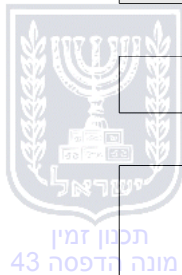


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 213-0704395

מגרש 1000 - עכו



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון - מחוז צפון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

אישור תכנית מס' 213-0704395

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 11/05/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת מבנה, שיהווה שער כניסה ונקודת ציון למגיעים לעכו ברכבת ובמטרונית בצומת הרחובות רמז והרצל.

המבנה מיועד לשימושי מסחר ומשרדים, תוך שינוי יעוד ממגורים ומסחר ותוספת זכויות בניה. מימוש התכנית עשוי להניע הליכי התחדשות עירונית בכל האזור ובייחוד בשכונת וולפסון הסמוכה. תכנון מגרש 1000 לוקח בחשבון גם צרכים עירוניים תוך ראייה כוללת של הסביבה: תאום דרכים להעברת המטרונית, הגדרה ועיצוב של שטחים פתוחים, אשר משמשים כרחבות עירוניות ציבוריות, ומעברים לקשרים עירוניים נחוצים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	מגרש 1000 - עכו
-----------	-----------	-----------------

ומספר התכנית	מספר התכנית	213-0704395
--------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	3.027 דונם
------------	------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	---------------	-----

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	208025
קואורדינאטה Y	759250

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב הרצל פינת דוד רמז

**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	הרצל	57	

שכונה קרית וולפסון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18105	מוסדר	חלק	145-146	

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 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 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
21/02/2017		3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית ג/21535. הוראות תוכנית ג/21535 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	ג/ 21535
20/11/1958		345	634	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/269 בתחומה בלבד	החלפה	ג/ 269
01/03/1988		926	3530	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/5429 בתחומה בלבד	החלפה	ג/ 5429
17/03/1996		2360	4392	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/849 בתחומה בלבד	החלפה	ג/ 849
13/09/2001		4028	5018	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/9637 בתחומה בלבד	החלפה	ג/ 9637
29/03/2005		2178	5384	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/12530 בתחומה בלבד	החלפה	ג/ 12530
22/05/1973			0	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/2/50/2 בתחומה בלבד	החלפה	2 /50 /2

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה גם את תכנית 1/50/2 בתחומה בלבד.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בוגרים	14: 07 12/11/2020	אייל שפירא	08/11/2020	9		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		18: 41 08/02/2022	דורית שפינט	31/01/2022	1	1: 5000	רקע	יחס לתכניות ארציות ומחוזיות
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ 1: 500 ומיקום התכנית על גבי תכנית מתאר עכו (ג/21535) קני"מ 1: 5000	18: 42 08/02/2022	דורית שפינט	27/01/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	גיליון 1 מתוך 2 - תוכניות נספח בינוי מחייב בנושאים הבאים: מיקום כניסה ויציאת כלי רכב מיקום כניסת הולכי הרגל ללובי הבניין מפלס רחבת הכניסת הולכי הרגל למבנה	10: 14 07/02/2022	דורית שפינט	07/02/2022	2	1: 250	מחייב חלקית	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	גיליון 2 מתוך 2 - נספח בינוי מחייב בנושאים הבאים: מיקום כניסה ויציאת כלי רכב מיקום כניסת הולכי הרגל ללובי הבניין מפלס רחבת הכניסת הולכי הרגל למבנה	20: 27 16/01/2022	דורית שפינט	16/01/2022	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה - חנייה תת קרקעית וחתך עקרוני.	10: 14 07/02/2022	מנדי חמוזה	06/02/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח תשתיות	18: 43 08/02/2022	צ'רלי חורי	07/02/2022	1	1: 250	מנחה	תשתיות

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 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**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
	פרטי			עכו אינווסט נדל"ן בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	058-5885505	04-9991780	shamgaroua knin@gmail .com
עו"ד וכלכלן	פרטי	ג'רום		א. עבאדה בע"מ	קרית ביאליק	העמקים	3	054-5935328		jerome@jb- lawoffice.co m

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עכו אינווסט נדל"ן בע"מ	טירת כרמל	אתגר	5	058-5885505	04-9991780	shamgarouaknin@g mail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בקרקע בעלי עניין פרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gord on-ltd.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינסטלציה, ה, ספרינקלרי ם ובטיחות	יועץ	צירלי חורי		מארו תכנון ויעוץ הנדסי בע"מ	חיפה	דרך אלנבי	22	04-8699578		maro_eng@n etvision.net.il
יועץ תנועה ונגישות	יועץ	מנדי חמזה	118534	קליבר מהנדסים בע"מ	בית גין	(1)		04-9987011		office@calib eroads.com
מודד	יועץ	בלן רודי		טכנומד מדידות תכנון ושירותים הנדסיים בע"מ	חיפה	מקלף מרדכי	3	04-7702600		rudi@techno mad.co.il
אגרונום	יועץ	אייל שפירא			חיפה	מקלף מרדכי (2)	23	04-8412733	04-8411517	

(1) כתובת: חמזה מיני מול -ת.ד 261.

(2) כתובת: ת.ד 25186.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

פיתוח מגרש בסביבת תחנת הרכבת תוך שינוי מיעוד מגורים וחזית מסחרית ליעוד מסחר ומשרדים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

שינוי יעוד קרקע מ"מגורים עם חזית מסחרית ליעוד "מסחר ומשרדים" וקביעת השימושים המותרים בכל יעוד. הגדלת אחוזי בניה שינוי בגובה המבנה שינוי קווי בניין קביעת הוראות פיתוח והתאמת תוואי הדרך וגבולות המגרש בהתאם לתכנון ל"מטרונית" קביעת הוראות בינוי ופיתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכרייתה	מסחר ומשרדים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	1
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	דרך מוצעת	2
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים עם חזית מסחרית	2,666.27	88.08
שפ"פ	361	11.93
<b>סה"כ</b>	<b>3,027.27</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	37.24	1.23
מסחר ומשרדים	2,990.03	98.77
<b>סה"כ</b>	<b>3,027.27</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>המגרש ישמש להקמת מבנה למסחר ומשרדים.</p> <p>1. בקומת הקרקע בלבד יותר מסחר כגון חנויות, מסעדות, בתי קפה ושירותי קבלת קהל לרבות מרפאות, ומוסדות פיננסיים.</p> <p>2. משרדים - כגון מקצועות חופשיים - עריכת דין, ראיית חשבון וכד', מרפאות ומוסדות פיננסיים, משרדים ממשלתיים (לרבות קבלת קהל) ותעסוקות היי טק ולאוו טק. לא תותר תעשייה יצרנית, מלאכה זעירה וכד'.</p> <p>3. שימושים נלווים לשימושים העיקריים לרבות מחסנים.</p> <p>4. מתקני תשתיות ושירות כגון חדר מפסק ראשי וחדר מיתוג ומדידה מתח גבוה.</p> <p>5. בקומה התת קרקעית יתאפשר חניון, חללים טכניים ומחסנים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>א. קווי בניין ונסיגות:</p> <p>1. קווי בניין ע"פ המסומן בתשריט</p> <p>- קווי בניין עבור קומת חניון תת קרקע</p> <p>- קו בניין עבור קומת קרקע</p> <p>- קו בניין עבור קומות 1-12</p> <p>- קו בניין עבור קומות 13-18</p> <p>ובנוסף:</p> <p>2. מעבר לקו הבניין לכיוון רחובות הרצל ורמז ומעבר לקו הבניין הצפוני בטווח של 0-2 מטרים מונוה הדפסה 43 תכנון זמין</p> <p>מגבול המגרש, יבנה קירוי קל המלווה את החזית המסחרית.</p> <p>3. בפנינה הצפונית של המגרש, מעבר לקווי הבניין, תתאפשר בניית חדר מיתוג.</p> <p>4. קומות 13-18 בחזית המערבית בנסיגה מהקומות התחתונות בהתאם לקוי הבניין בתשריט.</p> <p>ב. חומרי גמר וחזית המבנה:</p> <p>כל המבנים במגרש יהיו בשפה אדריכלית אחידה ובהתאם להנחיות המרחביות התקפות. יש לקבל אישור מהנדס העיר /אדריכל העיר לחומרי בניה בטרם התחלת העבודות.</p> <p>1. חומרי הגמר של חזיתות המבנה, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>2. בגג הקומה המסחרית תותר מרפסת פתוחה לשימוש המשרדים. במרפסות יותרו מתקנים, צמחיה וכד' הכל כפוף לתקני הבטיחות הנדרשים בחוק.</p> <p>3. כל המערכות ומתקנים כגון: מיזוג אויר, קולטי שמש ודודים וכד' ישולבו במבנה באופן שיוסרתו וישמר על החזות הארכיטקטונית המוצעת.</p> <p>4. תותר התקנת פרגולות במרפסות הגג הגדולות שבקומה 12 ו-17 בלבד.</p> <p>ג. שילוט בבניין יהיה בהתאם להנחיות מרחביות לעיר עכו.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. כיכר עירונית</p>

## 4.1

## מסחר ומשרדים

במפגש הרחובות רמזו והרצל, בזיקה לתחנת הרכבת, תתוכנן כיכר עירונית מרוצפת ופתוחה לציבור. הבניין יתוכנן בנסיגה מהכיכר, ע"פ קו הבניין בקומת הקרקע המסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי.

ב. שטח מגוון מצפון לקו הבניין בקומת הקרקע כמסומן בתשריט ובהתאם לנספח הבינוי עם רחבה מרוצפת, הצללה ופינות ישיבה כמפורט להלן:

1. תתוכנן נגישות מלאה משטח הבניין ומהמדרכה הגובלת.

2. ככל הניתן ברצף עם המדרכה הגובלת:

- לפחות שליש מהדופן הפונה לרח' רמזו יהיה ברציפות מלאה עם המדרכה ללא מדרגות ו/או מכשולים.

- הפרש הגובה בשום מקרה לא יעלה על 50 ס"מ.

3. צמוד לקו הבניין תתוכנן רחבה מרוצפת ברוחב שלא יקטן מ-5 מ', בו ימוקמו מקומות ישיבה לשימוש הבניין.

4. הדופן הצפונית תגונן וישתלו בה עצי צל.

5. עומק האדמה לשתילת עצים מעל גג החניון לא יפחת מ-מטר.

6. יאסר גידור למעט בדופן הפונה לרמפה.

ג. זיקת מעבר

מצפון לשטח המגוון, יתוכנן שביל הולכי רגל המאפשר חיבור בין המגרש הצמוד (חלקה 209) אל רחוב רמזו. תיאסר התקנת גדרות המגבילות את המעבר לשטח זה. השביל מסומן כזיקת הנאה למעבר רגלי בתשריט

ד. חזית מסחרית

במפלס הקרקע תבנה חזית מסחרית כך שכל החנויות יפנו את החזית הראשית שלהן לרחובות הרצל ורמזו.

ה. כניסה

מיקום ומפלס הכניסה הראשית למבנה בהתאם למסומן בנספח הבינוי בסמוך לרחבה העירונית

ו. מרווח קדמי

1. במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש תיבנה מדרכה מקורה ע"י גגון.

2. הקירווי יעקוב אחרי הבניין גם מצפון, בשטח המגוון

3. המדרכה הגובלת בחזית המסחרית תפותח כהמשך ישיר למדרכה הציבורית, ללא מכשולים וללא גדרות.

4. לא יבנו עמודים במרווח בין קווי בניין לגבול מגרש.

5. השיפוע המקסימאלי של המדרכה לא יעלה על 3%.

6. לאורך הגבול בין המגרש לרחוב ינטעו עצים.

ז. מרווח אחורי

בדופן המערבית של המגרש, בין קו הבניין לגבול המגרש תבנה רמפה לכניסה ויציאה ממפלס החניון.

הרצועה שבין המבנה לרמפת החניון תגונן ותעוצב כך שהשטחים הטכניים של הבניין יהיו מוסתרים.



מסחר ומשרדים	4.1
<p>ח. גדרות ומעקות :</p> <p>גדרות ומעקות יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>פרטי הגדרות יתבססו על עקרונות נספח "סביבה ונוף" המצורף בתכנית זו.</p> <p>ט. מחסומים :</p> <p>מחסומים בכניסה ויציאה מהחניון, ימוקמו במרחק שלא יקטן מ-3 מ' מגבול המגרש.</p>	
דרך מוצעת	4.2
	4.2.1
שימושים	4.2.1
<p>תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל, תשתיות, מדרכות ומתקני דרך. מלבד אלו אסורה כל בנייה בתחום הדרך.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><b>א דרכים</b></p> <p>יש לתאם את הרחבת הדרך עם מהנדס תשתיות של הרשות, מנהל פיקוח ואכיפה עירונית ביצוע הרחבת הדרך ייעשה על פי תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>בהרחבת הדרכים נכללים : קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת ניקוזי מי גשם, נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)		(2) 17	(1) 75	65	17400			3000	14400	2990	1	משרדים	מסחר ומשרדים	
(3)	(3)	(3)	(3)		1	(4) 75	65	900				900		1	מסחר	מסחר ומשרדים	
(5)	(5)	(5)	(5)	1			85	2540	2540					1	חניון	מסחר ומשרדים	

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:

זכויות בניה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.  
תותר העברת שטחים עיקריים מהשימושים השונים עד 15%, בתנאי שסה"כ היקף הבניה לא ישתנה ובכפוף לעמידה בתקן החניה התקף.  
מעבר לשטחים האמורים לעיל, יותר שטח בניה עבור קירווי מדרכה בסה"כ של 450 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה הבניין יימדד מהכניסה הקובעת, עד פני גג קומת המשרדים האחרונה, גובה הבניין אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכוניות למעליות, חדר חשמל, מאגר מים, חדר משאבות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.
- (2) גובה קומה טיפוסית בין 3.8 ל-4.2 בין רצפות.
- (3) על פי המסומן בתשריט תוך הפרדה בין קווי הבניין למפלס שמתחת למפלס הקרקע, קומת הקרקע, מקומה 1 ועד קומה 12, ומקומה 13 ואילך.
- (4) גובה הקומה במפלס הרחוב לא יעלה על 6.5 מ' בין הרצפות כולל מבואת הכניסה, מתקנים טכניים ומערכות.
- (5) על פי המסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בנייה שיוגש לוועדה המקומית מכוח תכנית זו יציג את מימוש מלוא הזכויות והשימושים הכלולים בתכנית.
2. מתן היתר בניה במגרש מותנה בהגשת תכנית בנייה ופיתוח. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול בין היתר:
  - א. קביעת מיקום כל חלקי המבנה השונים בשטח והגישות אליהם.
  - ב. נספח תנועה המציג מיקום החניונים ומערך דרכי הגישה והכניסה אליהם.
  - ג. חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירוט חומרי גמר.
  - ד. קביעת מיקום השטחים הפתוחים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, תנועת הולכי רגל וכד'.
  - ה. הבטחת גישה נוחה ובטיחותית למשתמשי הבניין.
    - ו. ספח/חוות דעת אקוסטי.
3. מתן היתר בנייה במגרש מותנה בגיבוש הנחיות בניה המתחשבות המתחשבות במקדם ההגברה ובפוטנציאל ההתנזלות על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או על ידי קונסטרוקטור בעל ניסיון והכשרה מתאימים, על בסיס מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאואידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר
4. תנאי להיתר בניה נוספים-
  - א. תיאום ואישור מחלקת תברואה של הרשות המקומית למערכת סילוק אשפה.
  - ב. תיאום ואישור מהנדס תשתיות ומנהל פיקוח ואכיפה לעניין שמירה וחיבור לתשתיות עירוניות.
  - ג. אישור רת"א
  - ד. תאום מול מתכנני ומבצעי המטרונית
  - ה. תאום פיתוח מול הרשות המקומית

**6.2****הוראות בזמן בניה**

- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.
- א. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. תכנית הערכות לשלבי הבנייה תהיה בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית
  - ב. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.
  - ג. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

**6.3****קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

- א. הבנין יטופל באמצעי מיגון נגד רעש תוך שימוש בחומרים אקוסטיים ובאישור איגוד ערים



**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.3**

לאיכות הסביבה.  
 ב. כתנאי למתן היתר בניה יוגש תכנון מפורט לפתרון טכני של כל המפגעים הסביבתיים הצפויים מהחניון והקומה המסחרית, כך שלא תהיה פגיעה בדיירי המגרשים הגובלים. הפתרונות הטכניים יתוכננו בשיתוף עם איגוד ערים לאיכות הסביבה ויאושרו על ידם.  
 ג. מתן היתר אכלוס מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה כגון: מטרדי רעש, מניעת מטרדי ריח, הפרדת זבל בין השימושים השונים וכד'.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43

**ניהול מי נגר**

**6.4**

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.  
 ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.  
 ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.  
 ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.  
 ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43

**דרכים תנועה ו/או חניה**

**6.5**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**תשתיות**

**6.6**

1. מים:  
 אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום תאגיד המים "מי עכו" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.  
 2. ניקוז:  
 תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.  
 3. ביוב:  
 תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י תאגיד המים "מי עכו".  
 4. אשפה:  
 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.  
 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.



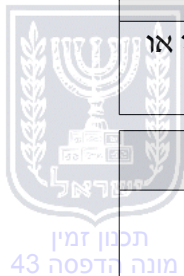
תכנון זמין  
 מונה הדפסה 43

**חשמל**

**6.7**

איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

<b>חשמל</b>	<b>6.7</b>
<p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו ( עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה במידה ובאזור הבנייה 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: מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו. מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<b>תקשורת</b>	<b>6.8</b>
קווי טלפון, טלוויזיה בכבלים וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת-קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים ו/או בתוך המבנה.	
<b>עתיקות</b>	<b>6.9</b>
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.10</b>
קבלת היתרי בניה, לאחר אישור מורשה נגישות להנגשה מאה של הבניין בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבניה.	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.11</b>
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן מוסדי או מרחב מוגן קומתי בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.12</b>
קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.13</b>
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י יזמי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה חדשה לצרכי רישום אשר תירשם ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בלשכת רישום המקרקעין.	
	<b>6.14</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



6.15

**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים בתכנית זו ל"דרך מוצעת", מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו על שם עיריית עכו כשהם פנויים מכל מבנה דייר וחפץ וחופשיים מכל שיעבוד.

6.16

**שמירה על עצים בוגרים**

בתשריט התכנית מסומנים עצים בוגרים לכריתה עפ"י "נספח עצים בוגרים" המצורף לתשריט הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. תחולתם ומעמדם מחייב.

2. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.  
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

3. שינוי סטטוס 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 למוסדות התכנון.

6.17

**בינוי ו/או פיתוח**

נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות.  
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.  
ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.

הנחיות לעניין נטיעות חדשות :

תכונות עצים שיש לתעדף :

א. נותני צל סוככנים

ב. חסכנים במים

ג. מאוקלמים

תכונות עצים שיש להימנע מהם :

א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.

ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.

ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.

הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות

6.18

**תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לאכלוס ו/או טופס 4 ו/או תעודת גמר יהיה נטיעת עצים

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 3 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43