

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0210765

עכו - החוף הדרומי

צפון

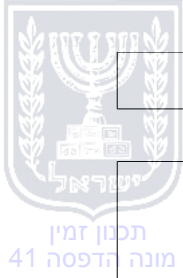
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היא הסדרת שימושי חוף הים של החלק הדרומי של העיר והבטחת רצף הליכה ופעילויות התומכות במשתמשי החוף, בקטע חוף הים, שבין העיר העתיקה לבין מלון חוף התמרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עכו - החוף הדרומי

מספר התכנית 213-0210765

1.2 שטח התכנית 125.404 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 לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	207037
קואורדינאטה Y	758532

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בחופה הדרומי של עכו, מערבית לרחוב יהונתן החשמונאי ומשתרעת מחוף הסוסים הנושק לחומת העיר העתיקה בצפון עד לגבולות מלונות חוף עכו וחוף התמרים בדרום.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18014	לא מוסדר	חלק	8	1, 25
60186	לא מוסדר	חלק		999
18007	מוסדר	חלק		49, 54
18015	מוסדר	חלק	1-6	7
18033	מוסדר	חלק		28-29, 31
18034	מוסדר	חלק		1, 38-40
18036	מוסדר	חלק	1-3, 25-26	19, 57, 66
18037	מוסדר	חלק		41-42

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/2007	4274	5713	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10895 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10895
21/02/2017	3807	7454	תכנית זו כפופה לתכנית ג/ .21535	כפיפות	ג/ 21535
25/08/1960	2050	786	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 320.	החלפה	ג/ 320
17/03/1996	2360	4392	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 849.	החלפה	ג/ 849
26/06/2003	2885	5198	תכנית זו משנה את תכנית ג/ 9126 : משנה ייעוד מדרך לדרך משולבת בלבד. בכל יתר הנושאים תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/ 9126, לרבות בנושא "מרחב לגשר להולכי רגל".	שינוי	ג/ 9126
21/12/1972	693	1882	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 1269.	החלפה	ג/ 1269



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אהוד כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אהוד כסיף		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב	11: 35 22/04/2018	דוד ילוז	21/12/2017	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח בינוי - חלק 1	17: 05 26/09/2017	אהוד כסיף	26/09/2017	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי - חלק 2	18: 46 13/11/2017	אהוד כסיף	13/11/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח מים	11: 37 22/04/2018	דוד ילוז	21/12/2017	1	1: 500	מנחה	מים
לא	קווי בניין, תאי שטח ופרצלציה ע"ג תכנית מדידה	14: 08 05/06/2019	אהוד כסיף	05/06/2019		1: 1250	מחייב	קווי בנין
לא	נספח תנועה וחניה	16: 24 30/07/2015	אברהם לוי	28/07/2015		1: 1250	מנחה	תנועה
לא		17: 02 26/09/2017	אהוד כסיף	26/09/2017		1: 1250	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

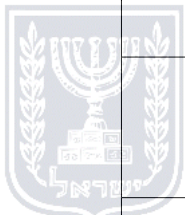


1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956118	04-9956119	
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956118	04-9956119	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	03-9533333	073-2021500	
בעלות רשות מקומית				עיריית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956118	04-9956119	
חוכר				החברה הכלכלית לעכו בע"מ	עכו	ההגנה (1)	1	04-9552539	04-9551710	
חוכר				החברה לחינוך ימי/כ"ג יורדי הסירה-ביה"ס לקציני ים	עכו	יהושפט	1	04-9551755	04-9819674	
חוכר				נכסי חיל נח בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	60	072-2702222	072-2702387	ruchama@wais.org.il
חוכר				סקום (ישראל) בע"מ	רמת גן	שלם	3	03-6301514	03-6301514	



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: חוכר נוסף אשר לא מופיע בטבלה: מנהל הוואקף אל-עם ירושלים ביעודים דרך משולבת ודרך מאושרת.
(1) כתובת: ת.ד. 2007.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	אהוד כסיף	62919	מיזליץ כסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	כ"ג יורדי הסירה	1	03-5440101		Udi@mkarchitects.com
מהנדס	יועץ תשתיות	דוד ילוז	44294	ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210		hmdy@hmdy.co.il
	אגרונים	מירה יעקבסון		מירה יעקבסון אדריכלות נוף בע"מ	קרית אונו	מונטיפיורי	19	03-5356026		miraj@zahav.net.il
אינג'	יועץ תחבורה	אברהם לוי	22015	לוי-שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו (1) א	145 א	04-8553655	04-8553654	avram@levyshtark.co.il
	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון	חיפה	הסדנה	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: יפו 145 א', חיפה.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

תכנון אזור החוף שמדרום לעיר העתיקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת יעודי קרקע לשימושי החוף.

ב. קביעת זכויות בנייה והוראות בניה ביעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת הנחיות אדריכליות ונופיות לפיתוח השטחים הפתוחים בתחום התכנית.

ד. הסדרת זכויות הבנייה, שימושים במבנים, שימושים בקרקע, זכויות מעבר לציבור לצמיתות, בשטח התכנית לצורך פיתוח החוף ולרווחת תושבי העיר ומבקריה.

ה. קביעת הוראות לביצוע התכנית בנושאים שונים לרבות: תשתיות, הפקעות, תנאים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע להבטחת המטרות והיעדים של התכנית.

ו. קביעת הוראות לנושא השבת חול לשיקום הסביבה החופית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6
ספורט ונופש	7
חוף רחצה	16, 15, 13, 12, 10
דרך מאושרת	4, 3
דרך מוצעת	14, 11, 5, 2, 1
מסחר ותיירות	9, 8

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	חוף רחצה	15, 13, 12, 10
בלוק מבנה לצרכי תרבות ופנאי ומספרו	מסחר ותיירות	9
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	5, 1
גשר/מעבר עילי	מסחר ותיירות	9
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	4
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	14
הנחיות מיוחדות	חוף רחצה	16, 12, 10
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6
הנחיות מיוחדות ב	חוף רחצה	16, 15, 12, 10
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	חוף רחצה	10
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6
טיילת	חוף רחצה	12, 10
טיילת	מסחר ותיירות	8
להריסה	דרך מוצעת	5
להריסה	חוף רחצה	10
להריסה	מסחר ותיירות	9
להריסה	ספורט ונופש	7
קו חוף	חוף רחצה	16, 15, 12, 10
קו חוף	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6
תחום חוף ים	דרך מאושרת	3
תחום חוף ים	דרך מוצעת	5, 2, 1
תחום חוף ים	חוף רחצה	10
תחום חוף ים	מסחר ותיירות	9

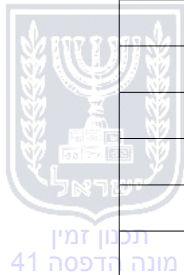
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.06	32,685	אזור למוסד ציבורי
21.42	26,864	דרך מאושרת
1.43	1,795	דרך משולבת או חנייה ציבורית
1.73	2,164	חנייה ציבורית
16.97	21,283	מגרש מיוחד לפיתוח שפת הים
0.43	542	עתיקות
21.86	27,418	שטח חוף הרחצה
10.09	12,653	שטח ציבורי פתוח
100	125,404	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.39	6,762.71	דרך מאושרת
22.48	28,192.93	דרך מוצעת
60.03	75,275.33	חוף רחצה
4.08	5,119.93	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5.86	7,350.64	מסחר ותיירות
2.16	2,703.12	ספורט ונופש
100	125,404.65	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>השטח מיועד להקמת מבנים ופיתוח לשימוש ציבורי ובהם מוסדות לחינוך (בית ספר לחינוך ימי), פעילות ספורט ימי, תרבות לרבות מוזיאונים, גלריות ציבוריות, מרכז שייט, שירותים נלווים כגון שיטור והצלה וכן שימושים מסחריים נלווים לשימושי חוף רחצה בתאי שטח סמוכים לרבות: מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מסחר תיירותי עם זיקה לחוף הים. כמו כן, יותרו מבנים לשירותים טכניים הנדרשים על ידי הפעילויות הנ"ל ובכלל זאת אחסנת כלי שייט, סדנאות לתיקון וטיפול בכלי שייט וכד'.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. במידה והמבנה/ים ישופצו/ יהיה גובה המבנה/ים על פי המצב הקיים ביום אישור התכנית. 2. במידה וייהרסו/ המבנה/ים וייבנו חדשים במתחם, יהיה גובה המבנים החדשים עד שתי קומות ולא יחרוג מעל ל 10 מטר לרום הגג ממפלס הכניסה הקובעת.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנה ואישור תכנית בינוי המפרטת את כלל השטחים המותרים ע"פ תכנית זו. 2. תכנית הבינוי תפרט את המבנים המיועדים להריסה ואת המבנים המיועדים לבניה וכן את שלביות הפיתוח של הבניה וההריסה. 3. כל בניה חדשה תהיה כפופה להריסה של מבנים קיימים בהיקף זהה. 4. הקמת שני מבנים חדשים, בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית זו, תכלול חיבור בין המבנים באמצעות גשר שקוף בגובה של שתי קומות ובשימושים לטובת הציבור הרחב, כחלק מזכויות הבניה המאושרות. 5. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. שיפוץ המבנים ללא שינוי שימוש וללא תוספת שטח, אינה טעונה תוספת חניה למצב הקיים. 2. במקרה של הריסה והקמת מבנה חדש או שיפוץ ושינוי בשימוש המבנה, יש להוסיף מקומות חניה. מקומות החניה יתווספו בתחומי דרך מוצעת ציבורית. 3. תכנון ופיתוח החניה יותאם לאנשים עם מוגבלויות.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם למפורט בקובץ ההנחיות המרחביות העירוניות.</p>
ה	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. משטחי החוף יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. חומרי הפיתוח יהיו עמידים לשימוש קהל רחב והסביבה הימית ויכללו בין היתר אבן, עץ וכיו"ב. 3. לא יותרו חצרות משק ושיטחי אחסנה פתוחים למעט לאחסנת ציוד וכלי שייט. 4. פתרונות האשפה ימוקמו בתחומי המבנים בלבד. 5. סגירת חורף: ככל שיוקמו שימושי הסעדה בתא השטח, תתאפשר סגירת חורף של אזור הישיבה החיצוני בכפוף למילוי כל התנאים הבאים:</p>



מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1
<p>א. סגירת החורף תהיה אחידה לכל המבנה בעיצוב ובסגנון ותשתלב בעיצוב הכולל של המבנה ושל החוף. הסגירה תהיה עשויה אלומיניום וזכוכית וגג אלומיניום וחומר מבודד.</p> <p>ב. סגירת חורף תמוקם בתחום השטח המיועד לכך המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. סגירת החורף תותר בין תאריך ה-1 לנובמבר עד לתאריך ה-1 לאפריל. בתום תקופה זו תפורק סגירת החורף במלואה.</p> <p>ד. סגירת החורף תבוצע באופן שאינו פוגע בחזיתות המבנה, בחדרים של המבנה, עיצובם ותפקודם.</p> <p>ה. אישור העיצוב והפרטים על ידי מהנדס העיר יהווה תנאי לביצוע סגירת החורף.</p> <p>6. גדרות:</p> <p>א. לא יותרו הקמת גדרות למעט במקרים הבאים:</p> <p>i. גדרות עבור ביה"ס לקציני ים יאושרו על פי דרישות הגידור למוסד חינוכי.</p> <p>ii. גידור חצר המכילה ציוד שייט.</p> <p>ב. הגדרות יהיו עשויות רשת מפלדת אל חלד בעלות מראה אוורירי, או גדרות עץ בעלות מרווחים בין לוחות העץ. לא יותרו גדרות תיל ודומיהן.</p> <p>ג. כל חומרי הגדרות יהיו עמידים ככל האפשר לפגעי מזג האוויר ותנאי הים.</p> <p>ד. יותרו שטחי צמחייה וגינון וצמחייה מטפסת להסתרת גדרות ככל שיהיו.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>1. במצב הקיים קווי הבניין יהיו בהתאם למתאר המבנים הקיימים כמסומן בתכנית המדידה.</p>	ו
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. אישור מהנדס העיר מהווה תנאי לשיפוץ המבנים.</p> <p>2. אישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית יהווה תנאי לבנייה חדשה.</p>	ז
ספורט ונופש	4.2
	4.2.1
<p>שימושים</p> <p>מרכז לחינוך ימי, מרכז ספורט, מועדון שייט, מרכז חינוכי, מועדון נוער, שיטור והצלה, משרדים ומלתחות המשרתים את הני"ל, שימושים מסחריים נלווים כגון: מזנון, הסעדה למשתמשים במרכז הספורט, מכירת ציוד לשיט ודייג, חנייה תפעולית.</p>	
	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א.</p> <p>1. משטחי החוף יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>2. חומרי הפיתוח יהיה מתאימים לשימושים המותרים.</p> <p>3. יעשה שימוש באדמה וצמחייה כדי ליצר הפרדה בין שימושי הספורט והנופש ובין שימושי חוף הרחצה.</p> <p>4. לא יותרו חצרות משק ושטחי אחסנה פתוחים.</p> <p>5. פתרונות האשפה ימוקמו בתחומי המבנים בלבד.</p> <p>6. חלקי הפיתוח הגובלים בטיילת החוף יבוצעו כהמשך רציף של השטחים הציבוריים הגובלים.</p> <p>7. סגירת חורף:</p> <p>ככל שיוקם מזנון/בית קפה, תתאפשר סגירת חורף של אזור הישיבה החיצוני בכפוף למילוי כל התנאים הבאים:</p> <p>א. סגירת החורף תהייה אחידה לכל המבנה בעיצוב ובסגנון ותשתלב בעיצוב הכולל של המבנה</p>	

4.2	ספורט ונופש
	<p>ושל החוף. הסגירה תהיה עשויה אלומיניום וזכוכית וגג אלומיניום וחומר מבודד.</p> <p>ב. סגירת חורף תמוקם בתחום השטח המיועד לכך המסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ג. סגירת החורף תותר בין תאריך ה- 1 לנובמבר עד לתאריך ה- 1 לאפריל. בתום תקופה זו תפורק סגירת החורף במלואה.</p> <p>ד. סגירת החורף תבוצע באופן שאינו פוגע בחזיתות המבנה, בחדרים של המבנה, עיצובם ותפקודם.</p> <p>ה. אישור העיצוב והפרטים על ידי מהנדס העיר יהווה תנאי לביצוע סגירת החורף.</p> <p>8. גדרות:</p> <p>א. לא תותר הקמת גדרות למעט לטובת חצר אחסנת ציוד וכלי שיט כמצוין בתכנית הבינוי.</p> <p>ב. הגדרות יהיו גדרות רשת מפלדת אל חלד בעלות מראה אוורירי, או גדרות עץ בעלות מרווחים בין לוחות העץ. לא יותרו גדרות תיל ודומיהן.</p> <p>ג. כל חומרי הגדרות יהיו עמידים ככל האפשר לפגעי מזג האוויר ותנאי הים.</p> <p>ד. יותרו שטחי צמחייה וגינון וצמחייה מטפסת להסתרת גדרות, ככל שיהיו.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. טרם הגשת בקשה להיתר תוגש תכנית בינוי לכל תא השטח ובה יוצגו העמדת המבנים, גבהים, יחס לסביבה, פיתוח השטח ומפלסיו וחומרי הבנייה העיקריים.</p> <p>2. התכנית תוגש בקני"מ של 1:250.</p> <p>3. התכנית תאושר בסמכות הועדה המקומית.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. מקומות חניה עבור מבנים בייעוד זה ימוקמו בתחומי דרך מוצעת.</p> <p>2. ביצוע חניות ודרך גישה המתחברת לדרך מוצעת בתוך תחומי המגרש על פי המסומן בתכנית הבינוי, יהווה תנאי למתן היתר בניה. למתחם יוקמו לפחות 2 חניות תפעוליות ו-2 מקומות חניה לנכים בתחומי המגרש.</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם למפורט בקובץ ההנחיות המרחביות העירוניות.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור תכנית בינוי בועדה המקומית.</p>
ו	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. תותר הקמה של עד 2 מבנים נפרדים.</p> <p>2. בין המבנים יהיה מעבר פתוח לא מבונה ברוחב של 10 מ' לפחות.</p>



4.3	חוף רחצה
4.3.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. חופי רחצה, טיילות, פעילות כלי שיט, שטחי גינון, שטחי ספורט ונופש, מתקני משחק, אזורי</p>

4.3	חוף רחצה
	<p>שהייה והתכנסות, רחבות ריקודים, מגרש למשחקי כדור, אזורי ישיבה, אזורי הצללה, שירותי מצילים ושירותי חוף, שיטור, אחסנה (אחסנת ציוד כלי שייט) ועזרה ראשונה נלווים לשירותי חוף, מתקנים טכניים, מתקנים הנדסיים, ממשה לסירות, מבנה גשר וכל הכרוך בו, קיוסקים והסעדה. שימושים אלה יהיו פתוחים לציבור הרחב.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 13 תותר המשך פעילות בית הספר להכשרה ימית קציני ים עכו. השימושים המותרים: רחבות ומגרשי מסדרים, שטחי חניה, שטחי פעילות לבית-הספר.</p> <p>ג. יותרו אמצעים לייצוב רצועת החול.</p> <p>ד. יותרו שטחי הצללה לרווחת המתרחצים בשטח החול בסמכות מהנדס העיר. שטחי הצללה יתנו מענה על צרכי צל למתרחצים.</p> <p>ה. תותר הקמת סוכות מציל על פי תקנים, תקנות והנחיות הגורמים המוסמכים. הסוכה תהיה בעלת קומת קרקע פתוחה ככל הניתן בעוד תינתן עדיפות לסוכה קטנה, בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5.</p> <p>ו. בתא שטח מס' 16 ובחלקו המערבי של תא שטח מס' 10, באזור עליו חלות "הנחיות מיוחדות נוספות" עפ"י המסומן בתשריט יחולו ההוראות כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר שימוש של ממשה לסירות. 2. תותר הקמת מבנה גשר או גשר נפתח הכולל מדרגות פתוחות ו/או חדרי מדרגות, מעליות וכל הכרוך בהן על מנת לאפשר מעבר סירות ומטיילים בו זמנית. 3. תכנית עיצוב אדריכלית או ההיתר למעבר יובא לאישור הולחוף. ז. שימושים מותרים בסימבולים השונים: <ol style="list-style-type: none"> 1. סימבולים מס' 01,04,05- ישמשו כמבני מלתחות, שירותים, אחסנה, שיטור, עזרה ראשונה וכל שימוש הקשור בהפעלת חוף רחצה מוכרז. 2. סימבול מס' 06 ישמש כשירותים, הסעדה, קיוסק, מועדון שיט, אחסנה לשימושי החוף וכל שימוש נלווה אחר לשטח הטיילת והחוף. 3. סימבול מס' 03 - מבנה קיים. ישמש כקיוסק, הסעדה ושימושים נלווים להם. 4. עם הקמת שירותים ומלתחות ציבוריים בתא שטח מס' 9, סימבול מס' 01 יהיה מיועד להריסה או לפינוי. 5. סימבול מס' 07 ו-08 - ישמשו כמבנה גשר או גשר נפתח הכולל מדרגות פתוחות ו/או חדר מדרגות, מעלית וכל הכרוך בה - הקמת הגשר אופציונלית וכרוכה באישור הוועדה המקומית והולחוף.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לאורך סימון "טיילת" המסומן בתשריט בקו אדום מקוקו תפותח טיילת ברוחב מינימאלי של 4 מטרים. פיתוח הטיילת יאפשר מקומות מעבר ומקומות שהייה לאורך קו החוף. כמו כן, תהווה הטיילת המשך לרחוב הארבעה לכיוון הים. 2. משטחי החוף המיועדים לתנועת המשתמשים יבוצעו מחומרים עמידים ומתאימים לסביבה הימית כגון עץ ומוצריו, אבן או בטון ומוצריו. 3. לא יותרו חצרות משק ושטחי אחסנה פתוחים למעט אחסנת ציוד כלי שייט בתאי שטח מס' 7, 15-ו. בהתאם לנספח הבינוי. 4. לא תותר הקמת גדרות בכל שטח חוף הרחצה. 5. בתא שטח מס' 10, בקטע החוף שנמצא מול תא שטח מס' 7, תותר השבת חול לשיקום הסביבה החופית. 6. צמחייה וגינות יותרו באופן שישמור על מבטים פתוחים לכיוון העיר העתיקה. 7. ככל שיוקם מבנה מלתחות לטובת הציבור בתא שטח 9 במסגרת המבנה המסחרי הועדה



תכנון זמין
הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
הדפסה 41

4.3	חוף רחצה
	המקומית תהיה רשאית להורות על הריסת מבנה המלתחות כמסומן בסימבול 01.
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה סוכות מציל יהיו על פי הנדרש והמקובל בעת הקמת המבנה על פי החלטת מהנדס העיר.</p> <p>2. גובה הצללות ומצללות - על פי שיקול דעת מהנדס העיר.</p> <p>3. סימבולים מס' 01,04,05,03 - עד 5 מטר בין הכניסה הקובעת לגג המבנה.</p> <p>4. סימבול מס' 06 - עד 8 מטר בין הכניסה הקובעת לגג המבנה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות בינוי לתא שטח מספר 15 :</p> <p>1. יותרו תוספות למבנים הקיימים לטובת מבנה שירותים אשר יוצמד לאחד המבנים בלבד, כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>2. בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין המסומנים בנספח קווי הבניין ובהתאם לזכויות המצוינות בטבלה 5 ובהיקף של עד 2 קומות.</p> <p>3. בנייה חדשה מותנית בהריסת המבנים הקיימים במלואם.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>מקומות חניה עבור מבנים בייעוד זה ימוקמו בתחומי דרך מוצעת.</p>
ה	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם למפורט בקובץ ההנחיות המרחביות העירוניות.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. תותר הקמת מבנה חוף בתחום רדיוס של עד 10 מ' ממרכז סימון סימבולים מס' 01,03,04,05,06 על אף שלא מסומנים סביבם קווי בנין.</p>
ז	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. תותר הקמת מבנה חוף בתחום רדיוס של עד 10 מ' ממרכז סימבול המשולש הירוק המסומן בתשריט.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. השבת חול לחוף היס :</p> <p>א. במסגרת עבודות הפיתוח יותרו פעולות חד פעמיות, או תקופתיות, של השבת חול לכלל רצועת החול הקיימת, וכן אמצעים לשמירה על החול המושב.</p> <p>ב. גבול שטח השבת החול יהיה עד גבול התכנית ממערב (גבול הגוש).</p> <p>ג. בנוסף להשבת החול יותרו עבודות מניעת גריעת חול וזאת על ידי הטמנת צינור יניקת מי מים מתחת לפני החול באופן שלא יראה מעל פני השטח. הכל בכפוף להתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>ד. עבודות השבת החול יבוצעו מעת לעת באישור מהנדס העיר ובהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.</p>



4.3	חוף רחצה
	<p>ה. על עבודות השבת החול יפקחו אדריכל ומהנדס ימי על מנת להבטיח את שמירת המראה הטבעי האופייני של חוף הים ורצועת החול.</p> <p>2. עבודות בקו המים :</p> <p>א. באזור שמול תא שטח 7 לכיוון חוף הים ועד האזור שמול תאי שטח 13 ו-6 יותרו עבודות גם בתחום המים, אשר יכללו בין היתר, יצירת דופן בקו המים עשויה סלעים, מדרגות בטון, עץ, אדמה וכד' לאבטחת יציבות דופן הים.</p> <p>ב. תחום עבודות אלו יהיה עד לגבול הגוש הרשום כמצוין במדידה ובתכנית.</p> <p>ג. בשטחים אלו תותר הקמת טיילת בקטע המסומן בתכנית הבינוי וזאת על מנת לאפשר מעבר נוח ובטוח לציבור בין העיר העתיקה וחופי הרחצה.</p> <p>ד. יותרו עבודות ביסוס, ייצוב קרקע ותמיכה הנדרשים לשם עבודות אלו.</p> <p>ה. כל העבודות הנ"ל יבוצעו על פי תכנית פיתוח מפורטת בסמכות הועדה המקומית, המבטיחה את איכותו הנופית של החוף והטיילת.</p> <p>ו. תכנית הפיתוח הנ"ל תהיה ערוכה בידי אדריכל וחתומה על ידי מהנדס ימי.</p> <p>ז. תנאי למתן היתרים יהיה הצגת תכנית פיתוח כוללת לכלל רצועת החוף ובה יפורטו חומרי הגמר, מתווה הטיילת, מיקום עקרוני של המבנים, תכנית זו תאושר על ידי הועדה המקומית וע"י הולחף.</p> <p>ח. כל העבודות החורגות מקו החוף כלפי הים יהיו בכפוף לאישור הולחף.</p> <p>3. הנחיות מיוחדות נוספות : בחלק המערבי של תא שטח מס' 10 ובתא שטח מס' 16 יותר ממשל לסירות כמסומן בתשריט. ממשל זה יהיה משותף לביה"ס לקציני ים וכן למשתמשים במבנה הסירות אשר בתא שטח מס' 15. הממשל יאפשר גישה נוחה של כלי שיט היוצאים והחוזרים מן הים, זאת בשילוב עם תנועת ההולכים בטיילת לאורך החוף. מבנה הטיילת יאפשר מעבר של הסירות על תרניהן.</p>



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	<p>דרך לתנועה מוטורית- כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.</p> <p>ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, ריהוט רחוב ותשתיות על פי שיקול דעת והנחיות מהנדס העיר.</p> <p>לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח, תחנות הסעה וסככות הצללה.</p> <p>בתא שטח 4 תותר המשך פעילות למוסד לחינוך ימי בית הספר לקציני ים. לא תותר כל בניה בתחומי הדרך, יותרו שימושים למעבר, רחבת מסדרים, חניה, שטחים פתוחים לשימוש התלמידים וכד'.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, התואם את נספח התנועה המנחה, יוגש לאישור מהנדס העיר ויהווה בסיס לביצוע.</p>

<p>4.4 דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>הנחיות מיוחדות בתא שטח מספר 4, בשטח שבין רחוב הארבעה לרחוב יהושפט, יכולו ההנחיות מיוחדות, כמסומן בתשריט. הדרך תשמש את ביה"ס לחינוך ימי בלבד כל זמן שתימשך פעילותו בשטח. בתום פעילותו הדרך תהפוך לציבורית.</p>	<p>ב</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>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, נטיעות עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתית (ביוב, מים וחשמל). לא תותר בניית מבנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך המוצעת למעט ביצוע עבודות פיתוח ומצללות. בתאי שטח מס' 1 ו-5 תותר הקמת גשר להולכי רגל עפ"י תכנית מאושרת ג/9126 ולפי ההוראות המפורטות בסעיף 4.5.2 א' להלן.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח על גשר עילי להולכי רגל שיוקם בתאי שטח מס' 1 ו-5 יחולו ההוראות הבאות: 1. הקמת הגשר תותר בתנאי שהגשר יחבר בין מבנה בית מלון אשר ימצא מעברו המזרחי של רחוב יהונתן החשמונאי לבין המבנה המסחרי הנמצא בתא שטח מס' 9. הכניסה והיציאה מהגשר ואליו תהיינה מתוך המבנים בלבד. 2. רוחב הגשר לא יעלה על 3 מ'. 3. לא יותר קירוי הגשר. 4. לא תותר התקנת שטחי פרסומת על הגשר. 5. עיצוב הגשר יהיה בקווים נקיים כך שהפגיעה בנוף תהיה מינימלית ככל הניתן. 6. עיצוב הגשר יאושר ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח בדרכים ישולבו אמצעים טכנולוגיים להגברת בטיחות השהים במקום לרבות התקנת מצלמות ואמצעי תקשורת המקשרים למוקד העירונ.</p>	<p>ב</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים והחניות בתכנית, לרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה.</p>	<p>ג</p>
<p>4.6 מסחר ותיירות</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. הסעדה, מלונאות, מסחר התומך בשימושי החוף, אולמות לאירועים, שימושי ספורט ימי, שירותים ומלתחות חוף, שירותי שיטור והצלה, משרדים לשירות החוף. 2. סימבול מס' 02 הממוקם בתא שטח מס' 9 ישמש להסעדה, שירותים ומלתחות לרווחת הציבור, אחסנה, וכל שימוש הקשור בהפעלת חוף רחצה מוכרז.</p>	

מסחר ותיירות	4.6
	3. האכסון המלונאי ינוהל כיחידה אחת על ידי גורם אחד.
הוראות	4.6.2
<p>חניה</p> <p>חניה עבור המבנים תתוכנן כחלק מהחניה הציבורית הכוללת בתחומי דרך מוצעת. חניה תפעולית תמוקם בתוך תחומי המגרש בתוך שטח שיפוחת כחצר משק שירכז פריקה וטעינה, פתרונות לאשפה, אריזות וכל הנדרש להפעלת המתחם. חניות תפעוליות יישמרו בהתאם למצוין בנספח התנועה.</p>	א
<p>הריסות ופינויים</p> <p>1. הריסת המבנה המסומן להריסה בתשריט, בתא שטח מס' 9, יהווה תנאי למתן היתר בניה. 2. חלה חובת הריסת המבנה הנ"ל בתוך 3 שנים לכל המאוחר ממתן תוקף לתכנית זו.</p>	ב
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם למפורט בקובץ ההנחיות המרחביות העירוניות.</p>	ג
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>1. משטחי החוף יבוצעו בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו ותשולב בפיתוח חוף הרחצה בצורה המשכית. 2. חומרי הפיתוח יהיו עמידים לתנאי החוף, מתאימים לחומרי הפיתוח בשטח חוף הרחצה הסמוך ותואמים לשימושים המותרים. 3. יעשה שימוש בצמחייה כדי ליצר הפרדה בין שימושי הספורט והנופש ובין שימושי חוף הרחצה. 4. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא. 5. סגירת חורף: תותר סגירת חורף של אזורי הישיבה החיצוניים בכפוף למילוי כל התנאים הבאים: א. סגירת החורף תהייה אחידה בכל המבנים אשר בתא השטח בעיצוב ובסגנון ותשתלב בעיצוב הכולל של המבנים ושל החוף. ב. הסגירה תהייה עשויה אלומיניום וזכוכית וגג אלומיניום וחומר מבודד. ג. סגירת חורף תמוקם בתחום השטח המיועד לכך המסומן בנספח הבינוי. ד. סגירת החורף תותר בין תאריך ה- 1 לנובמבר עד לתאריך ה- 1 לאפריל. בתום תקופה זו תפורק סגירת החורף במלואה. ה. סגירת החורף תבוצע באופן שאינו פוגע בחזיתות המבנה, בחדרים של המבנה, עיצובם ותפקודם. ו. אישור העיצוב והפרטים על ידי מהנדס העיר, יהווה תנאי לביצוע סגירת החורף. 6. הוראות בינוי המתייחסות לתא שטח מס' 8: א. תותר בניה על הגג בהיקף של עד 30 מ"ר למטרות שירותים, אחסנה, תפעול והצללה. ב. הבניה תהייה בנסיגה של 3 מ' לפחות מגבולות הגג. ג. היקף הבינוי יהיה מתוך הזכויות המפורטות בטבלת זכויות והוראות בניה. 7. הוראות עיצוב פיתוח ובינוי המתייחסות לתא שטח מס' 9: א. תותר הקמת מבנה חוף להסעדה בתחום רדיוס של עד 20 מ' ממרכז סימבול המשולש הירוק. ב. פתרונות האשפה ימוקמו בתחומי המבנים בלבד. 8. א. המלונאות תיבנה בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. ב. תוספת מגורים תהווה סטייה ניכרת.</p>	ד



4.6	מסחר ותיירות
	<p>9. במסגרת תכנית הבינוי וכחלק מהיתר הבניה, יסומן מעבר פתוח להולכי רגל אל חוף הים ומחוף הים.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>1. בתא שטח מס' 8 תותר חריגה מקווי בנין לצורך הנגשת המבנה. 2. הוראות לקווי בניין המתייחסות לתא שטח מס' 9 : א. במבנה המסחרי תותר הקמת קומת גג בנסיגה של 15 מ' מקו הבניין המערבי. ב. יותר חיבור גשר עילי למעבר הולכי רגל בתחום קווי הבניין של המבנה המסחרי.</p>
ו	<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>1. השלמת כל עבודות הפיתוח בתחום תא השטח וחיבורן לסביבתן.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים למתן היתרי בנייה בתא שטח מס' 9 : 1. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות שטחים בהם הוגדר מעבר ציבורי פתוח להולכי רגל. התכנית תכלול שטחי גינון ושטחים מרוצפים, מתקני תאורה וכד' על פי המצוין בסעיף 4.6.2 ה' ובכפוף לאישור מהנדס העירייה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
1	5		0.2	145				62706	מס' מבנים : 1 (סימבול 01)	10		חוף רחצה	
1	5		0.1	85				62706	מס' מבנים : 1 (סימבול 03)	10		חוף רחצה	
1	5		0.2	145				62706	מס' מבנים : 1 (סימבול 04)	10		חוף רחצה	
	12		(4)	25				62706	מס' מבנים : 1 (סימבול 07)	10		חוף רחצה	
	12		(4)	25				4674	מס' מבנים : 1 (סימבול 08)	12		חוף רחצה	
1	5		2.5	145				5717	מס' מבנים : 1 (סימבול 05)	13		חוף רחצה	
2	8		37	680			160	520	926	מס' מבנים : 1 (סימבול 06)	15		חוף רחצה
								1352		16		חוף רחצה	
2	10		42	4000			1200	(5) 2800	5120	מס' מבנים : 2	6		מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
2	10		58	1378			(7) 318	(6) 1060	2247	מס' מבנים : 1	8	מסחר	מסחר ותיירות
3	13	(8) 30	58	1378			(7) 318	(7) 1060	2247	מס' מבנים : 1	8	תיירות	מסחר ותיירות
2.5	15		8	1000			250	(9) 750	5103	מס' מבנים : 1	9	מסחר	מסחר ותיירות
1	6.5		5	280			30	250	5103	מס' מבנים : 1 (סימבול 02)	9	מסחר	מסחר ותיירות
2.5	13	(8) 15	13	1665			285	(9) 1380	5103	מס' מבנים : 1	9	תיירות	מסחר ותיירות
2	8		25	1360			310	(10) 1050	2703	מס' מבנים : 2	7		ספורט ונופש

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:

- א. מידות קווי הבניין המצוינות בנספח קווי הבניין מדודות מפינת קו הבניין בניצב לגבול תא השטח.
- ב. קווי הבניין יחולו בהתאם למצוין בנספח קווי הבניין - נספח מחייב, למעט הוראות פרטניות ליעודי קרקע/תאי שטח כמפורט בפרק 4 בתכנית זו.
- ג. בנוסף לשטחים המצוינים בטבלה ביעוד חוף רחצה, יותרו שטחי בנייה בהיקף של עד 1,200 מ"ר עבור מיצללות ושטחי בנייה בהיקף של 24-45 מ"ר עבור סוכת מציל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות של הסימבול.
- (2) השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות של הסימבול.
- (3) מבנה גשר אופציונלי הכולל גרם מדרגות, מעלית ומבואה לצורך מעבר סירות.
- (4) קטן מ-1%.
- (5) מסחר נלווה לא יעלה על 10% מהשטח העיקרי.
- (6) א. תותר תוספת שטחי בנייה לטובת צרכי בטיחות, חיזוק המבנה, מיגונו והנגשתו
ב. השטח כולל 100 מ"ר לשירותים ציבוריים, מלתחות ושירותי החוף..
- (7) תותר תוספת שטחי בנייה לטובת צרכי בטיחות, חיזוק המבנה, מיגונו והנגשתו.
- (8) יחידות אירוח מלונאיות ע"פ תקנים פיזיים של משרד התיירות.
- (9) ניתן להגדיל או להקטין כך ששטחים אלה יהוו בין 20% ל-80% משטחי המבנה.
- (10) יותרו עד 20% מהשטחים העיקריים לטובת שימוש מסחרי נלווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

- א. עבודות בעת הקמה:
- תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית להערכות למניעת מטרדים בעת הבנייה המאושרת ע"י איגוד ערים גליל מערבי לאיכות הסביבה, שתכלול בין השאר את הנושאים: מניעת מטרדי אבק, מניעת מטרדי רעש, אופן העבודה, הטיפול בפסולת בנין, אחסון חומרי גלם, מניעת זרימת נגר מזוהם וכד'.
- ב. פינוי אשפה:
- i. 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 להיתרי בניה יכללו חדרי אשפה על פי דרישת הרשות המקומית ובתיאום עמה ובאישור מהנדס העיר.
- ii. חדרי האשפה יתנו מענה לצורכי ההפרדה במקור של הפסולת (יבש ורטוב) על פי שיטת הפינוי של עיריית עכו.
- ג. מחזור אשפה:
- i. מחזור פסולת בתחום התכנית יבוצע כנגזרת של תכנית מחזור פסולת כללית של עיריית עכו.
- ד. פינוי פסולת יבשה:
- i. 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:
- ii. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- iii. 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).
- iv. 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.
- v. בהעדר איזון:
1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרוייקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
 2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאגר ביניים.
 3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.
 4. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
- ה. i. הבלט המתוכנן החודר לתחומי הים יהיה בכפוף למסמך סביבתי, אשר יקבע את נחיצותו ומימדיו של הבלט ואת אופן ומידת מילוי החול המוצע מדרום לו.
- ii. הנחיות למסמך הסביבתי יינתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- iii. ההיתר לביצוע יועבר לאישור הולחוף לאחר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה למסמך הסביבתי, כתנאי להיתר.



6.2

עתיקות

- א. חלקים משטח התכנית מצויים בתחום אתר עתיקות מוכרז.



	עתיקות	6.2
<p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. היתר הבניה יכלול הוראה לפיה אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>		
	חניה	6.3
<p>א. חניה ציבורית בתחומי דרכים תשרת את המגרשים והמבנים הכלולים בתכנית זו בהתאם למפורט בסעיף 4.</p> <p>ב. חניה תפעולית תתאפשר בתחומי דרך מוצעת למעט חניה תפעולית עבור תא שטח 9 בייעוד מסחר ותיירות ותא שטח 7 בייעוד ספורט ונופש.</p> <p>ג. בכל תאי השטח תתאפשר גישה לרכב חירום על פי הנדרש באישור מהנדס העיר.</p>		
	הפקעות ו/או רישום	6.4
<p>א. הועדה המקומית רשאית להפקיע ולרשום על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, את תאי השטח הבאים שהוגדרו בתכנית זו בייעוד ציבורי: תאי שטח 10,12,15 המיועדים לחוף רחצה, תא שטח 7 המיועד לספורט ונופש, תאי שטח 1,2,3, 5,11,14 המיועדים לדרך מוצעת.</p> <p>ב. בתאי שטח בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט, קבלת תעודת אכלוס תהיה בכפוף לרישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין על שם עיריית עכו.</p>		
	איחוד וחלוקה	6.5
<p>חלוקה חדשה: לא תבוצע כל עבודת פיתוח ולא יינתן כל היתר בנייה או עבודות הטעונות היתר, טרם אישורה של חלוקה עפ"י סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.</p>		
	ניהול מי נגר	6.6
<p>1. כדי לאפשר קליטה וחלחול של כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, יותרו לפחות 20% משטח המגרש הכולל כשטח חדיר למי גשמים ומי נגר.</p> <p>2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כדוגמת חצץ או חלוקים.</p> <p>3. ניתן יהיה להותיר פחות מ-20% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>		
	שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>תנאי למתן היתר סלילה יהיה הגשת תכנית ע"ג מפה מצבית בקני"מ של 1:1000 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.</p>		

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
<p>א. תנאי להיתר בניה למבנים ו/או עבודות החורגים מקו החוף כלפי הים, יהיה הגשת מסמך סביבתי אשר יוכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. תחום הבחינה הסביבתית יוגדר על ידי המשרד להגנת הסביבה ותתקבל חוות דעת המשרד למסמך הסביבתי.</p> <p>ב. ההיתר לעבודות הנ"ל יובא לאישור הולחוף.</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה למבנים חדשים מכוחה של תכנית זו, אלא לאחר שיוצג בפני הוועדה המקומית לוח זמנים להקמת תחנת שאיבה לביוב "סטלה מריס" אשר יבטיח את סיום עבודות הקמת התחנה לפני המועד המשוער לאכלוס המבנים.</p> <p>ד. תנאי לקבלת היתר בניה עבור מבנה ציבור, מסחר ומלונאות יהיה הבטחת נגישות לבעלי מוגבלויות לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

תשתיות	6.9
<p>ז. חשמל:</p> <p>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.</p> <p>2. תחנות השנאה:</p> <p>א. בשטח התוכנית יותקנו תחנות השנאה פנימיות בלבד. הוראה זו אינה חלה על תחנות קיימות.</p> <p>ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החלוקה לחשמל.</p> <p>i. תחנות השנאה שימוקמו בשטחים הציבוריים, יהיו תחנות עיליות.</p> <p>ii. במידת הצורך ימוקמו תחנות ההשנאה ובלבד שהתחנות ממוקמות באופן מוסתר ושאינו מהווה פגיעה נופית בחוף.</p> <p>3. איסור בנייה בקרבת מיתקני חשמל:</p> <p>א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת או בקרבת מיתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 2 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 2 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מרחק מציר הקו - 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו - 35 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 1 מ'</p> <p>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמיתקן - 3 מ'</p> <p>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.</p> <p>ג. להקמת מבני ומיתקני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החלוקה לחשמל.</p> <p>ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

6.9	תשתיות
	<p>ה. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החלוקה לחשמל.</p> <p>4. קווי חשמל:</p> <p>א. קווי חשמל בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ב. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.</p> <p>ג. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לתת קרקעיים.</p>
6.10	תשתיות
	<p>א. כללי: כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. תותר הקמת אנטנות וצלחות לוויין או מתקני תקשורת אחרים על גגות המבנים, אשר לא יחרגו מהגובה המרבי המותר למבנה (כולל הקומה הטכנית).</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>i. מערכת הניקוז תהייה נפרדת לחלוטין ממערכת הביוב. יש לאסור הזרמת מי נגר אל מערכת הביוב.</p> <p>ii. בעת תכנון רומי פיתוח מגרשים יינקטו כל האמצעים למנוע זרימת נגר מהשטח הציבורי אל תחום המגרש. התכנון יוכן ע"י מתכנן הניקוז יחד עם אדריכל נוף.</p> <p>iii. מפלס 0.00 המינימאלי של המבנים הסמוכים לדרכים יהיה כ- 50 ס"מ מעל רום הכבישים.</p> <p>iv. במקומות בהם מבחינה טופוגרפית יש הכרח להעביר קווי ניקוז במגרשים יותר הדבר מבלי לפגוע בזיקת ההנאה של הבעלים בנכס.</p> <p>v. מוצאי ניקוז לים - כל מוצאי הניקוז, קיימים או מוצעים, יטופלו באופן שבו המוצא ישתלב אסתטית בפיתוח החופי ואינו ייצר מפגע בטיחותי.</p> <p>ג. ביוב:</p> <p>i. מערכת הביוב תהייה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לנספח המצורף לתכנית.</p> <p>ii. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות העירוניות הקיימות.</p> <p>ד. מים:</p> <p>i. הספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ה. שידרוג ו/או ביצוע של תשתיות מים וביוב בהתאם לאמור בנספח מים וביוב, למעט העבודות התלויות בפיתוח/בניה חדשה, יושלמו תוך שנתיים ממועד אישור התכנית. כל שינוי בנספח המים והביוב יתואם עם משרד הבריאות.</p> <p>ו. מערכות מים וביוב חדשות/משודרגות יתוכננו ויסומנו, בין השאר, בהתאם לאמור בהנחיות העדכניות של משרד הבריאות בעניין.</p>
6.11	תשתיות
	<p>ח. תקשורת: קווי התקשורת בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>ט. הוראות תאורת רחובות: קווי תאורת חוף יהיו תת קרקעיים.</p> <p>י. סידורים לנכים: קבלת היתרי בניה למבני ציבור, מותנית בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות הנגישות העדכניות.</p> <p>יא. הריסות ופינויים:</p> <p>1. המבנים אשר נקבע בסעיף 4 כי חובה להרסם יהרסו כתנאי למתן היתר בניה לכל תוספת בניה במגרש.</p> <p>2. המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית יהרסו בהתאם לסעיף 4 בהוראות. במידה</p>

6.11	תשתיות
<p>ומבנה קיים המסומן להריסה ישופץ, יש להתאימו להוראות התכנית: עדכון קווי בניין, התאמת השימושים המותרים, התאמת חומרי גמר וכד' כמפורט בסעיף 4 לתכנית.</p> <p>יב. חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:</p> <p>1. תכנון מבנים יביא בחשבון את דרישות התקן הישראלי מס' 413 ביחד עם נתוני הגברה של חתך הקרקע האופייני לאתר ובאחריות המהנדס האחראי לתכנון שלד הבניין.</p> <p>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.</p> <p>3. דוח"ות אלו יהוו חלק מהמסמכים להיתר בניה.</p>	



6.12	דרכים
<p>סלילת דרכים בתחום תכנית זו תתבצע על ידי יזמי התכנית. בסלילה כלולות מדרכות, גינון, התקנת ניקוז מי גשם, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחוב, קירות תומכים, גדרות ומעקות לפי דרישת מהנדס העיר ועל פי נספח התנועה ונספח הפיתוח המנחים.</p>	

6.13	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	<p>פיתוח הטיילת החופית יבוצע בשלב אחד או במספר שלבים. תאי שטח 4,6,13 כוללים הוראות ושימושים בשלבים. בשלב ראשון יותר פעילות מלאה של בית הספר לקציני ים בתחומי שטחים אלה. השימוש יהיה למוסד לחינוך ימי - בית הספר לקציני ים עכו כמפורט בהוראות התכנית. התכנית מאפשרת את שינוי השימושים בתאי שטח אלה בהתאם לסעיפים: 4.3.1, 4.5.1, 6.4 ב' בהוראות התכנית.</p>	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש באופן הדרגתי בשלבים בהתאם למקורות תקציביים לפיתוח החוף.

