד הוצאת היתר הבניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות, בהתאם לשימושים המבוקשים.</p> <p>2. לא תותר חניה במקומות המסומנים בתכנית הבינוי ובנספח התנועה כרחבות כיבוי אש.</p> <p>3. תותר התקנת מכפילי חניה.</p> <p>4. לפחות מחצית מכל מקומות החניה בתכנית יתוכננו בחניון תת קרקעי.</p> <p>5. לא תותר הקמת תחנת תדלוק בתאי השטח המיועדים לחניה, על פי סעיף 1.8 בהוראות תמ"א 4/18/.</p> <p>6. תחזוקת אזורי החניון המשותפים לכלל הדיירים בתחום התכנית יתבצע ע"י חברת ניהול מרכזית או פתרון ריכוזי שווה ערך מטעם היזם או וועדי הבתים.</p>
6.5	חשמל
	<p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל</p>

	<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>סוג קו החשמל- מרחק מתיל קיצוני של קו קיים ברשת מתח נמוך -2.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים -1.5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו -5.0 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')-11 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')-25 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:</p> <p>מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ-1 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.</p> <p>ואין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור של חברת החשמל והסכמתה.</p> <p>3. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.</p> <p>4. אספקת החשמל בתחומי תכנית זו, מתח גבוה ומתח נמוך תבוצע בכבלים תת קרקעיים בלבד.</p> <p>5. כל מתקני התאורה לשטח הציבורי הפתוח, לשטח הפרטי הפתוח ולשבילי הולכי הרגל יבוצעו בכבלים תת קרקעיים, עמודי פלדה או אלומיניום עם גופי תאורה מתאימים.</p> <p>6. תחנת טרנספורמציה- על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך מגרש תכנון זמין מונה הדפסה 58</p> <p>הבניה מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש בשביל תחנת טרנספורמציה בהספק ובתנאים שייקבעו ע"י חח"י. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר אפשרית של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חח"י אל תחנת הטרנספורמציה.</p>	

	<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>כתנאי למתן היתר בניה, ימציא מבקש היתר הבניה תכנית פיתוח המגרש בק"מ 250: 1</p> <p>1. תכנית הפיתוח תכלול גבהים סופיים, שיפועים, סימון כניסה להולכי רגל וכניסה לרכב תוואי וחומרי גמר קירות תומכים, גובהם וחתכים אופייניים שלהם, תוואי מעקות, גדרות ושערים, מסלעות עם גובהם, גומות עצים, מדי מים, מיכלי דלק להסקה, מיכלי גז, סימון מתקני תשתית חשמל, טל"כ, תקשורת, מים, ביוב, פתרון ניקוז וחמרי ריצוף.</p> <p>2. במסגרת תכנית הפיתוח יפורטו שוחות הביוב והניקוז במגרש, הצנרת, הגבהים והגדלים וההתחברויות עד המערכת העירונית.</p> <p>3. התכנית תכלול את מיקום החדר או המתקן לאצירת אשפה, מידותיו, מבנהו, חומרי הגמר מהם ייבנה וכד' לפי הנחיות הרשות המקומית. אצירת אשפה במיכלים מוטמנים או בחדרים ייעודיים בהתאם להוראות הרשות. הגישה אליהם תבוצע בשביל מרוצף בנפרד מכניסות המגורים הראשיות.</p> <p>4. תכנית הפיתוח תכלול מספר חתכים דרך המגרש לכל רוחבו ואורכו של המגרש ובנוסף, לפחות רצועה נוספת עד לצירי הדרכים הגובלות וכן רצועה של 2 מ' מערבה של השטחים הגובלים, מחוץ לגבול התכנית, כולל גם סימון המצב המתוכנן/קיים בשטחים אלה. בחתכים יצוינו מפלסי קרקע קיימת, מפלסי קרקע מתוכננת, שיחים, עצים, שטחים מרוצפים, קירות, גדרות וכו'.</p>	

	<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p>התכנית תאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. התכנית תכלול תכנון גינון ונטיעות כולל סוגי צמחיה ותכנון מערכת השקיה שיובאו לאישור הרשות המקומית.</p> <p>6. התכנית תכלול גם תכנון הגדרות והמעקות המוצעים, פרט הגדר וחומרי הגמר בהתאם לאישור מהנדס העיר.</p> <p>7. שטחי החניה וכן דרכי הגישה לחניה ירוצפו באבנים משתלבות. בשטח החניה יתוכננו מקטעים מגוונים בהם יינטעו עצים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>1. לפחות 15% משטח התכנית יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. שטח החניון התת קרקעי לא יעלה על 80% משטח התכנית (לא כולל תאי שטח המיועדים לדרכים)</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. תכנון שטחים פרטיים וציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פרטיים וציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות: בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל שניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה ( בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד ו/או שינתן פטור בהתאם לתקנות התגוננות אזרחית.</p>	<b>6.9</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 58</p>	<p><b>שרותי כבאות</b></p> <p>על פי חו"ד יועץ בטיחות תותקן במקרה הצורך מערכת כיבוי אש כולל כל האמצעים בהתאם לדרישות רשות הכבאות ע"י מבקשי ההיתר ועל חשבונם.</p>	<b>6.10</b>
	<p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <p>ביצוע שינויים בהסדרי תנועה ברחוב דוד זמר וברחוב בן עמי</p>	<b>6.11</b>



<b>6.12</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>1. על מבקשי ההיתר לבצע על חשבונם את פיתוח השטח הפתוח, הפרטי והציבורי. תנאי למתן היתר אכלוס, הינו השלמת הפיתוח הנופי, כולל האלמנטים שיכללו בפיתוח, בהתאם לנספח הבינוי ולנספח הנופי.</p> <p>2. אישור תכניות הסדרי תנועה ברחוב דוד זמר וברחוב בן עמי</p> <p>3. אישור תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

<b>6.13</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>1. אספקת המים למבנים ולמתקנים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית עכו ו/או תאגיד המים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר עכו.</p> <p>2. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז כל השטח שבתחום התכנית בהתאם לתכנית מאושרת ע"י מהנדס העיר עכו ולפי תכנית ניקוז כולל המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>

<b>6.14</b>	<b>שילוט וסימון</b>
	בבקשה להיתר יש לפרט פתרונות לשילוט כמחויב ע"פ ההנחיות המרחביות.

<b>6.15</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	תא שטח מספר 7 המיועד לשצ"פ יופקע ע"י הרשות המקומית וירשם על שמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	<p>א. זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים.</p> <p>ב. כל ההוצאות בגין מימוש תכנית זו יחולו על יזם התכנית</p>
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 58