

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0283770

עכו - מבני צבור ברח' הארבעה - ג/24490



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/04/2021

להפקיד את התכנית

16/06/2021

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

עיריית עכו יוזמת תכנית הכוללת רה תכנון של האזור הנמצא בפינת דרך הארבעה ורח' בן עמי. התכנית מציעה אזור למוסדות ומבני ציבור, אזור מגורים משולב עם מסחר, ואזור מסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עכו - מבני צבור ברח' הארבעה-ג/24490

מספר התכנית 213-0283770

שטח התכנית 1.2 20.160 דונם

סוג התכנית 1.4 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

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	207850
קואורדינאטה Y	759000

1.5.2 תיאור מקום

מתחם בין רח' הארבעה לרח' בן עמי, מדרום לתחנת אגד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עכו	דרך הארבעה		

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18005	מוסדר	חלק	69, 75, 77-82, 86-87, 89, 132, 159, 161, 163, 196, 198, 200	130, 172, 211, 213, 215, 217

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
12/12/1974	641	2073	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 1442 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 1442
21/02/2017	3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21535
20/11/1958	345	634	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 269 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 269
30/04/1981	1432	2706	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 3342 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 3342
17/03/1996	2360	4392	תכנית זו מחליפה את התכנית ג/ 849 בתחומה בלבד.	החלפה	ג/ 849



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוזה דיאמנט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוזה דיאמנט		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי	13: 13 13/04/2021	רוזה דיאמנט	17/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 56 22/03/2021	גדעון קרול	25/10/2018	3	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	13: 57 22/03/2021	גדעון קרול	25/10/2018	25	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח עצים בוגרים	10: 19 27/11/2019	שבתאי גונן	27/11/2019	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחנייה לתבי"ע	15: 17 28/02/2021	דוד אפלבוים	23/10/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	15: 42 10/07/2019	רוזה דיאמנט	05/01/2017	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה עכו	עכו	ויצמן (1)	35	04-9956117	04-9956119	michal_s@akko.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2007.

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	חיפה	שד הפלי"ם	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עירית עכו	עכו	ויצמן (1)	35	04-9956117	04-9956119	michal_s@akko.mu ni.il

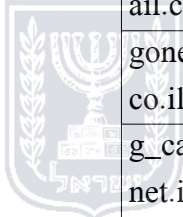
(1) כתובת: ת.ד. 2007.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רוזה דיאמנט	36648		נשר	התמר	14	04-8210569	04-8207635	diamant.galil@gmail.com
מהנדס	מודד	דוד אפלבוים	807		נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	apeltnua@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	דוד אפלבאום	807		נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	apeltnua@gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן		גונן- עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(1)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	גדעון קרול	290		נהריה	הרצל	46	04-9922945	04-9517165	g_carol@012.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 926. כוכב יאיר. 4486400.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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**

רה-תכנון וייעוד שטח למבני ציבור, מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מדרכים, מלאכה, מסחר ושצ"פ לשטח למבני ציבור, מגורים, מסחר ומגורים ומסחר.
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הנחיות סביבתיות.
6. איחוד וחלוקת השטח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	11
מסחר	10
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	14
דרך מאושרת	12, 9, 7, 6
דרך מוצעת	13
שביל	5, 3
מגורים ומסחר	4, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	12, 9, 7, 6
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	13
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	1
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	11
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	4, 2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	10
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	5, 3
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	14
בלוק מבנה לשימור	מגורים ומסחר	4
גבול מתחם	דרך מאושרת	12, 9, 6
גבול מתחם	דרך מוצעת	13
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	1
גבול מתחם	מגורים	11
גבול מתחם	מגורים ומסחר	2
גבול מתחם	מסחר	10
גבול מתחם	שביל	5, 3
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	14
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	12, 9, 7, 6
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	13
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	4, 2
דרך /מסילה לביטול	מסחר	10
דרך /מסילה לביטול	שביל	5, 3
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	7
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	2
חזית מסחרית	דרך מאושרת	9, 6
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	2
חזית מסחרית	מסחר	10
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ומסחר	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,297.35	26.28
חניון	4,668.99	23.16
מלאכה	2,764.03	13.71
מסחר	3,234.76	16.05
שטח ציבורי פתוח	4,195.73	20.81
סה"כ	20,160.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,813.03	13.95
דרך מוצעת	1,449.89	7.19
מבנים ומוסדות ציבור	9,809.71	48.66
מגורים	802.11	3.98
מגורים ומסחר	3,450.04	17.11
מסחר	701.28	3.48
שביל	741.31	3.68
שטח ציבורי פתוח	393.49	1.95
סה"כ	20,160.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים ומשרדים של הרשות המקומית. גינות ציבוריות, מתקני משחקים וכושר, פינות ישיבה ומצללות, מתקנים פוטו וולטאיים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסתורים בהתאם להנחיית מהנדס העיר. בגינות מוסדות הציבור יותרו התקנת פרגולות ומיצללות בד בשיעור של עד 40% משטח המגרש. הפרגולות יהיו עשויות פלדה, עץ או אלומיניום, או שילוב ביניהם. המיצללות יהיו עשויות בד. בכול המגרשים המיועדים למוסדות ציבור יותקנו מתקנים לחניית אופניים, כאשר לפחות 50% מהם יהיו מקורים בקירוי קל, כמצוין מעלה, או ימוקמו בתחום המבנה. תותר הקמת מיצללות וסככות צל בקו בניין קידמי, צידי, אחורי 0. שטחי הקירוי למיצללות ולסככות, ככל שיאושרו בתכנית הבינוי על ידי מהנדס הוועדה או מי מטעמו, יהיו בנוסף לתכנית ולשטחי הבניה המפורטים בטבלה.
ב	אדריכלות
	תכנון ועמדת המבנים ייקחו בחשבון אפשרות להצבת מתקנים פוטו וולטאיים על הגגות באופן מיטבי.
ג	בינוי ו/או פיתוח
	תישמר חזית מגוננת של 10 מ' לפחות לכיוון רח' הארבעה.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים. מסחר שכונתי (חנויות כגון: חנויות בגדים, מכולת וכו'), בתי קפה, מסעדות, משרדים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות, שירותי רווחה, פעוטונים, מעון יום, קיוסקים, פנסיונים, אכסניות, חניון על בסיס מסחרי או שילוב ביניהם.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. לא יותרו שימושים מסחריים שיהוו מטרד למגורים. 2. השימוש המסחרי יופרד מהשימוש למגורים. 3. לא תותר קומת עמודים פתוחה בחזית לרח' בן עמי. 4. כניסות נפרדות למגורים ולמסחר. 5. מקסימום 2 מבני מגורים במגרש.
ב	אדריכלות

4.2	מגורים ומסחר
	<p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית בתא שטח מס' 2 : בחזית מסחרית לרחובות בן עמי ו-205 חובה בניית ארקדה או גגון. אורך ארקדה יהיה לפי תכנית בינוי בתאום עם הוועדה המקומית. עומק הארקדה יהיה 4 מ', גובה : 5 מ'.</p>
ג	<p>שימור סימון מהתשריט : בלוק מבנה לשימור בתא שטח מס' 4 : כל בינוי חדש בעורף התא שטח יהיה מותנה בשיקום ושימור המבנה הקדמי הקיים בהתאם לתיק שימור. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה העירונית לשימור. תותר בניה קומה נוספת בקונטור המבנה לשימור. השטח שיוסף יהיה במסגרת אחוזי בנייה המותרים בתא שטח הזה בטלבה 5. בחזית לאורך רחוב בן עמי תהיה אסור בניית הרקדה. על המבנה לשימור יחולו ההוראות הבאות : 1. לא תותר הריסת מבנה לשימור. 2. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בהתאם למופיע בתיק התיעוד. 3. לא יותרו תוספות בנייה, שינויים פנימיים או שינויים חיצוניים. במקרים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית, בהמלצת הוועדה העירונית לשימור, להתיר שינויים שאינם פוגעים בערכי השימור הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה. 4. היתר הבנייה יכלול הנחיות לשיקום המבנה על בסיס תיק תיעוד שנערך ע"י אדריכל שימור ולאחר תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהמלצת הוועדה העירונית לשימור. 5. ביצוע השימור ילווה ויפוקח על-ידי אדריכל שימור בעל ניסיון מוכח. 6. המבנה יתוחזק כנגד רעידות אדמה ללא תוספת שטחים ובצורה נסתרת, עפ"י תכנון מהנדס מומחה בעל ניסיון בשימור. 7. השימור יבוצע ע"י קבלן שימור מוכר אשר ביצע בעבר עבודות שימור.</p>
ד	<p>זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה בתא מס' 2 : באזור המסומן זיקת הנאה, תיצור רחבה פינתית במפלס הרחוב, בתאום עם מהנדס העיר. תנאי להיתר בניה : פיתוח הרחבה ע"י בעלי הקרקע, כמרחב פתוח לרווחת הציבור, הכולל צמחיה, הצללות וריהוט רחוב.</p>
ה	<p>הוראות פיתוח מעל גגות החניון בשטח של 20% לפחות משטחו, תונח אדמה גננית בגובה 40 ס"מ נטו, לפחות, לצורך שתילת צמחיה. יבוצעו ערוגות בנויות שיאפשרו שתילת עצים.</p>



4.2

מגורים ומסחר

יש לנטוע עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי. מיקום השתילה על פי תכנית פיתוח שתואם עם מהנדס העיר.

גדרות ומתקני התשתיות יתוכננו כחלק מגדרות המגרש ובאופן המשתלב בתוכנית הכוללת של הפיתוח ובחומרים התואמים את הפרטים והעיצוב של המבנה כולו. ניקוז המגרש יהיה אל הדרך ואל השביל הגובלים. פיתחי האוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי במבנה עצמו, לא יופנו למדרכה, ולא יהוו מטרד לתושבי הסביבה, לדיירים או להולכי הרגל. לא תותר הקמת דירות גן.

עיצוב אדריכלי

בתא שטח מס' 2:

מעל הארקדה יותר בינוי כולל של שתי קומות מגורים, מעל קומת מסחר, המשך הבינוי מעל יהיה בנסיגה של ארבעה מטרים, תוך שמירה על גובה בינוי המותאם למבנה לשימור הסמוך, בחזית המגרש. בקומות מעל, קו הבניין הצידי יהיה 10 מ' - לשמירת מרחק של 15 מ' מהמבנה לשימור, לחילופין הבינוי יורחק לחלקו האחורי של המגרש. לא יותרו מרפסות זיזיות לכיוון הרחוב בקומות העליונות בקו 0, אלא רק בקומות הממוקמות בנסיגה או לכיוון צידי, אחורי וקידמי לרחוב 201. ניתן להקים עד שני מבנים במגרש.

מרפסות:

מעקות המרפסות הזיזיות יהיו מזכוכית או פלדה, לא יותרו מעקות מרפסות בנויים. מעקות מרפסת הגג, יהיו בנויות ברצף עם חזית המבנה, לשמירת נפח הבינוי המלא. המרפסות יהיו זיזיות וימוקמו אחת מעל השנייה, לכול גובה המבנה. רוחב מינימלי למרפסת יהיה 2 מ'. תיאסר תוספת של מצללה/גגון/סוכך מעבר לאמור לעיל. מרפסת עליונה ומרפסות גג יקורו בשטח של 12 מ"ר לכל יחיד, באופן התואם את הדרישה מעלה. יותר קירוי של מרפסת הגג בפרגולה או בגגון. ניתן לקרות בפרגולות העשויות חומרים קלים, בגווני התואמים את גווני המבנה, ובהרחקה אופקית של 2 מ' ממעקה הגג ההיקפי.

גגות המבנים:

בגג הביניים מעל המסחר יותרו שימושי מגורים ומתקנים טכניים. יש להציע פתרון לטיפול בחזית החמישית בכול גגות המבנה. במידה ויותר מתקנים על גג הביניים הם ירוכזו באופן שלא יהוו מטרד לקומות המגורים ויהיו טעונים אישור יועץ אקוסטיקה. יש לדאוג לפתרון הסתרה מכול החזיתות. יש לאפשר גישה למיתקנים, למשתמשים האחרים במבנה. בגג העליון יותרו חדרים ומתקנים טכניים, יש לדאוג לפתרון הסתרה מכול החזיתות וטיפול בחזית החמישית. גובה הכולל של המבנה יהיה בהתאם למצוין בטבלה 5. לא יותרו גגות עם רעפים או גגות משופעים. יושם דגש על עיצוב גגות מבחינת חומרי הגמר, עיצוב המעקות והסתרת מיתקנים טכניים. עיצוב חזית המבנה יהיה בנסיגה, גגות עליונים/מרפסות לא יחרגו מקונטור המבנה מתחת. לובי מבנה המגורים: הגישה ללובי המגורים תהיה ישירה מהרחוב, חזית הלובי תהייה שקופה.



4.2	מגורים ומסחר
	<p>שטח הלובי יהיה לפחות 50 מ"ר וגובהו לפחות 3.5 מ'. פנים הלובי יהיה מחופה בחומרים עמידים שיאושרו על ידי מהנדס העיר.</p> <p>גישה לחדרי האשפה לא תהיה ישירה מהלובי, אלא דרך יציאה נפרדת הנוספת לדלת הכניסה הראשית ללובי.</p> <p>חדר אשפה:</p> <p>חדרי האשפה יתוכננו בהתאם להנחיות עיריית עכו.</p> <p>החדרים ימוקמו לצד הלובי ובנגישות לרחוב בחזיתות הצידיות באופן המונע מטרדים מחסנים:</p> <p>מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הלובי/קומת הביניים/ או בקומת המרתף. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר ולא יפחת מ-5 מ"ר.</p> <p>בקומות המגורים ניתן יהיה להתקין רק מחסן קומתי משותף לכול הדירות.</p> <p>בנוסף, יותקנו חדרי אחסון משותפים לאחסנת אופניים ועגלת תינוקות, בקומת הלובי או בקומת הביניים או בקומת המרתף.</p> <p>עיצוב חזיתות/ כביסה:</p> <p>חזיתות שטחי המסחר יהיו שקופות.</p> <p>חזית לובי המגורים תהיה שקופה ברובה.</p> <p>חלונות חדרי שירות וחלונות מחסנים יופנו ככול הניתן לחזיתות האחוריות והצידיות, ולא אל חזית הרחוב.</p> <p>בחזיתות יש לפרט את השילוט אשר יהווה חלק הבלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>חומרי מסתורים (כביסה ומתקנים) יהיו עמידים ויתוכננו כך שיהוו הסתרה מקסימלית, יותאמו לעיצוב הכולל של המבנה ויותאמו להנחיות מרחביות/פרטניות.</p> <p>ככול שלא ניתנה הוראה לעיצוב האדריכלי בהוראות אלו, הוראות עיצוב אדריכלי למבנה ולמגרש, ההוראות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות/או פרטניות של הוועדה המקומית.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה יהיה פתרון החניה בתחום תא השטח, ובאישור מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p>
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח מספר 2: למבנה המגורים תהיה חברת ניהול ואחזקה לשטחים המשותפים. חוזה עם חברת הניהול יהווה תנאי לתעודת אכלוס.</p>
4.3	מגורים
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>לא תותר קומת עמודים. הבינוי יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>יש לתכנן תמהיל דירות מגוון.</p>

4.3

מגורים

מרפסות:

מעקות המרפסות הזיזיות יהיו מזכוכית או פלדה, לא יותרו מעקות מרפסות בנויים. מעקות מרפסת הגג, יהיו בנויות ברצף עם חזית המבנה, לשמירת נפח הבינוי המלא. המרפסות יהיו זיזיות וימוקמו אחת מעל השנייה, לכול גובה המבנה. רוחב מינימלי למרפסת יהיה 2 מ'.

תיאסר תוספת של מצללה /גגון/סוכך מעבר לאמור לעיל.

מרפסת עליונה ומרפסות גג יקורו בשטח של 12 מ"ר לכל יח"ד, באופן התואם את הדרישה מעלה. יותר קירוי של מרפסת הגג בפרגולה או בגגון. ניתן לקרות בפרגולות העשויות חומרים קלים, מונה הדפסה 33 תכנון זמין מונה הדפסה 33

בגוונים התואמים את גווני המבנה, ובהרחקה אופקית של 2 מ' ממעקה הגג ההיקפי.

גגות המבנים:

בגג העליון יותרו חדרים ומתקנים טכניים, יש לדאוג לפתרון הסתרה מכול החזיתות וטיפול בחזית החמישית. גובה כולל של המבנה יהיה בהתאם למצוין בטבלה 5. יושם דגש על עיצוב גגות מבחינת חומרי הגמר, עיצוב המעקים והסתרת מיתקנים טכניים. לא יותרו גגות עם רעפים או גגות משופעים.

עיצוב חזית המבנה יהיה בנסיגה, גגות עליונים/מרפסות לא יחרגו מקונטור המבנה מתחת.

לובי מבנה המגורים:

הגישה ללובי המגורים תהיה ישירה מהרחוב, חזית הלובי תהייה שקופה.

שטח הלובי יהיה 35 מ"ר בגובה של 3 מ' לפחות. פנים הלובי יהיה מחופה בחומרים עמידים שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

גישה לחדרי האשפה לא תהיה ישירה מהלובי, אלא דרך יציאה נפרדת הנוספת לדלת הכניסה הראשית ללובי.

חדר אשפה:

חדרי האשפה יתוכננו בהתאם להנחיות עיריית עכו.

החדרים ימוקמו לצד הלובי ובנגישות לרחוב בחזיתות הצידיות באופן המונע מטרדים.

מחסנים:

מחסנים דירתיים ימוקמו בקומת הלובי/קומת הביניים/ או בקומת המרתף. שטח המחסן לא יעלה

על 8 מ"ר ולא יפחת מ-5 מ"ר.

בקומות המגורים ניתן יהיה להתקין רק מחסן קומתי משותף לכול הדירות.

בנוסף, יותקנו חדרי אחסון משותפים לאחסנת אופניים ועגלת תינוקות, בקומת הלובי או בקומת הביניים או בקומת המרתף.

ככול שלא ניתנה הוראה לעיצוב האדריכלי בהוראות אלו, הוראות עיצוב אדריכלי למבנה ולמגרש, ההוראות יהיו בהתאם להנחיות מרחביות/או פרטניות של הוועדה המקומית.

הוראות פיתוח

ב

מעל גגות החניון בשטח של 20% לפחות משטחו, תונח אדמה גננית בגובה 40 ס"מ נטו, לפחות, לצורך שתילת צמחיה. יבוצעו ערוגות בנויות שיאפשרו שתילת עצים. יש לנטוע עץ אחד לכל 50 מ"ר מגרש פנוי. מיקום השתילה על פי תכנית פיתוח שתתואם עם

4.3	<p>מגורים</p>
	<p>מהנדס העיר. גדרות ומתקני התשתיות יתוכננו כחלק מגדרות המגרש ובאופן המשתלב בתוכנית הכוללת של הפיתוח ובחומרים התואמים את הפרטים והעישוב של המבנה כולו. ניקוז המגרש יהיה אל הדרך גובלת. פיתחי האוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי במבנה עצמו, לא יופנו למדרכה, ולא יהוו מטריד לתושבי הסביבה, לדיירים או להולכי הרגל. תותר הקמת דירות גן בחלקו האחורי של המגרש. שטח הגינה כ-100 מ"ר. היציאה לחצר תהייה מקורה בגגון מלא בעומק של 2 מ' לפחות שישתלב עם עישוב המרפסות במבנה. גובה גדר דירת הגן יהיה בגובה של 1.8 מ', קירות הגדרות יהיו אטומים ויחופו בחומרי החיפוי ובגמרים הדומים לחומרי הגמר של המבנה. גדר בין הרחוב לתא השטח בגובה שלא יעלה על 45 ס"מ</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי עיצוב חזיתות/ כביסה : חזית לובי המגורים תהיה שקופה ברובה. חלונות חדרי שירות וחלונות מחסנים יופנו ככול הניתן לחזיתות האחוריות והצידיה, ולא אל חזית הרחוב. חומרי מסתורים (כביסה ומתקנים) יהיו עמידים ויתוכננו כך שיהוו הסתרה מקסימלית, יותאמו לעיצוב הכולל של המבנה ויותאמו להנחיות מרחביות/פרטניות.</p>
4.4	<p>מסחר</p>
4.4.1	<p>שימושים</p>
4.4.2	<p>מסחר שכונתי (חנויות כגון : חנויות בגדים, מכולת וכו'), בתי קפה, מסעדות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות.</p>
א	<p>הוראות אדריכלות חובה בניית ארקדה בחזית ברח' בן עמי ובדרך מס' 205. עומק הארקדה יהיה 4 מ', גובה : 5 מ'. חלה חובת הקמת חצר משק מופרדת מהרחוב, מוצנעת ומוסתרת. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסתורים בהתאם להנחיית מהנדס העיר/הנחיות מרחביות. מתקנים טכניים מסתורים, ככול שיידרשו, יופנו לחזיתות צידיות ואחוריות ולא יהוו מטריד לתושבי הסביבה, לדיירים או להולכי הרגל. חזיתות שטחי המסחר יהיו שקופות. חומרי הגמר יהיו ברובם אבן וזכוכית, ניתן לשלב מערכות חיפוי אלומיניום ועץ ומוצריהם. עיצוב החזיתות יהיה בשפה אחידה ועיקבית, תוך שימוש במספר מוטיבים מינימלי. בחזיתות יש לפרט את השילוט אשר יהווה חלק הבלתי נפרד מהיתר הבניה. חומרי מסתורים (מחסנים ומתקנים) יהיו עמידים ויתוכננו כך שיהוו הסתרה מקסימלית, יותאמו לעיצוב הכולל של המבנה ויותאמו להנחיות מרחביות/פרטניות.</p>



4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	שטחי גינון, משחק, פינות ישיבה וצל, מעבר תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	שביל
4.6.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל בלבד ומעבר תשתיות.
4.6.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. אסורה כל בנייה. ב. ייאסר מעבר כלי רכב.
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה. תותר העברת תשתיות בשטחי הדרכים.
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	א. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה בשטח המיועד לדרכים פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, תחזוקתה, התקנת מתקני דרך והעברת תשתיות, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר. ב. בתחום הדרך בשטחים המיועדים להולכי רגל ניתן למקם פרגולות צל וגגונים בגובה מיני של 2.5 מ', פינות ישיבה, גינון ונטיעות, מתקני תאורה, תחנות הסעה. ג. ברח' בן עמי, רוחב המדרכה יהיה: 3 מ'. ד. תנאי לביצוע הדרכים והחניות יהיה קבלת חוות דעת יועץ נגישות.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה. תותר העברת תשתיות בשטחי הדרכים.
4.8.2	הוראות
א	דרכים
	א. לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה בשטח המיועד לדרכים פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך עצמה, תחזוקתה, התקנת מתקני דרך והעברת תשתיות, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י מהנדס העיר. ב. בתחום הדרך בשטחים המיועדים להולכי רגל ניתן למקם פרגולות צל וגגונים בגובה מיני של 2.5 מ', פינות ישיבה, גינון ונטיעות, מתקני תאורה, תחנות הסעה. ג. ברח' בן עמי, רוחב המדרכה יהיה: 3 מ'. ד. תנאי לביצוע הדרכים והחניות יהיה קבלת חוות דעת יועץ נגישות.



דרך מאושרת	4.8
<p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 7 : תתאפשר קיום המבנה המגורים הקיים וגידורו, בהתאם למצב הקיים ע"פ המדידה שבתכנית הנוכחית. במידה וייהרס מבנה זה, השטח לייעוד דרך ישמש במלואו לשימושי דרך, הפתוחה לציבור.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
														שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	20		50	305	25	60	30	190	9809	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		13 (2)	42	60	30	335			85	250	2694	2	מגורים	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)	(5)		1	(4)		45 (3)	45			10	35	2694	2	מסחר	מגורים ומסחר
(5)	(5)	(5)	(5)	2				80	160	160 (6)				2694	2	חניון	מגורים ומסחר
(7)	3	3	3		5	20	6	50	120			20	100	755	4	מגורים	מגורים ומסחר
6	3	3	3		3				30				30 (8)	755	4	מסחר	מגורים ומסחר
(10)	0	0	3 (9)	2				45	85	85				755	4	חניון	מגורים ומסחר
6	3	3	5		2	9		65	120			30	90	701	10	מסחר	מסחר
5	3	3	3	2	6	20	20	60 (11)	405	80		80	245	802	11	מגורים	מגורים

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. וועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל הכניסה הקבועה אל מתחתיה כל עוד שה"כ שטחי בניה ישמרו.

ב. הגובה יימדד בצורה אנכית בין חלק המבנה הגבוה ביותר הכלול בתחום הבניין ובין מפלס פני קרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבניהם. בגובה הבניינים לא נכלל מעקה הגג, אלמנטים עיצוביים קישוטיים ומתקנים טכניים אחרים לפי מפרט טכני וגובהם ממפלס פני הגג לא יעלה על 3 מ'.

ג. קווי בנין בגגון בנוי מעל קומת המסחר או ארקדה כמתחייב מהוראות התכנית, יהיו כדלקמן: כלפי רח' בן-עמי 2: מ' מגבול המגרש, כלפי דרך מס' 205: 2 מ' מגבול המגרש. בתא שטח מס' 10: קו בנין קדמי וצדדי יהיו 2 מ' מגבול המגרש.

- ד. תותר הוספה של מרפסות זיזיות בשטח של 12 מ"ר, לכל יח"ד. גודל מרפסת ליחידה אחת לא יעלה על 14 מ"ר. שטחי המרפסות לא ייחשבו כשטחי בנייה.
- ה. בתא שטח מס' 2 תכסית קרקע עבור מגורים במסחר לא יעלה על סה"כ 60%. וועדה מקומית רשאית לשנות את יחסים כל עוד הסה"כ תכסית קרקע לא תישתנה.
- ו. שיעור קרקע מבנים ומוסדות ציבור תותר ההמרה של עד 20% מזכויות הבניה לשימושים סחירים נלווים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) קומת לובי במפלס הקרקע ועוד 12 קומות עבור יחידות דיור.
- (3) התכסית אינה כוללת ארקדה ו/או גגון בחזית מסחרית.
- (4) סה"כ גובה המבנה עד 48 מ'.
- (5) כמסומן בתכנית.
- (6) שטחי חניה עבור היחידות דיור והמסחר בתחום המגרש.
- (7) בהתאם לקונטור המבנה לשימור. עבור מבנה חדש קו בנין יהיה במרחק 6 מ' מהמבנה לשימור.
- (8) ניתן יהיה להמיר את הזכויות מסחר לטובת מגורים..
- (9) קו בנין לכיוון מזרח בחלקה 81. בכפוף לסעיפים שמירה על עצים בוגרים וניהול מי נגר.
- (10) במרחק 6 מ' מהמבנה לשימור. במקרה של הריסת מבנה לשימור קו בנין יהיה 6 מ' מגבול תא שטח מס' 4.
- (11) שטחים מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים, בכפוף להנחיות המרחביות של עיריית עכו, לאישור הוועדה המקומית.</p>
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות בעתיקות ביצוע של חפירות הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה בלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר את השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה מפורט הכולל: פרוגרמה של מקומות חניה, חניית אופניים ואופנועים, מערך החניה, תכנון מעברים ומדרכות נפרדות למעבר הולכי רגל מהחניה אל המבנה, הסדרי כניסה ויציאה אל החניון וממנו.</p> <p>3. חניות לשטחים המסחריים יופרדו מהחניות לשטחי המגורים וימוקמו בגישה נוחה מהדרך ובזיקה מיידית לשטחי המסחר.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר</p>





חשמל	6.4
<p>הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>תשתיות חשמל יהיו תת קרקעיים בלבד.</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>1. מים :</p> <p>אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. ביוב :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עכו, לשביעות רצון מהנדס העיר ולפי תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>3. ניקוז :</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>4. אשפה :</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>5. גז :</p>	

<p>6.5</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לכל בנין ייקבע פתרון אחסנה מתאים ומוסתר לבלוני גז.</p>	
<p>6.6</p> <p>ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה (ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות).</p> <p>15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז לנחל ולשטחים הפתוחים הגובלים.</p> <p>תוכנית הניקוז למי נגר עילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן לפנות את מי הנגר לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	
<p>6.7</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח עצים לתכנית:</p> <p>לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. תחולתו במעמד מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה הקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתחו הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון בעתקה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/ עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר בניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעות עצים חדשים:</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות.</p> <p>ב. נטיעות עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח מפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. שטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעות</p>	



<p>6.7 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>עצים. 7. שינוי בסטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסד התכנון.</p>	
<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה למבני צבור: הבטחת סידורים לנכים במבני צבור עפ"י תקנות התכנון והבניה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.9 פיקוד העורף</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>6.10 קולטי שמש על הגג</p>	<p>6.10</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p>6.11 שרותי כבאות</p>	<p>6.11</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	
<p>6.12 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי לאכלוס בבניין חדש (קבלת טופס 4) בדיקת ריכוזי הראדון בהתאם לתקנות הבניה התשס"ט 2008.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>1 - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. כל בינוי ופיתוח בתחום התכנית יעשה בכפוף להנחיות המרחביות של עיריית עכו. 2 - באזורי מסחר: אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 3 - קבלת אישור לחומרי הגמר ממהנדס העיר/אדריכל העיר טרם תחילת עבודות.</p>	
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.14</p>
<p>תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון, לרבות: היתרי בנייה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד', הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף</p>	

6.14	חומרי חפירה ומילוי
צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.	

6.15	מבנים קיימים
<p>1. מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו לפי קווי הבניין הקיימים. כל תוספת המשנה את הקונטור המבנה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p> <p>ב. מעמד של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ג. היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל 413, וביצוע החיזוקים הנדרשים למבנה.</p> <p>2. מבנים חורגים:</p> <p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שלא עומדים בהוראות ושימושים של התכנית הזו, בתנאים הבאים:</p> <p>א. המופיעים בתשריט יעודי קרקע שאינם מסומנים להריסה.</p> <p>ב. נקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן היתר.</p> <p>ג. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתוכנית.</p>	

6.16	מעליות
תנאי למתן היתר בניה: אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.	

6.17	היטל השבחה
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.18	הפקעות לצרכי ציבור
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ככל שלא יוחכרו, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק.	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33