

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



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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

213-0283770

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

20.160 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך הארבעה	עכו

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	14: 47 11/07/2019	רוזה דיאמנט	17/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	טבלאות איזון והקצאה	13: 49 25/10/2018	גדעון קרול	25/10/2018	2	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלאות הקצאה ואיזון	13: 50 25/10/2018	גדעון קרול	25/10/2018	21	1: 1	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח תנועה וחניה לתב"ע	12: 30 26/08/2019	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

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.muni.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	יועץ תחבורה	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	מודד	דוד אפלבאום	807		נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	apeltnua@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	גדעון קרול	290		נהריה	הרצל	46	04-9922945	04-9517165	g_carol@012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

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



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.
4.1.2	הוראות
א	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, אכסנויות, חניון על בסיס מסחרי או שילוב ביניהם.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות סימון מהתשריט: חזית מסחרית 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'.
ב	אדריכלות א. לא תותר קומת עמודים פתוחה בחזית לרח' בן עמי. ב. כניסות נפרדות למגורים ולמסחר. ג. מקסימום 2 מבני מגורים במגרש.
ג	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.
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה



<p>4.2 מגורים ומסחר</p> <p>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>	<p>4.2</p>
<p>4.3 מסחר</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p> <p>מסחר שכונתי (חנויות כגון : חנויות בגדים, מכולת וכו'), בתי קפה, מסעדות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות. בתא שטח 11 יותר בנוסף חניון.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>חובה בניית ארקדה בחזית ברח' בן עמי ובדרך מס' 205. עומק הארקדה יהיה 4 מ', גובה : 5 מ'.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 שביל</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p> <p>מעבר להולכי רגל בלבד ומעבר תשתיות.</p>	<p>4.4.1</p>
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>א. אסורה כל בנייה. ב. ייאסר מעבר כלי רכב.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 דרך מאושרת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה. תותר העברת תשתיות בשטחי הדרכים.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>אדריכלות</p> <p>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.</p>	<p>א</p>
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתא שטח מס' 7 : תתאפשר קיום המבנה המגורים הקיים וגידורו, בהתאם למצב הקיים ע"פ</p>	<p>ב</p>



4.5	דרך מאושרת
	המדידה שבתכנית הנוכחית. במידה וייהרס מבנה זה, השטח לייעוד דרך ישמש במלואו לשימושי דרך, הפתוחה לציבור.
4.6	מגורים
4.6.1	שימושים
4.6.2	הוראות
4.7	שטח ציבורי פתוח
4.7.1	שימושים
	שטחי גינון, משחק, פינות ישיבה וצל, מעבר תשתיות.
4.7.2	הוראות
4.8	דרך מוצעת
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.



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				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	2	6	20		50	305	90	35	30	150	9809	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)		10 (2)	35	36	23	210			20	190	2694	2	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
6	5	5	3		1	5		30 (3)	45			10	35	2694	2	מסחר	מגורים ומסחר
2	0	0	3	2				80	160	160 (4)				2694	2	חניון	מגורים ומסחר
6	3	3	3	1	3	12	6	50	90			20	70	755	4	מגורים	מגורים ומסחר
6	3	3	3	1	3				30				30 (5)	755	4	מסחר	מגורים ומסחר
6	3	3	5		2	9		65	120			30	90	701	10	מסחר	מסחר
5	3	3	3	2	6	20	22	50	400	100		55	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 בגוון 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. בתא שטח מס' 4 קווי בנין מתייחסים לבנייה חדשה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) קומת לובי במפלס הקרקע ועוד 9 קומות עבור יחידות דיור.
- (3) התכנית אינה כוללת ארקדה ו/או גגון בחזית מסחרית.
- (4) שטחי חניה עבור היחידות דיור והמסחר בתחום המגרש.
- (5) ניתן יהיה להמיר את הזכויות מסחר לטובת מגורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח תנועה מפורט ופרוגרמה של מקומות חניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה 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 לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>
<p>6.5</p>	<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה 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 ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20







תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



חשמל	6.5
<p>לא יינתן היתר בנייה למבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר 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	6.6
<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</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>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 : לכל בנין ייקבע פתרון אחסנה מתאים ומוסתר לבלוני גז.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.7 הוראות פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בניה - 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.</p> <p>כל בינוי ופיתוח בתחום התכנית יעשה בכפוף להנחיות המרחביות של עיריית עכו.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.8 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>תכנון זמין מונה הדפסה 20</p>	<p>6.9 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. נספח עצים לתכנית: 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: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 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: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון בעתקה מפקיד היערות האזורי/ עירוני. 4. 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 בניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת</p>



<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>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 עצים.</p> <p>ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.</p> <p>ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.</p> <p>7. רחבות עירוניות פתוחות :</p> <p>במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחובות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מרקה רציפות צל לאורך המדרכות.</p> <p>רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.</p> <p>8. מגרשי חניה :</p> <p>א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות יחונן זמין מונה הדפסה 20 בצל).</p> <p>ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כל שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.</p> <p>9. שינוי בסטטוס עצים- שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית.</p> <p>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 מחדשת למוסד התכנון.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.10</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 align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">קולטי שמש על הגג</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">שרותי כבאות</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה</p>	

<p>6.13 שרותי כבאות</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>תנאי להיתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p> <p>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 צפוי של מעל 100,000 ממ"ק, יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 מבנים קיימים</p> <p>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. מעמדם 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>ד. בשטח המתחם לשימור הוראות סעיף זה יהיו כפופות להוראות בנושא שימור (סעי' 6.18)</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. ננקט 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>	<p>6.15</p>
<p>6.16 מעליות</p> <p>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.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 היטל השבחה</p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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.</p>	<p>6.18</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20