

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/19267

שם תוכנית: תכנית מתאר מקומית עכו

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: עכו, מרחב תכנון מקומי-מחוזי מחוז צפון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים מסמך מס' 1 - מחייב

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

דברי הסבר לתכנית

עכו הינה עיר השוכנת לחוף הים ובעלת איכויות ייחודיות בתחומים שונים. מבחינה גיאוגרפית העיר מהווה חיבור ייחודי בין ים ליבשה, ומפרץ עכו, בו נמצא נמל הדייגים הינו אזור בעל ערך תיירותי גדול. מבחינה היסטורית, נמצאים בתחומי העיר אתרי שימור רבים, ביניהם העיר העתיקה שהוכרזה כאתר מורשת עולמי ע"י אונסקו, העיר המנדטורית בה קיימים מבנים רבים לשימור, ואתרים רבים נוספים ברחבי העיר. מבחינה דתית ותרבותית, העיר מהווה מוקד לארבע דתות – יהדות, אסלם, נצרות ובהאיים. אתרי הבהאיים אף הוכרזו כאתרי מורשת עולמיים ע"י אונסקו.

הנושאים המרכזיים בהם תכנית המתאר עוסקת, כוללים פיתוח אזורי מגורים חדשים וטיפול והתחדשות של אזורי מגורים קיימים כמנוף לקליטת אוכלוסייה חדשה, לצד פיתוח מלונאי, תיירותי ותרבותי, ופיתוח כולל של העיר כמוקד בעל תפקיד מרכזי במרחב. נושאים משמעותיים נוספים הינם שימור הערכים ההיסטוריים הרבים, ואיכות הסביבה וצמצום מטרדים סביבתיים, בראשם אזור התעשייה בדרום העיר.

יעד האוכלוסייה המוצע בתכנית עומד על 70,000 נפש עד 2020, ו-85,000 נפש לשנת 2030. לשם השגת היעדים יש צורך בתוספת של כ-10,000 יח"ד עד שנת 2020, וכ-4,800 יח"ד נוספות עד 2030 על המלאי הקיים והמאושר.

התכנית מתייחסת למספר היבטים מרכזיים בהם הליבה העירונית, התיירות, ההשכלה והלב הירוק. הליבה העירונית המתוכננת מהווה מוקד עירוני חזק וברור, בדגש על עירוב שימושים ובמרכזה העיר המנדטורית והעיר העתיקה.

בהיבט התיירותי ניתן דגש על העיר העתיקה, ומשלימים אותה העיר המנדטורית ורצועות החוף. אתרים תיירותיים נוספים הם גני הבהאיים בצפון ובמרכז העיר.

במרכז "הלב הירוק" – מוצע פארק עירוני רחב ידיים, היוצר רצף וחיבור בין שטחים פתוחים מגוונים (גני ריזואן הבהאיים, גן ארכיאולוגי בתל נפוליאון, שמורת נחל הנעמן ומרכז ספורט עירוני חדש). הפארק ממוקם בלב העיר, בין החלקים הצפוני והמזרחי שעיקרם מגורים, לבין החלקים הדרומי והמערבי שעיקרם פיתוח כלכלי-תיירותי.

הקמפוס הנוכחי של מכללת הגליל המערבי משמש כבר היום כמוקד השכלה אזורי. בתכנית המתאר הקמפוס מתוכנן להפוך למוקד בעל השפעה.

התכנית מציעה שטח כעתודה לפיתוח עתידי ממזרח לכביש 2, תוך קביעת שלביות המתייחסת למימוש יעדי התכנית במרקם הבנוי.

רשת התחבורה הקיימת מהווה מערך דרכים עירוני היררכי וברור, חלקו הגדול אורתוגונלי ומאפשר פתיחה אל הים למזרח ולדרום. רשת הדרכים והמסילות מתקשרת היטב למערך הדרכים הארצי, והיא עתידה לתת מענה לעיר הצומחת ולמערך שימושי הקרקע המתוכנן.

הרשת הירוקה מחברת שטחים פתוחים עירוניים ושכונתיים בצירי הולכי רגל ואופניים, וקושרת את שכונות העיר ואת אזורי התיירות אל הליבה, הלב הירוק ולמוקדי הפעילות האחרים בעיר.

נחל הנעמן חוצה את העיר באזור הלב הירוק, ומהווה מרכיב משמעותי המקשר בין הלב הירוק לשמורת הנעמן ולרצועת החוף.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

תוכן עניינים

5	1. זיהוי וסיווג התכנית
5	1.1 שם התכנית ומספר תוכנית.
5	1.2 שטח התוכנית
5	1.3 מהדורות
5	1.4 סיווג התוכנית
6	1.5 מקום התוכנית
9	1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות
10	1.7 מסמכי התוכנית
11	1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו
13	1.9 הגדרות בתוכנית
13	2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה
13	2.1 מטרת התוכנית
13	2.2 עיקרי הוראות התוכנית
14	2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית
15	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית
15	3.1 טבלת תאי שטח
16	3.2 טבלת שטחים
17	4. יעודי קרקע ושימושים
17	4.1 מגורים
17	4.2 תעשיה ומשרדים
18	4.3 עירוני מעורב
18	4.4 מבנים ומוסדות ציבור
18	4.5 תיירות
19	4.6 שטחים פתוחים
19	4.7 קרקע חקלאית
20	4.8 שטח ציבורי פתוח
20	4.9 ספורט ונופש
20	4.10 שמורת טבע
21	4.11 נחל / תעלה / מאגר מים
21	4.12 טיילת
21	4.13 חוף רחצה
22	4.14 דרך מאושרת
22	4.15 דרך מוצעת
23	4.16 מסילת ברזל מאושרת
23	4.17 שטח לתכנון בעתיד
23	4.18 בית קברות
23	4.19 יעוד עפ"י תכנית מאושרת
24	4.20 מגורים ומסחר
24	4.21 מגורים, מסחר ותיירות
24	4.22 מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
25	4.23 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

26	5 . טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע
27	6 . הוראות נוספות
27	6.1 . הוראות למתחמים
39	6.2 . דרכים וחניות
39	6.3 . הוראות בנושא חשמל
40	6.4 . הוראות בנושא עתיקות
40	6.5 . הוראות לשימור
41	6.6 . חומרי חפירה ומילוי
41	6.7 . חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה
41	6.8 . מיגון אקוסטי
42	6.9 . קוי בנין מתשתיות ארציות
42	6.10 . בניה לאורך צירים ראשיים
42	6.11 . הוראות לגובה בניה
42	6.12 . איכות הסביבה
43	6.13 . פיתוח תשתית
43	6.14 . התחדשות עירונית
43	6.15 . שמירה על עצים בוגרים
44	7 . ביצוע התוכנית
44	7.1 . שלבי ביצוע
44	7.2 . מימוש התוכנית
45	8 . חתימות
46	רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית
48-50	תצהירים
51	נספח הליכים סטטוטוריים

תוכן העניינים אינו חלק ממסמכי התכנית הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מתאר מקומית עכו	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
19267/ג	מספר התוכנית			
14,932.973 דונם		שטח התוכנית	1.2	
<ul style="list-style-type: none"> • הגשה 2 	שלב	מהדורות	1.3	
מספר מהדורה בשלב				
09/02/2014	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מתאר מקומית. • לא • ועדה מחוזית • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא 	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
	<ul style="list-style-type: none"> • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק • היתרים או הרשאות • סוג איחוד וחלוקה • האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי 			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כללים	מרחב תכנון מקומי	עכו, מרחב תכנון מקומי - מחוזי מחוז צפון
		קואורדינטה X קואורדינטה Y	208500 758700
1.5.2	תיאור מקום		תחום העיר עכו.
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עכו, שטח גלילי מחוז צפון
		התייחסות לתחום הרשות נפה	תחום עכו בכללותו
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	ישוב	עכו
		שכונה רחוב מספר בית	ל.ר. ל.ר. ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10411	מוסדר	• חלק מהגוש		10
10412	מוסדר	• חלק מהגוש	6, 10, 34-16, 36	5, 7, 8, 11, 14, 15, 35
10413	מוסדר	• חלק מהגוש		1-4, 12, 17
10443	מוסדר	• חלק מהגוש	4	6
10525	מוסדר	• חלק מהגוש		4, 6
,18001	מוסדר	• כל הגוש		
,18002	מוסדר	• כל הגוש		
,18003	מוסדר	• כל הגוש		
,18004	מוסדר	• כל הגוש		
,18005	מוסדר	• כל הגוש		
,18006	מוסדר	• כל הגוש		
18007	מוסדר	• כל הגוש		
,18008	מוסדר	• כל הגוש		
,18015	מוסדר	• כל הגוש		
18016	מוסדר	• כל הגוש		
,18017	מוסדר	• כל הגוש		
,18018	מוסדר	• כל הגוש		
18019	מוסדר	• כל הגוש		
,18020	מוסדר	• כל הגוש		
,18021	מוסדר	• כל הגוש		
18022	מוסדר	• כל הגוש		
,18024	מוסדר	• כל הגוש		
18025	מוסדר	• כל הגוש		
18030	מוסדר	• חלק מהגוש	4, 6, 24, 27	22
18031	מוסדר	• חלק מהגוש	1-12, 14-20, 22-24, 26	13, 21, 25
18032	מוסדר	• חלק מהגוש	1-4	9, 11, 14

		כל הגוש •	מוסדר •	,18033
		כל הגוש •	מוסדר •	,18034
		כל הגוש •	מוסדר •	,18035
		כל הגוש •	מוסדר •	,18036
		כל הגוש •	מוסדר •	,18037
		כל הגוש •	מוסדר •	,18038
		כל הגוש •	מוסדר •	,18039
13 ,10	14-29 ,12 ,11 ,1-9	חלק מהגוש •	מוסדר •	18040
52 ,32 ,31	,30 ,29 ,21 ,20 ,8-14 ,3-6 ,1 ,65 ,61 ,60 ,49-51 ,35-39 ,111 ,110 ,84-108 ,72-82	חלק מהגוש •	מוסדר •	18041
,114 ,109 ,21 ,15 ,12 ,116	,63-81 ,48-60 ,46 ,34 ,24-26 ,121-127 ,103 ,92 ,84-87	חלק מהגוש •	מוסדר •	18042
26 ,3	28 ,24 ,19 ,17	חלק מהגוש •	מוסדר •	18043
46 ,43	44 ,40 ,22 ,19 ,13-17	חלק מהגוש •	מוסדר •	18044
20	19 ,16 ,13 ,10 ,3 ,1	חלק מהגוש •	מוסדר •	18049
		כל הגוש •	מוסדר •	,18050
		כל הגוש •	מוסדר •	,18051
		כל הגוש •	מוסדר •	18056
48 ,16	55 ,27-47 ,25 ,6-12	חלק מהגוש •	מוסדר •	18057
	32-34 ,25 ,23 ,20 ,17 ,4	חלק מהגוש •	מוסדר •	18058
		כל הגוש •	מוסדר •	18103
		כל הגוש •	מוסדר •	18104
		כל הגוש •	מוסדר •	18105
		כל הגוש •	מוסדר •	18106
		כל הגוש •	מוסדר •	18107
		כל הגוש •	מוסדר •	18108
		כל הגוש •	מוסדר •	18109
15 ,14		חלק מהגוש •	מוסדר •	18110
33 ,29 ,27 ,19 ,12 ,10	32 ,31 ,28 ,23-26 ,8 ,4-6	חלק מהגוש •	מוסדר •	18111
		כל הגוש •	מוסדר •	18112
		כל הגוש •	מוסדר •	18520
11-16 ,6-8		חלק מהגוש •	מוסדר •	18532
2 ,1		חלק מהגוש •	מוסדר •	18533
		כל הגוש •	מוסדר •	18550
1	3-62	חלק מהגוש •	מוסדר •	18553
		כל הגוש •	מוסדר •	19961
		כל הגוש •	מוסדר •	19962
40		חלק מהגוש •	מוסדר •	19965
79-86 ,55-65 ,2		חלק מהגוש •	מוסדר •	19966
		כל הגוש •	מוסדר •	19967
		כל הגוש •	מוסדר •	19968
3 ,2	1	חלק מהגוש •	מוסדר •	19991
23	25 ,24 ,1-22	חלק מהגוש •	מוסדר •	19992
2 ,1		חלק מהגוש •	מוסדר •	19996
		•	•	
		•	•	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

גושים ישנים		1.5.6
מספר גוש ישן	מספר גוש	
מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות		1.5.7
מספר מגרש / תא שטח	מספר תוכנית	
מרחבי תכנון גובלים בתוכנית		1.5.8
חבל אשר, מקומי מחוזי חיפה		

1.6 יחס בין התוכניות לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג היחס	מספר תוכנית מאושרת
26.8.1976	ילקוט פרסומים 2247		• כפיפות	תמ"א 3
16.8.2007	ילקוט פרסומים 5704		• כפיפות	תמ"א 3 – שינוי 11 ד
29.10.1981	ילקוט פרסומים 2759		• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 8
25.8.1983	ילקוט פרסומים 2954		• אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	תמ"א 13
31.7.1986	ילקוט פרסומים 3366		• כפיפות	תמ"א 23
24.12.2001	ילקוט פרסומים 5041		• כפיפות	תמ"א 15/23
18.12.2006	ילקוט פרסומים 5606		• כפיפות	תמ"א/34/ב/3
16.8.2007	ילקוט פרסומים 5704		• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
27.12.2005	ילקוט פרסומים 5474		• כפיפות	תמ"א 35
30.7.2007	ילקוט פרסומים 5696		• כפיפות	ת.מ.מ/9/2
17/3/1996	ילקוט פרסומים 4392	תכנית מתאר עכו	• שינוי כמפורט בסעיף 3	ג/849

1. התכנית אינה משנה תכניות שאושרו לפני יום תחילתה של תכנית זו (להלן "תכנית תקפה"), למעט האמור לעיל.
2. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית מקומית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.
3. תכנית זו משנה את תוכנית ג/849 בהתייחס להוראות בעלות אופי של תכנית מתאר. תכנית זו אינה משנה את תכנית ג/849 בהתייחס להוראות בעלות אופי של תכנית מפורטת, לרבות את המפורט להלן:
 - א. תכנית זו אינה משנה שטחים שיועדו לצורכי ציבור: לבנין ציבורי, לשטח ציבורי פתוח, לבית עלמין, לחניה ציבורית, לדרכים, לדרכים להולכי רגל, גשר או מנהרה, אלא אם אלה שונו ע"י תכנית מפורטת אחרת.
 - ב. תכנית זו אינה משנה את הוראות סעיף 2.9 בעניין הפקעת השטחים שיועדו לצרכי ציבור.
 - ג. תכנית זו אינה משנה את הוראות ג/849 המפורטות את היחס לתכניות אחרות בסעיפים 4.18.1, 4.18.2, 6, 6.1, 6.2.

1.7 מסמכי התוכנית - 19 מסמכים

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		דורון רוהטין	09/02/2014	--	51	--	מחייב	הוראות התוכנית (1)
		דורון רוהטין	09/02/2014	1	--	1: 5,000	מחייב	תשריט מצב מוצע, נספח חלוקה למתחמים, תרשים עתיקות (2)
		דורון רוהטין	16/01/2014	1	--	1: 5,000	רקע (תרשימי סביבה, תכניות ארציות ומחוזיות) מחייב (נספח מתחמי איחוד וחלוקה)	תרשים סביבה, תכניות ארציות ומחוזיות, נספח מתחמי איחוד וחלוקה (3)
		דורון רוהטין	16/01/2014	1	--	1: 5,000	רקע	תשריט רקע תכנוני קיים (4)
		דורון רוהטין	16/01/2014	1	--	1: 10,000	מחייב	נספח תבנית בניה עירונית - מימד הגובה (5)
		מאהן עבד אלראזק	15/01/2014	1		1: 125,000 1: 20,000 1: 10,000	מנחה	- נספח תחבורה - תשריט (6) - דברי הסבר (7)
		נתן קמינר	30/12/2013	1		1: 10000	מנחה	נספח נופי - תשריט (8) - דברי הסבר (9)
		אמנון פרנקל	09/2013		32		רקע	נספח עתודות קרקע ופרוגרמה (10)
		יואב פיסטינר	04/02/2009		11		מנחה	נספח מדיניות סביבתית (11)
		גיורא סולר	07/01/2014 08/01/2014	2 סה"כ	133	1: 2500	מנחה	נספח שימור - מיפוי מבנים ומתחמים לשימור ושטח עתיקות (12,13) - סקר מבנים לשימור (14)
		ירון גלר	19/01/2014 12/2003	1	15	1: 5000	מנחה	נספח ניקוז - מתחמים ושכונות עפ מפה גיאולוגית (15) - נספח ניקוז וניהול נגר על קרקעי (16)
		איציק מאיר	9/12/2013	1 1		1: 20,000	מנחה	נספח תשתיות - בייב (17) - מים (18) - נספח מים וביוב מדיניות תכנון (19)
			יוני 2010		5			

כל מסמכי התוכנית 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. במקרה של סתירה בין תשריט מצב מוצע לנספחים המחייבים, יגבר התשריט על הנספחים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											1.8.1
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
ועדת ההיגוי הבינמשרדית											

יזם בפועל											1.8.2
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	ל.ר.

בעלי עניין בקרקע											1.8.3
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים	רשות מקרקעי ישראל					פליים 15 חיפה 33095	04-8630855		04-8630970	haifatichnun@land.gov.il	
בעלים	עיריית עכו					ויצמן 35, ת.ד. 2007 עכו, 24100	04-9956000		04-9956161		
בעלים	אחרים (פרטיים)										

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.4
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
• עורך ראשי	אדריכל	דורון רוחטין	050008366	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	511525305	יעד, ד.נ. משגב 20155	04-9902215	052-3733722	04-9909990	doron@yaad-arc.co.il	
• עורכת	אדריכלית	ד"ר תמי בליברג	059751073	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	511525305	יעד, ד.נ. משגב 20155	04-9902215		04-9909990	tami@yaad-arc.co.il	
• מנהלת הפרויקט	מתכנתת	רוית ריכטר	025753567	סיטילינק השקעות 1994 בע"מ	511951063	הרימונים 2 קרית טבעון 3604202	04-9532228	054-5582238	04-9532229	ravit@citylink.co.il	
• יועץ תחבורה	מהנדס	מאהן עבד אל רזק	033982505	בשיר עבד אלראזק בע"מ	513508796	נצרת - דרך עפולה ת.ד. 2550 מיקוד 16124	04-6573174	052-8347035	04-6570968	maen@basheer.co.il	

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
inna@telem.co.il	04-8509596	050-2002385	04-8509593	היוזמה 3 טירת הכרמל, 39032	512691254	חג"מ, תכנון תשתיות בע"מ		051268035	איציק מאיר	מהנדס	• יועץ תשתיות ביוב וניקוז
nathan@yaad-arc.co.il	04-9909990	052-3733723	04-9902215	יעד ד.נ. משגב 20155	511525305	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ מתאר	24388	050670454	נתן קמינר	אדריכל	• יועץ נוף
amnonf@tx.technion.ac.il	04-8294071	054-5552999	04-8255349	אלברט שוויצר 66, חיפה, 34995				010676591	פרופ' אמנון פרנקל	מתכנן	• יועץ כלכלי
yoav@pazeng.co.il	04-8709757	052-3374028	04-8704585	דרך עכו, 140 א', קרית ביאליק, 27150	510861768	"פז" הנדסה וניהול (1980) בע"מ	00104970	058313537	יואב פיסטינר	מהנדס	• יועץ סביבה
anbbruck@netvision.net.il	02-5790921	054-4311388	02-5331999	חבצלת 3, ת.ד. 33209, ירושלים 91322	511379885	א.נ.ב. בע"מ, ייעוץ הקמה ותפעול של מפעלי תיירות		03529724	אבינדב ברוק		• יועץ תיירות
giorasolar@gmail.com	02-5709801	050-8715010	02-5709801	לבונה 12/2, ת.ד. 20263, צור הדסה	000836171	סולר אדריכלים אדריכלות, תכנון ערים, שימור	000836171		גיורא סולר	אדריכל	• יועץ שימור
	04-9990173	054-5775925	04-9990559	יובלים, ד.נ. משגב, 20142	514090331	מ. לוין, סקרים גיאולוגיים וגיאוטכניים		057952475	משה לוין		• יועץ גיאולוגי
lscheng@internet-zahav.net	03-5255675	054-8194507	03-5252198	בן יהודה 58 א' ת.ד. 3435, תל אביב, 61034	512255761	לאונרדו שטדלר – הנדסת חופים ונמלים בע"מ		050214675	לאונרדו שטדלר	מהנדס	• יועץ ימי
ansen-da@zahav.net.il	03-6043391	052-2388564	03-6043365	שד' סמאטס 10, תל אביב 62009		דוד אנונברג – שמאי מקרקעין	202	050214675	דוד אנונברג		• שמאי
bdfhyman@gmail.com	02-6221722	052-3842779	02-6251179	בצלאל 14, ירושלים 94591			000490300		בנימין היימן	ד"ר	• יועץ משפטי
gellerm@netvision.net.il	03-7414906	052-4872000	03-7414873	פרלוק 12 תל אביב 69367	514688977	גלר ירון, הנדסה וניהול משאבי מים	0076815	059262816	ירון גלר		• יועץ ניקוז

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידות אירוח	יחידה המהווה חלק מדיירת מגורים או בצמוד אליה עם כניסה נפרדת, אשר איננה משמשת מגורי קבע ומיועדת לשמש לאירוח תיירים.
יעוד מוכלל	יעוד הכולל מספר שימושים אשר יכולים להפוך ליעודים במסגרת תכנית מפורטת שתוכן מכח תכנית זו.
מסחר תיירותי	מסחר הבא לשרת את התיירים כגון חנות מזכרות, מסעדות ובתי קפה.

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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- הכנת תכנית מתאר כוללת לעיר, אשר תאפשר פיתוח של העיר תוך טיפול בנושאים הבאים:
- מגורים: התחדשות עירונית של המרקם הקיים, הקצאת שטחים נוספים למגורים מגוונים שיספקו את צרכי העיר עד לשנת 2030 עבור כ- 85,000 תושבים, לרבות שטחי הציבור הנדרשים.
 - דרכים: יצירת מערך דרכים עירוני מדרגי וברור, יצירת נגישות מתאימה לעיר העתיקה, וחיבור חלקי העיר לרצף עירוני שלם.
 - תיירות ומסחר: פיתוח מרכז עירוני כמרכז בילוי ומסחר אזורי, פיתוח מערך איכסון מלונאי מגוון וייחודי הנשען על נכסים מקומיים.
 - תעסוקה: שדרוג אזור התעשייה לאזור תעשייה ומשרדים הכולל מגוון שימושים.
 - שטחים פתוחים ונוף: פיתוח מערך שטחים פתוחים היררכי, מסלולי הליכה ואופניים.
 - שימור: קביעת הנחיות לשימור, שחזור, שיקום והחייאה של אוצרות המורשת והתרבות של העיר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת יעודי קרקע מוכללים בתחום התכנית, וקביעת שימושים מותרים, הוראות וזכויות בניה ליעודי קרקע אלה.
- קביעת מתחמים לתכנון, והנחיות להכנת תכניות מפורטות במתחמים אלה.
- קביעת הוראות בניה: זכויות בניה, צפיפות, גובה בניינים וכד'.
- קביעת הוראות להתחדשות עירונית.
- קביעת הנחיות סביבתיות.
- קביעת הוראות המתייחסות לחוף הים ומגבלותיו.
- קביעת הוראות לשימור ואתרי מורשת עולמיים.
- קביעת הוראות בנוגע לתשתיות כגון דרכים, ביוב, ניקוז ומים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 14,929.354

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב מאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל פרוטרום ושטח לתכנון בעתיד	כ- 3,800,000	ל.ר.	כ-1,700,000+	כ-2,100,000	מ"ר	מגורים
	כ-29,700	ל.ר.	כ-10,700+	כ-19,000	מס' יח"ד	
כולל במגורים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	דיור מיוחד
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מס' יח"ד	
כולל עסקים	כ- 275,000	ל.ר.	כ-85,000+	כ-190,000	מ"ר	מסחר
	כ- 1,550,000	ל.ר.		כ-1,550,000	מ"ר	תעסוקה
	כ-750,000	ל.ר.	כ-255,000+	כ-495,000	מ"ר	מבני ציבור
	כ- 4,050	ל.ר.	כ- 2,050+	כ-2,000	חדרים	תיירות /
	כ- 290,000	ל.ר.	כ- 160,000+	כ-130,000	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המצב המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתונים הרשומים עבור המתחמים השונים בפרק 6, הרשום בכל מתחם גובר על הרשום לעיל.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**3.1 טבלת תאי שטח**

תאי שטח כפופים			מגבלות בניה לגובה	תאי שטח	יעוד
				1-32	מגורים
				411-427	עירוני מעורב
				75-76	מבנים ומוסדות ציבור
				451	תיירות
				125-128, 121-123	שטחים פתוחים
				501-502	קרקע חקלאית
				160-169	שטח ציבורי פתוח
				191-193	ספורט ונופש
				210-215	שמורת טבע
				226-227	נחל/תעלה/מאגר
				170-171	טיילת
				240-242	חוף רחצה
				251-286	דרך מאושרת
				287-292	דרך מוצעת
				310-321	מסילת ברזל מאושרת
				361	שטח לתכנון בעתיד
				461-462	בית קברות
				331-333	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
				341	מגורים ומסחר
		371		371-375	מגורים, מסחר ותיירות
		52,53		51-53	תעשייה ומשרדים
				401	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
				382-383	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

טבלת שטחים

3.2

מצב מוצע			←	רקע תכנוני קיים		
אחוזים	מ"ר	ייעוד		אחוזים	מ"ר	ייעוד
26.28	3,924,884	מגורים		21.63	3,229,715	מגורים
5.03	751,797	עירוני מעורב		0.36	54,293	מסחר
0.99	148,009	מבנים ומוסדות ציבור		12.21	1,823,155	תעשייה
0.83	123,224	תיירות		1.11	165,936	תעשייה קלה ומלאכה
7.58	1,131,254	שטחים פתוחים		3.38	505,281	עירוני מעורב
2.52	375,728	קרקע חקלאית		4.31	643,215	מבנים ומוסדות ציבור
1.54	230,015	שטח ציבורי פתוח		1.00	148,624	תיירות
1.32	197,208	ספורט ונופש		1.32	197,411	שטחים פתוחים
7.25	1,081,915	שמורת טבע		17.60	2,628,487	קרקע חקלאית
0.11	17,133	נחל/תעלה/מאגר		1.83	273,985	שטח ציבורי פתוח
0.74	109,963	טיילת		0.30	44,789	פרטי פתוח
1.24	185,611	חוף רחצה		5.38	803,026	ספורט ונופש
7.14	1,065,829	דרך מאושרת		5.36	800,331	שמורת טבע
0.27	39,966	דרך מוצעת		6.12	914,068	נחל/תעלה/מאגר מים
2.41	360,477	מסילת ברזל מאושרת		0.65	96,549	טיילת
12.26	1,832,029	שטח לתכנון בעתיד		1.07	159,719	חוף רחצה
0.39	58,134	בית קברות		7.10	1,060,468	דרך מאושרת
4.14	617,326	יעוד עפ"י תכנית מאושרת		2.42	361,454	מסילת ברזל מאושרת
0.29	43,218	מגורים ומסחר		0.25	37,501	שטח לתכנון בעתיד
5.14	767,522	מגורים, מסחר ותיירות		0.41	60,761	בית קברות
7.85	1,172,090	תעשייה ומשרדים		0.26	38,511	שטח כפוף לתמ"א 13
0.15	22,525	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות		2.17	324,428	מגורים, תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.53	677,116	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		3.76	561,266	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	14,932,973	סה"כ		100	14,932,973	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים	
מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. <u>שימושים עיקריים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מבני מגורים לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים. 	
<p>ב. <u>שימושים נלווים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מבנים ומוסדות ציבור. - משרדים. - מסחר. - עסקים של נותני שירותים שאינם מהווים מפגע, ויכולים להשתלב באזור מגורים. - יחידות אירוח אכסניות ומלונאות. - דרכים וחניות, שבילים להולכי רגל ואופנים. - שטחים פתוחים ופיתוח נופי. - תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים. - תחנת תדלוק. 	
הוראות	4.1.2
<p>א. אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו וכמפורט למתחם הרלוונטי בפרק 6.1.</p>	
<p>ב. תכנית מפורטת המקצה שטחים לשימושים נלווים תכלול הנחיות למניעת מטרדי רעש, זיהום אוויר, הפרעה לתנועה וכד'.</p>	
<p>ג. הוראות ליחידות אירוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתכנית מפורטת ניתן לאשר הקמת יחידות אירוח במסגרת זכויות הבניה המותרות למגורים. הקמת יחידות האירוח תהיה עפ"י תקני משרד התיירות. 2. תכנית מגרש הכולל יחידות אירוח, תכלול פתרונות לגישה ולחניה נדרשת, פיתוח, לרבות פיתוח נופי, ופתרונות למניעת מטרדים לסביבה. 	
תעשיה ומשרדים	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. <u>שימושים עיקריים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מפעלי תעשייה ותעשייה עתירת ידע. - מוסכים ותחנות תדלוק. - משרדים. - מסחר לרבות: אולמות תצוגה למכירת מכוניות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות ובתי קפה, מרכזים לוגיסטיים, מקומות בילוי כגון (מועדונים, אולמות אירועים, מכוני כושר וכד'). 	
<p>ב. <u>שימושים נלווים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מבני ציבור. - תשתיות ומתקנים הנדסיים הנדרשים לתפקוד אזור התעסוקה. - דרכים וחניות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. - שטחים פתוחים ופיתוח נופי. 	
הוראות	4.2.2
<p>א. יותרו מפעלי תעשייה חדשים שרמת הסיכון שלהם היא ברמת סיווג של B או C כמוגדר בתקנות החומרים המסוכנים (אמות מידה לקביעת תוקף היתרים) התשס"ג-2003 במהדורתו העדכנית.</p>	
<p>ב. אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת, שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו וכמפורט למתחם הרלוונטי בסעיף 6.1. תכנית כאמור תגדיר קריטריונים לסוגי התעסוקה המותרים, תפרט את ההקצאות לצרכי ציבור הנדרשות, תקבע את פריסת הדרכים והתשתיות ותתייחס להיבטים סביבתיים, הכל בהתאם למפורט בסעיף 6.1.12 המתייחס למתחם י"א (תעשיה ומשרדים).</p>	

עירוני מעורב	4.3
שימושים	4.3.1
שימושים עיקריים:	א.
- מגורים.	
- מסחר ומשרדים, לרבות בתי קפה, מסעדות, מתקני בילוי ובידור.	
- מבנים ומוסדות ציבור.	
- אכסניות, מלונאות וחדרי אירוח.	
- בית עלמין.	
- תחנות תדלוק.	
שימושים נלווים:	ב.
- תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים.	
- דרכים וחניות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.	
- שטחים פתוחים ופיתוח נופי.	
הוראות	4.3.2
א. אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת. שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו, וכמפורט למתחם בסעיף 6.1 להלן.	
ב. תכנית מפורטת כאמור תקבע הנחיות למניעת מטרדים בין השימושים העסקיים לבין שימושי המגורים.	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
שימושים עיקריים:	א.
- מבנים ומוסדות ציבור, מוסד אקדמי, מעונות סטודנטים, מכוני מחקר ותעסוקה נלווית לפעילות המכללה.	
שימושים נלווים:	ב.
- מסחר ותעסוקה נלווים המשרתים את המכללה.	
- תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים.	
- דרכים וחניות ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.	
- שטחים פתוחים ופיתוח נופי.	
הוראות	4.4.2
א. אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת, שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט למתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1 להלן.	
תיירות	4.5
שימושים	4.5.1
שימושים עיקריים:	א.
- מלונאות ואכסניות.	
- שירותי חוף רחצה	
- ספורט לרבות ספורט ימי ונופש.	
- מסחר כגון חנות מזכרות, מסעדות ובתי קפה ומקומות בילוי.	
- טיילת.	
שימושים נלווים:	ב.
- תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים.	
- דרכים וחניות ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.	
- שטחים פתוחים ופיתוח נופי.	

4.5.2	הוראות
א.	אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת, שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט למתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1 להלן. תכנית מפורטת כאמור תכלול, בין היתר: <ul style="list-style-type: none"> א. דרכי גישה וחניות. ב. פיתוח נופי. ג. מעבר פתוח חופשי ורצוף של הציבור לחוף.
ב.	שימושי המסחר, ההסעדה והבילוי יהיו ככל הניתן חיצוניים לבתי המלון.
ג.	יישמר מעבר חופשי של הציבור על הטיילת, לרבות הגישה לחוף.
ד.	מקומות החניה ימוקמו ככל האפשר בקומות המרתף של בתי המלון. חניות חיצוניות בסמוך למלונות יוקמו בשטחים מגוננים.

4.6	שטחים פתוחים
-----	--------------

4.6.1	שימושים
א.	<u>שימושים עיקריים:</u> <ul style="list-style-type: none"> - מגרשי משחקים וספורט לשימוש הציבור. - פיתוח נופי – גינון, מדשאות, שבילי הליכה ואופניים, גופי מים וכד'. - קרקע חקלאית. - בתאי שטח 122 ו-123 (במתחם ז' - לב ירוק) יותרו גם שימושי פנאי ונופש כגון: תאטרון פתוח, גנים נושאים, פינות חי, מוזיאונים וגלריות, מקומות לכינוסים וחגיגות, פעילויות תרבות ובילוי, בתי קפה וכד'.
ב.	<u>שימושים נלווים:</u> <ul style="list-style-type: none"> - דרכים וחניות. - מבני שירותים ותחזוקה לשטחים הפתוחים. - בתא שטח 125 יותר קיוסק כשימוש נלווה. - מבני ציבור.
4.6.2	הוראות
א.	אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת, שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט בסעיפי המתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1.
ב.	בתא שטח 122 (תל עכו) ישנו אתר ארכיאולוגי פתוח למבקרים, ויחולו עליו הוראות סעיף 6.6.3 בנושא עתיקות.
ג.	<u>הנחיות מיוחדות (כמסומן בתשריט מצב מוצע):</u> בתא שטח 121 (טבלאות גידוד) – יותרו רק שבילים ופיתוח לשימושי פנאי המשתלבים בערכי הטבע והעתיקות הקיימים ותשתיות ניקוז, ללא שימושים נלווים.
4.7	קרקע חקלאית

4.7.1	שימושים
א.	השימושים המותרים לפי תכניות תקפות.
4.7.2	הוראות
א.	הוראות בהתאם לתכניות תקפות.

4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	שימושים
א.	<p><u>שימושים עיקריים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - פיתוח נופי – גינון, מדשאות, שבילים, מצללות. - מגרשי ומתקני ספורט. - מתקני משחקים פתוחים - שבילי הליכה ואופניים.
ב.	<p><u>שימושים נלווים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - דרכים וחניות. - שירותים ציבוריים. - מבני תחזוקה לשצ"פים. - קיוסקים בהיקף שלא יעלה על 50 מ"ר למבנה, בשצ"פ שלא יקטן מ-5 דונם. - מקלטים. - תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים.
4.8.2	הוראות
א.	אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת, שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט למתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1 להלן.
ב.	שטח בניה למתקנים הנדסיים יהיה עד 60 מ"ר למתקן. בתכנון מפורט, יש לבצע איחוד מתקנים ככל שיתאפשר.
4.9	ספורט ונופש
4.9.1	שימושים
א.	<p><u>שימושים עיקריים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מגרשי ספורט ואצטדיונים, כולל יציעי צופים. - מתקני ספורט. - מתקני משחקים. - חדרי אימונים וכושר.
ב.	<p><u>שימושים נלווים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - מסחר ומשרדים. - דרכים וחניות ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. - גינון, פיתוח נופי וריהוט רחוב. - תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים.
4.9.2	הוראות
א.	אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט בסעיפי המתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1.
4.10	שמורת טבע
4.10.1	שימושים
א.	<ul style="list-style-type: none"> - עפ"י הקבוע בתמ"א 8. - קווי תשתית.
ב.	בתא שטח 211, ברצועה הגובלת בים יתאפשר שימוש של חוף רחצה.
4.10.2	הוראות
א.	הגבול המדויק של שטח שמורת הטבע והוראות בתחומה ייקבעו בתכנית מפורטת.
ב.	פיתוח חוף הרחצה יהיה בתיאום מול רשות שמורות הטבע.

4.11	נחל/תעלה/מאגר מים
4.11.1	שימושים
א.	שימושים עיקריים: - נחל.
ב.	שימושים נלווים: - גשרים להולכי רגל ולרכבי אופניים. - בריכות להסדרה ושיחזור האקולוגיה המקומית. - מתקנים להסדרת הזרימה בנחל. - שבילים.
4.11.2	הוראות
א.	אישור השימושים הנלווים יהיה עפ"י תכנית מפורטת, שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט בסעיפי המתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1. תכנית כאמור, תתייחס לנחל ולגדותיו, תוך שמירה על אופיו הפתוח. התכנית תתואם עם רשות הניקוז ועם רשות הטבע והגנים.
ב.	בשטח הנחל המצוי בתחום תמ"א/8 יחולו הוראות תמ"א/8 בלבד.
4.12	טיילת
4.12.1	שימושים
א.	שימושים עיקריים: - פיתוח נופי - גינון, מדשאות, שבילים, מצללות, נקודות תצפית, רחבות לאירועי רחוב. - מתקני משחקים פתוחים.
ב.	שימושים נלווים: - שירותי חוף ומסחר כגון - מזנונים, בתי קפה ומסחר תיירותי במוקדים מוגדרים.
4.12.2	הוראות
א.	אישור השימושים הנלווים יהיה עפ"י תכנית מפורטת שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט בסעיפי המתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1.
4.13	חוף רחצה
4.13.1	שימושים
א.	שימושים עיקריים: - חוף רחצה. - שירותי חוף כגון שירותי הצלה, מלתחות, שירותים ושירותי רפואה לשימוש המתרחצים. - מתקני ספורט פתוח עם זיקה לחוף. - ספורט ימי. - טיילת.
ב.	שימושים נלווים: - מסחר כגון מזנונים. - גינון, פיתוח נופי, ריהוט רחוב והצללות. - תשתיות ומתקנים הנדסיים ובלבד שאין תחליף למיקומם שלא בתחומי החוף.
4.13.2	הוראות
א.	תכנית מפורטת לפיתוח החוף תכלול הוראות השומרות את אופיו הפתוח של האזור.
ב.	המזנונים ימוקמו בשוליים המזרחיים של החוף, ככל הניתן בצמוד לטיילת, בהתאם להנחיות במתחמים.

ג.	מרכז ספורט ימי ניתן לפתח באזור המסומן בסימבול של מבנה לצרכי תרבות ופנאי מס' 2. הנחיות לפיתוח מרכז זה מפורטות בסעיף 6.1 במתחם י' - חוף דרומי.
ד.	<u>הנחיות מיוחדות (כמסומן בתשריט יעודי הקרקע):</u> בתא שטח 240 (חוף רחצה) חלות הנחיות מיוחדות ומסומן סימבול של מבנה לצרכי תרבות ופנאי מס' 1. פירוט ההנחיות בסעיף 6.1 במתחם י' - חוף דרומי.
4.14	דרך מאושרת

4.14.1	שימושים
א.	<u>שימושים עיקריים:</u> - דרכים, חניות ציבוריות ומדרכות. - תחנות הסעה. - שבילי אופניים.
ב.	<u>שימושים נלווים:</u> - נטיעות וגינון. - ריהוט רחוב – ספסלים, מצללות. - אלמנטים הקשורים לבטיחות הולכי הרגל או הנוסעים. - בדרכים מקומיות יותרו קיוסקים בשטח של עד 50 מ"ר. - אלמנטים קישוטיים – מזרקות, פסלים וכד'. - מערכות תשתית.
4.14.2	הוראות
א.	לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מתקני דרך כהגדרתם בחוק, לוחות מודעות, נטיעות וכיו"ב.
ב.	הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר המוכר על פי חוק לגבי מתקני תשתית, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
ג.	הרחבת דרכים ארציות או שינוי בתוואי דרכים ארציות יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמ"אות, או בתכניות דרך לפי ס' 119 לחוק. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתוכנית זו לענין סעיף 62 א (ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

4.15	דרך מוצעת
4.15.1	שימושים
א.	<u>שימושים עיקריים:</u> - דרכים, חניות ציבוריות ומדרכות. - תחנות הסעה. - שבילי אופניים.
ב.	<u>שימושים נלווים:</u> - נטיעות וגינון. - ריהוט רחוב – ספסלים, מצללות והצללות. - אלמנטים הקשורים לבטיחות הולכי הרגל או הנוסעים. - אלמנטים קישוטיים – מזרקות, פסלים וכד'. - מערכות תשתית.

4.15.2	הוראות
א.	לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה, ופרט למתקני תשתית, כהגדרתם בחוק, בתנאי שאין בכך פגיעה בבטיחות התנועה בדרך או בתפקודה. על אף האמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לאשר מתקני דרך כהגדרתם בחוק, לוחות מודעות, נטיעות וכיו"ב.
ב.	תואי הדרכים המוצעות בתכנית הינם תואים עקרוניים. תואי הדרך המדויק יקבע בתכנית מפורטת.
4.16	מסילת ברזל מאושרת

4.16.1	שימושים
א.	<u>שימושים עיקריים:</u> - מסילת ברזל, והשימושים הקשורים בה בהתאם לתמ"א 23 על שינוייה ולתכניות תקפות. - תחנת רכבת.
ב.	<u>שימושים נלווים:</u> - חניה. - בתחנת הרכבת יותר מזונון.
4.16.2	הוראות
א.	1. בהתאם לתמ"א 23 על שינוייה ולתכניות תקפות. הרחבת מסילות או שינוי בתוואיהן יעשו בתכניות לתשתיות לאומיות, או בתמא"ת, או בתכניות דרך לפי ס' 119 לחוק. 2. כל הרחבה או שינוי בתוואי מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו, יהווה שינוי לתכנית זו לענין סעיף 62 א (ג) לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
ב.	עד למועד ביצוע הקשת הצפונית של מסילת הברזל עכו כרמיאל, ניתן יהיה לאפשר בשטח מסילת הקשת הצפונית את השימושים הבאים: גינון ושבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים, המשתלבים בייעוד הקרקע הגובל במסילת הברזל.

4.17	שטח לתכנון בעתיד
------	-------------------------

4.17.1	שימושים
א.	רובע מגורים עירוני משולב בשרותים ציבוריים ותעסוקות כמפורט בסעיף 6.1.6.
4.17.2	הוראות
א.	ביעוד זה לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק, ולפיכך ביעוד זה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לוועדה המקומית כאמור בסעיף זה.
ב.	עד לאישור תכנית המסדירה את העניינים כמפורט לעיל, השימושים המותרים יהיו על פי תכניות תקפות.

4.18	בית קברות
------	------------------

4.18.1	שימושים
א.	בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינויה, ולפי תכניות תקפות.
4.18.2	הוראות
א.	הוראות תמ"א 19 על שינוייה ותכניות תקפות.

4.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת
------	-------------------------------

4.19.1	שימושים
א.	שימושים לפי תכנית ג/10895 (תכנית המתאר לעיר העתיקה).
4.19.2	הוראות
א.	הוראות לפי תכנית ג/10895 (תכנית המתאר לעיר העתיקה).
ב.	הוראות נוספות בסעיף 6.1 במתחם ט' העיר העתיקה.

מגורים ומסחר	4.20
שימושים	4.20.1
שימושים עיקריים: - מבני מגורים לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים. - מסחר שאינו מהווה מטрд סביבתי. - משרדים.	א.
שימושים נלווים: - מבנים ומוסדות ציבור, כולל מבני חינוך. - דרכים וחניות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים. - שטחים פתוחים ופיתוח נופי. - תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים. - תחנות תדלוק.	ב.
הוראות	4.20.2
א. אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט בסעיפי המתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1.	
ב. תכנית מפורטת כאמור תקבע הנחיות למניעת מטרדים בין השימושים העסקיים לבין שימושי המגורים.	
מגורים, מסחר ותיירות	4.21
שימושים	4.21.1
שימושים עיקריים: - מבני מגורים, לרבות דיור מוגן ומעונות סטודנטים. - מסחר שאינו מהווה מטрд סביבתי, לרבות בתי קפה ומסעדות ומקומות בילוי. - משרדים. - אכסון תיירותי מסוגים שונים, בהתאם לתקני משרד התיירות.	א.
שימושים נלווים: - מבנים ומוסדות ציבור, כולל מבני חינוך. - דרכים וחניות ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. - שטחים פתוחים ופיתוח נופי. - תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים. - תחנות תדלוק.	ב.
הוראות	4.21.2
א. אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט בסעיפי המתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1.	
ב. תכנית מפורטת כאמור תכלול, בין היתר הוראות המתייחסות להפרדה בין שימושי התיירות והעסקים לשימושי המגורים בהקשר של נגישות ומטרדים.	
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	4.22
שימושים	4.22.1
שימושים עיקריים: - מבנים ומוסדות ציבור, לרבות מבנים לצרכי רווחה. - מלונאות ואכסניות. - מסחר תיירותי.	א.
שימושים נלווים: - דרכים וחניות ושבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. - שטחים פתוחים ופיתוח נופי. - תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים.	ב.

4.22.2	הוראות
א.	אישור השימושים האמורים יהיה עפ"י תכנית מפורטת. שתערך בהתאם להנחיות תכנית זו ולמפורט בסעיפי המתחמים הרלוונטיים בסעיף 6.1 ולהוראות השימור בסעיף 6.5.
4.23	שם ייעוד: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.23.1	שימושים
א.	שימושים בהתאם לתכניות התקפות החלות בשטח זה, ובלבד שיתאימו לרוח המקום ולהיותו מקום קדוש לבהאיים ואתר מורשת עולמית.
4.23.2	הוראות
א.	כל תכנית מפורטת תתאים לרוח המקום ולהיותו קדוש לבהאיים ואתר מורשת עולמית, ובהתאם להנחיות סעיף 6.1 לגבי המתחמים השונים.
ב.	יותרו שינויים בשטח יעודי הקרקע הקבועים בתכנית מאושרת בהיקף של עד 10%.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות ממוצעת (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	
	צידו – שמאלי	צידו – ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה (4)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
ל.ר.																		

6. הוראות נוספות

כללי:

- (1) סטיות לא מהותיות בגבול היעוד או בגבול מתחם, לרבות תתי המתחמים לאיחוד וחלוקה, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, או בשל צורך תכנוני ביצירת רצף של שטחי הציבור או בשל מגבלות תחבורתיות, הכל בהתאם להוראות תכנית זו, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.
- (2) הוראות פרק זה גוברות על הוראות פרק 4, ככל שקיימת סתירה ביניהן.
- (3) תכנית מפורטת תכלול התייחסות לתשתיות הכלולות בתחומה ו/או הנדרשות לתמיכה ביעודים הכלולים בה, בהתאם להנחיות תכנית המתאר והנספחים המצורפים אליה. כמו כן, תקבע תכנית כאמור תנאים למתן היתר בניה לכל עבודות התשתית הנדרשות. כל התשתיות החדשות יהיו תת קרקעיות.
- (4) תכניות מפורטות לתוספת יח"ד שיוגשו מכוח תכנית זו יקבעו הוראות גם לעניין יח"ד קטנות, תמהילן וגודלן, בהתאם להוראות חוזר מנכ"ל משרד הפנים 3/2011 מיום 11.5.2011 על עדכונו.
- (5) תכניות מפורטות יקבעו הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים בהתאם להוראות תכנית זו. בתכניות אלה יותנה מתן היתר הבניה בקיומה של תכנית ביוב מאושרת ותכניות מפורטות לפתרון ביוב, וכן ייקבעו שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.
- (6) בתכניות מפורטות יינתנו הוראות בנושא עיצוב אדריכלי.
- (7) בתכניות מפורטות יינתנו הוראות בנושא פיתוח סביבתי, כולל התייחסות לגינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, הצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכד'.
- (8) היקפי זכויות הבניה המאושרות מתייחסות למצב המאושר בשנת 2013. במידה ויימצא כי היקף הזכויות המאושר גבוה מהמחושב במתחמים השונים, לא יהיה בכך משום שינוי לתוספת המוצעת בתכנית זו.
- (9) מוסד תכנון רשאי לאשר העברה של זכויות בניה בין ייעודים בכל מתחם בהיקף של עד 5%.
- (10) הגדלת שטח של מתקן הנדסי בשל חיוניות המתקן לא תהווה שינוי לתכנית זו ובלבד שמוסד התכנון נימק זאת בהחלטתו.
- (11) שטחי ציבור –
 - 11.1 במידה ויידרשו תוספות מעבר לשטחים המפורטים בטבלאות המתחמים בסעיף 6.1, האמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
 - 11.2 הקצאת השטחים הנדרשת למבני ציבור תהיה לפי התדריך להקצאות קרקע הנהוג והמקובל באותה עת או כל תקן ארצי אחר שיהיה תקף באותה עת.
 - 11.3 הקצאת שטחים ציבוריים פתוחים שכונתיים תחושב לפי הנחיות תדריך להקצאות קרקע שיהיה נהוג ומקובל באותה עת או כל תקן אחר שיהיה תקף באותה עת.
 - 11.4 מוסד תכנון הדן בתכנית מפורטת ישקול וינמק את הצורך במתן מענה במסגרת התכנית גם לשטחי ציבור החסרים באזורי המגורים הקיימים בסמוך לתחום התכנית המפורטת.
 - 11.5 שוכנע מוסד התכנון ונימק, לאור האמור בבדיקה התכנונית המוקדמת בכלל ולאור מאפייני המתחם בו מצויה התכנית ומאפייני התכנית עצמה בפרט, כי הקצאה של שטחי קרקע לשימושים ציבוריים, כאמור בס"ק (ג) לעיל, אינה אפשרית בנסיבות העניין, הוא רשאי לקבוע כדלקמן:
 - (א) להחליף את ההקצאה של שטח ציבורי פתוח, כולה או חלקה, בשטח פתוח דומה במגרש סחיר, תוך הבטחת מנגנון רישום השטח על שם הרשות הציבורית.
 - (ב) להחליף את ההקצאה של מגרש לבנייני ציבור בהקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במגרש בו מותרים גם שימושים סחירים, תוך הבטחת מנגנון רישום שטחי הציבור ע"ש הרשות המקומית.
- (12) הקמת תחנות תדלוק תהיה בהתאם להוראות תמ"א 18.

6.1	הוראות למתחמים
6.1.1	מתחם א' – טבלאות גידוד
6.1.1.1	ל.ר.
6.1.1.1	היקפי בניה
6.1.1.2	הוראות מיוחדות
	א. יש לשמור על תכסית הקרקע והסלע ללא כל פעולה פולשנית. תיאסר כל פעולת בנייה, חפירה, חציבה, סכירה, ניקוז וכד', אשר משנות את פני השטח ומשטר הזרימה של המים.
	ב. למרות האמור לעיל, במסגרת תכנית מפורטת שתוגש לאישור הועדה המחוזית, ניתן לקבוע שבילי הליכה במקומות מוגבלים, בהיוועצות עם רשות הטבע והגנים, רשות

<p>העתיקות, וכל גורם אחר אם יידרש, לפי שיקול דעת הוועדה.</p> <p>ג. התכנית המפורטת תתייחס לאופן הפיתוח של השטח, ובין השאר למרכיבים הבאים: שימוש בתשתיות הניקוז הקיימות באזור, מפלס שבילי ההליכה, חומרי בניה וגמר, מעקות, שילוט, נושאי בטיחות תוך השתלבות בערכי הטבע והעתיקות הקיימים, שמירת הנגישות החופשית לציבור וקישור לטיילת החוף.</p> <p>ד. הליך מקדים להכנת תכנית מפורטת הינו סקר סביבתי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	
--	--

6.1.2 מתחם ב' – שכונות מערביות	6.1.2.1
	היקפי בנייה

צפיפות ממוצעת מוצעת (יח"ד/ד')	גובה (קומות)	קיבולת מגורים (יח"ד)		זכויות בניה במתחם (עיקרי + שירות)		שימושים	שטח היעוד ברוטו (ד')	יעוד מוכלל	שטח המתחם ברטו כולל דרכים ומסילות ברזל (ד')
		סה"כ	תוספת	סה"כ	תוספת				
9	בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה	7,000	כ- 400	כ-1,122,000 (מ"ר)	כ-260,000 (מ"ר)	מגורים	1,320	מגורים	1,541
				לא יעלה על 30,000 מ"ר	כ-15,000 (מ"ר)	מסחר ומשרדים			
				55,000 מ"ר	15,000 מ"ר	מלונאות			
				כ-700 חדרי מלון	כ-200 חדרי מלון				
				לא יעלה על 2,000 מ"ר		מסחר ושירותי חוף	85	טיילת	
				לא יעלה על 60 מ"ר למתקן		מתקנים הנדסיים	20	שטח ציבורי פתוח	
				לא יעלה על 0.5% משטח השצ"פ		מבני תחזוקה ושירות			

הקצאה לשטחי ציבור	שטח (ד')
מבני ציבור	198
שטחים ציבוריים פתוחים	66

<p>א. תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 170 או חלק ממנו, תגדיר בו טיילת. התכנית תקבע את הרוחב המדויק של הטיילת ואת תמהיל השימושים מתוך השימושים המותרים עפ"י סעיף 4.11.1, ובהתאם למפורט בטבלה לעיל (סעיף 6.1.2.1). התכנית תכלול התייחסות לקשר שבין העיר לים, לסוגי הפעילויות המתאימים לאזור, ולהמשך הטיילת לכיוון העיר העתיקה. השימושים ימוקמו במוקדים ספציפיים שיקבעו לאורך הטיילת.</p> <p>ב. בתכניות מפורטות במתחם זה יישמרו צירי מזרח-מערב וחיבור לטיילת על חוף הים תוך הבטחת מבטים פתוחים לים ומעברים חופשיים לציבור לכיוון החוף.</p> <p>ג. בתכניות מפורטות יישמרו, במידת האפשר, מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים משימושי המגורים לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. מבני ציבור, מסחר ומלונאות יפותחו ככל הניתן בסמיכות לחוף, ממזרח לטיילת. למרות האמור, שימושים ציבוריים ומסחריים התומכים במגורים, יכולים להיות גם במקומות אחרים במתחם.</p> <p>ה. מוסד תכנון הדין בתכנית ששטחה צמוד או חופף לציר מיוחד, יבטיח את עיגון הציר במסמכי התכנית ושמירת רציפותו.</p> <p>ו. תוספת המלונאות המפורטת בסעיף 6.1.2.1 במתחם זה, מותנית במימוש 70% משימושי המלונאות במתחם החוף הדרומי (מתחם י').</p>	6.1.2.2 הוראות מיוחדות
--	---

6.1.3 מתחם ג' – מכללה ושכונות מרכזיות
6.1.3.1 היקפי בניה

צפיפות ממוצעת מוצעת (יח"ד/ד')	גובה (קומות)	קיבולת מגורים (יח"ד)		זכויות בניה במתחם (עיקרי + שירות)		שימושים	שטח היעוד ברטו ('ד')	יעוד מוכלל	שטח המתחם ברטו ('ד')
		תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ				
6	בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה	3,500	1,000 - כ	כ-560,000 (מ"ר)	כ-160,000 (מ"ר)	מגורים	1,050	מגורים	1,470
				לא יעלה על 10,000 מ"ר	כ-3,500 (מ"ר)	מסחר ומשרדים לרבות חזית מסחרית			
				כ-123,000 מ"ר	כ-55,000 מ"ר	מבני ציבור	146	מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 75 ו-76)	
				2,000 מ"ר	2,000 מ"ר	מסחר בקומת הקרקע בחזית מסחרית לאורך דרך 8510			
				12,000 מ"ר	12,000 מ"ר	מסחר ותעסוקה נלווית המשרתים את המכללה			
						מוסדות ציבור ו/או אכסון תיירותי ו/או מסחר תיירותי	22.5	מבני ציבור ותיירות	
				לא יעלה על 60 מ"ר למתקן		מתקנים הנדסיים	100	שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 162, 167 ו-168)	
				לא יעלה על 0.5% משטח השצי"פ		מבני תחזוקה ושירות			

שטח (ד')	הקצאה לשטחי ציבור
160	מבני ציבור (מעבר למפורט בתאי שטח 75 ו-76)
53	שטחים ציבוריים פתוחים (מעבר למפורט בתאי שטח 162, 167 ו-168)

6.1.3.2 הוראות מיוחדות	א. תכניות מפורטות במתחם יוכנו בהתאם לעקרונות התכנון הבאים: 1. שמירה על מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים משכונות המגורים אל שטחים אלה. 2. שמירה על צירים ירוקים בכיוון מזרח-מערב. 3. שימושי מסחר ומשרדים ימוקמו לאורך דרך 8510. למרות האמור, מסחר התומך במגורים, יכול להיות גם במקומות אחרים במתחם. ב. תכנית מפורטת הכוללת שטח בתחום אזור החיץ של אתר מורשת עולמית באהגי (חלק מתאי שטח 26, 31 ו-401) תכלול הוראות המתייחסות לאתר ותועבר לקבלת התייחסות הבהאיים. ג. תכנית מפורטת בתאי השטח 11, 31, 75, 76, 167, 168, הכוללת שטח הסמוך לציר מיוחד, בקטע אמת המים המסומן לשימור, תכלול הוראות המתייחסות לאמת המים בהתאם להוראות בנושא עתיקות בסעיף 6.4.2. ד. תכנית מפורטת הכוללת שטחים הגובלים בדרך מס' 8510, תתייחס לציר זה מבחינת חתך הרחוב בהתאם להוראות בניה לאורך צירים ראשיים בסעיף 6.10. ה. תכנית הכוללת את דופן המכללה לצד דרך מס' 8510, תיעד בשטח לאורך הדרך מעונות סטודנטים. ו. יש להכין תכנית מפורטת לתא שטח 401 (מתחם ארמון סולימאן פאשה) המסומן כתחום לשימור. תכנית מפורטת כאמור תתייחס למבנים ולא למנטים לשימור הקיימים במתחם, בהתאם לנושאים שפורטו לעיל, ולנספח השימור. להוראות נוספות בנושא השימור ראו הוראות סעיף 6.5.
------------------------	---

6.1.4	מתחם ד' – בהאיים
6.1.4.1 הוראות מיוחדות	<p>א. הפיתוח במתחם זה יהיה בהתאם להוראות תכנית תקפה.</p> <p>ב. במתחם זה יותרו רק פעילויות בניה ופיתוח שמתאימים לרוח המקום ולהיותו אתר קדוש לדת הבהאית.</p>

6.1.5	מתחם ה' – שכונות מזרחיות
6.1.5.1 היקפי בניה	

צפיפות ממוצעת מוצעת (יח"ד/ד')	גובה (קומות)	קיבולת מגורים (יח"ד)		זכויות בניה במתחם (עיקרי + שירות)		שימושים	שטח היעוד ברוטו (ד')	יעוד מוכלל	שטח המתחם (ד')
		תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ				
10	בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה	7,000	400 כ-	230,000 כ- (מ"ר)	900,000 כ- (מ"ר)	מגורים	1,310	מגורים	1,590
				3,500 כ- (מ"ר)	לא יעלה על 20,000 מ"ר	מסחר ומשרדים			
					לא יעלה על 60 מ"ר	קיוסקים	81	שטחים פתוחים	
					לא יעלה על 60 מ"ר למתקן	מתקנים הנדסיים	10	שטח ציבורי פתוח (תא שטח 161)	
			לא יעלה על 0.5% משטח השצ"פ	מבני תחזוקה ושירות					

שטח (ד')	הקצאה לשטחי ציבור
196	מבני ציבור
65	שטחים ציבוריים פתוחים (מעבר למפורט בתא שטח 161)

6.1.5.2 הוראות מיוחדות	<p>א. תכנון מחלף 4/85 יאפשר מעבר המשכי ורציף של ציר רחוב בן עמי, בין מתחם שער עכו במזרח, והעיר הקיימת במערב, ופיתוח המשכי ורציף של שימושי הקרקע לאורכו. התאמת גבולות יעודי הקרקע לתכנון המחלף לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ב. תכניות מפורטות במתחם זה ישמרו על צירי מזרח-מערב ובמידת האפשר, על מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים לשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. תכניות מפורטות הכוללות שטחים הגובלים בדרך מס' 4 ישלבו פתרונות תחבורתיים אל השכונות ממזרח לדרך מס' 4, כמסומן בתשריט ובנספח התנועה, ובהתבסס על הצירים הקיימים (תא שטח 256,257).</p>
---------------------------	---

מתחם ו' – שער עכו	6.1.6
<p>במתחם זה לא הסדירה תכנית זו את כל העניינים המפורטים בסעיף 62א(ג)(4) לחוק, ולפיכך ביעוד זה התכנית אינה מהווה בסיס להעברת סמכויות לועדה המקומית כאמור בסעיף.</p>	6.1.6.1
<p>א. השטח לתכנון בעתיד מתחם זה מיועד לתכנון הרחבה לעיר עכו, כאזור עירוני הכולל מגורים, תעסוקה ושטחי ציבור.</p> <p>ב. יש להכין תכנית שלדית לכל היעוד, בה תיקבע שלביות לפיתוח צמוד דופן בין חלקי המתחם השונים וככל הניתן מכיוון מערב למזרח. התכנית תאושר על ידי הועדה המחוזית.</p> <p>ג. תכניות מפורטות יתייחסו לעקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המתחם יכלול כ- 6,000 יח"ד כאשר הצפיפות הממוצעת לא תפחת מ-6 יח"ד לדונם. 2. שטחי תעסוקה שלא יעלו על 180,000 מ"ר עיקרי + שירות, מתוכם מסחר שלא יעלה על 14,000 מ"ר עיקרי + שירות למתחם כולו כולל שטחי המסחר והעסקים ברמה השכונתית. 3. הוראות למיגון אקוסטי בשטחים הגובלים בדרך ארצית מספר 4, בהתאם לסעיף 6.8. תכנית הכוללת שטחי תעסוקה, תלווה בתכנית בינוי והסדרי תחבורה וחניה, ויקבעו הנחיות המתייחסות לממשק של אזור התעסוקה עם אזורי המגורים הסמוכים, וכן הוראות למניעת מטרדים. 4. הקצאות לצרכי ציבור שיותאמו לתדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור על עדכוניו. 5. שמירה על רצף של שטחים פתוחים ירוקים ומעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים, כמו גם על צירי מזרח-מערב. הקצאות שטחים לשטחים פתוחים שכונתיים לרבות פארק רובעי מרכזי, בהתאם לתדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור על עדכוניו ובהתייחס למוצע בתשריט נספח הנוף של תכנית זו. 6. תכנון מחלף 4/85 יאפשר מעבר המשכי ורציף של ציר רחוב בן עמי, בין מתחם שער עכו במזרח, והעיר הקיימת במערב, ופיתוח המשכי ורציף של שימושי הקרקע לאורכו. התאמת גבולות יעודי הקרקע כפי שיקבעו בתכניות מפורטות לתכנון המחלף, לא תהווה שינוי לתכנית זו. 7. מערכת דרכים תתוכנן באופן שבו תשמר המשכיות לחיבורים תת קרקעיים/עיליים לכיוון השטח הבנוי שממערב לדרך מס' 4. תכנון מערכת הדרכים יתייחס לחיבור נוסף לכביש 85 מדרום, אשר יאפשר יציאה נוספת מהמתחם. 8. טיפול בתוואי נחל עכו, וקביעת מיקומו בהתאם לתכנון השכונה, תוך התייחסות לנושאי הצפה בתחום רצועת הנחל, תחזוקה ומניעת מפגעים, כמפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית המתאר. 9. שמירת רצועת חיץ ירוקה כלפי דרך מס' 4. <p>ד. פיתוח ואכלוס מתחם זה יחל רק לאחר שיינתנו היתרי בניה ל-70% מיח"ד הדיור בתאי שטח מס' 10, 13, 32 ו-2 (אגרופים, שכונת הנדיב וחלק מצפון הכרם), ול-50% מיח"ד בתא שטח מס' 30 (צפון הכרם).</p>	6.1.6.2 הוראות מיוחדות

6.1.7 מתחם ז' – הלב הירוק
6.1.7.1 היקפי בניה

שטח המתחם (ד')	יעוד מוכלל	שטח היעוד ברוטו (ד')	שימושים	זכויות בניה במתחם (עיקרי + שירות)		קיבולת מגורים (יח"ד)		גובה (קומות)	צפיפות ממוצעת (יח"ד/ד')
				תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ		
1,758	מגורים	325	מגורים	כ- 96,000 (מ"ר)	כ- 240,000 (מ"ר)	כ- 300 בנעמן צפון.	940	בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה	10 בנעמן צפון. 2.5 בנעמן דרום
			מסחר ומשרדים בתאי שטח 22-24		לא יעלה על 115,000 מ"ר				
	מגורים ומסחר	43	מגורים		כ- 60,000 מ"ר		460		
			מסחר ומשרדים	כ- 2,000 (מ"ר)	לא יעלה על 10,000 מ"ר				
	נופש וספורט	197	מתקני ספורט		לא יעלה על 30,000 מ"ר				
			מסחר ומשרדים נלווים		לא יעלה על 10% מהזכויות ביעוד.				
	שטחים פתוחים	574	שימושי פנאי ונופש בתאי שטח 122 ו-123		לא יעלה על 28,000 מ"ר.				

שטח (ד')	הקצאה לשטחי ציבור
84	מבני ציבור
18	שטחים ציבוריים פתוחים

6.1.7.2 הוראות מיוחדות	א. התאמת גבולות יעודי הקרקע במתחם זה לתכנון מחלף 4/85 ומחלף עין המפרץ לא תהווה שינוי לתכנית זו.
	ב. במתחם זה יש להכין תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה שישדירו את הזכויות בכל אחד משלושת תתי המתחם הבאים, כפי שסומנו בנספח מתחמי איחוד וחלוקה בתשריט, כתנאי לפיתוחם:
	1. תת מתחם 1 (נעמן דרום): האזור שבין מחלף עין המפרץ ודרך 4 מדרום ומזרח לבין מסילת הברזל מצפון – תאי שטח 22-24, 282, 289.
	2. תת מתחם 2 (נעמן צפון): האזור שבין דרך מוצעת 8 בצפון ובמזרח, הנחל בדרום, ודרך 81 במערב – תאי שטח 21, 160.
	3. תת מתחם 3 : האזור הכולל את השטחים הפתוחים הנמצאים בין דרך מאושרת 3, גני ריזוואן, דרך מאושרת 81, הנחל בדרום ומסילת הברזל במערב – תא שטח 123.
	בתכניות לאיחוד וחלוקה שיוכנו למתחמים יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית זו.
	ג. התכנית המפורטת לתת מתחם 3 כמפורט בסעיף ב (3) לעיל תכלול פארק עירוני, והפיתוח יעשה באופן המשמר במידה מקסימלית את ערכיו הטבעיים של המקום. התכנית המפורטת תערך בהתאם להנחיות הבאות:
	1. התכנית תכלול ניתוח נופי ואקולוגי מפורט שיהווה בסיס לתכנון השטח.
	2. מיקום מוקדי הפנאי והנופש יהיה בהתאם לסימבולים המסומנים בתשריט (בסימון משולש "מבנים לצרכי תרבות ופנאי ומספרים") וייקבע במדויק בתכנית מפורטת. במיקום המסומן בסימבול שמספרו 3 יפותח אמפיתאטרון.
	3. הבינוי המוצע ישתלב בנוף הפארק, ויכלול הנחיות בנושא נפח ותכסית, ניתוח מבטים, ונצפות.
	4. מערך התנועה במתחם ומיקום החניונים יהיה באזורים מוצנעים ככל האפשר ובתאי שטח

קטנים. התכנית תכלול הנחיות נופיות לטיפול בחניות, פיתוח ובינוי, כולל התייחסות לגגות ושטחי גינון, ולחומרי גמר.

5. שמירה על רציפות שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, ורציפות השטחים פתוחים.

6. שמירה על רצף ויזואלי של קווי מבט מתל עכו לעיר העתיקה, ציר צפון/דרום לכיוון נחל הנעמן, ציר מזרח/מערב לאורך נחל הנעמן.

7. התייחסות לאופן החיבור עם גני ריזוואן ושטח המעטפת של הגנים.

8. התייחסות לנחל הנעמן ולפיתוח לאורכו בהתאם להנחיות הנספח הנופי ונספח הניקוז של תכנית זו.

9. התייחסות למסילת הברזל במערב - קווי בנין, אמצעי מיגון אקוסטיים ובטיחות, מעבר דו מפלסי להולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת/מעל לרכבת מערבה לכיוון מתחם חוף דרומי והים.

ד. תכנית מפורטת לאזור מגורים חדש תכלול בין השאר:

1. דרכי גישה, וחיבורים לדרכים מאושרות ומוצעות.

2. בנעמן צפון - התייחסות לממשק עם השטח הפתוח ("הלב הירוק") העוטף אותו ממערב ומדרום התכנית תאפשר מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים מאזורי הבינוי אל השטחים הפתוחים.

3. בנעמן דרום - התייחסות למסילת הברזל המאושרת מצפון ולדרכים המקיפות את האזור, כולל אמצעי מיגון אקוסטי ובטיחות. יש לאפשר מעברים להולכי רגל מתחת למסילת הרכבת אל השטח הפתוח ("הלב הירוק").

ה. תכנית מפורטת לבניה חדשה תפרט את האמצעים להגנה על שטחי הבניה מפני הצפה בתאום עם רשות הניקוז.

ו. תכנית מפורטת תבחן את תוואי הדרך המאושרת מס' 81 (תא שטח מס' 282) מול הדרך המוצעת מס' 8 (תאי שטח מס' 287-289) במתחם זה, ותקבע את התוואי המתאים ביותר מבין שני התוואים. במידה ואחת הדרכים תבטל, תקבע תכנית מפורטת את ייעודי הקרקע שיחולו על השטח, בהתייחס לייעודי קרקע גובלים.

ז. גבולותיה המדויקים של שמורת הטבע ייקבעו בתכנית מפורטת.

ח. לא תותר הקמת גשרים לתנועה מוטורית מעל נחל הנעמן, למעט הגשרים המתוכננים (דרך מס' 4 בשילוב עם דרך מס' 8 המוצעת הצמודה אליה, גשר רמז וגשרי מסילות הברזל). בתכנית מפורטת בתחום הלב הירוק ניתן יהיה להוסיף גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. במידה ובתכנית מפורטת יוחלט על התוואי המאושר של דרך מס' 81 כתוואי המתאים ביותר (בהתאם להנחיות בסעיף 6.1.7.2 ו' לעיל), יותר גשר בתוואי זה.

ט. בתחום גני ריזוואן יותרו רק פעילויות בניה ופיתוח שמתאימים לרוח המקום ולהיותו אתר קדוש לדת הבהאית.

6.1.8 מתחם ח' – העיר המנדטורית
6.1.8.1 היקפי בניה

שטח המתחם (ד')	יעוד מוכלל	שטח היעוד (ד')	שימושים	זכויות בניה (עיקרי + שירות)		קיבולת מגורים (יח"ד)		גובה (קומות)	צפיפות ממוצעת מוצעת (יח"ד/ד')
				במתחם		תוספת	סה"כ		
				תוספת	סה"כ				
1,032	עירוני מעורב	749	מגורים	כ-90,000 (מ"ר)	כ-430,000 (מ"ר)	לפחות 560	2,700	9	בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה
			מסחר ומשרדים	כ-20,000 (מ"ר) מסחר	לא יעלה על 42,500 מ"ר למסחר				
			מלונאות	כ-20,000 משרדים	לא יעלה על 32,000 מ"ר למשרדים				
				כ-35,000 מ"ר	כ-70,000 מ"ר				
				כ-500 חדרים	כ-1000 חדרים				
	טיילת	85	מסחר ושירותי חוף	לא יעלה על 1,300 מ"ר					
	בית עלמין			כ-800 מ"ר	כ-800 מ"ר				

שטח (ד')	הקצאה לשטחי ציבור
112	מבני ציבור
37	שטחים ציבוריים פתוחים

<p>א. תכניות מפורטות במתחם זה יתייחסו לעקרונות התכנון הבאים :</p> <p>1. יצירת מוקד עירוני בדגש עירוב שימושים וחיזוק נושאים שקשורים לשירותים אזרחיים ועסקיים, תרבות ותיירות.</p> <p>2. שמירה על צירים פתוחים לכיוון הים במערב (הרחובות שלמה בן יוסף, בן עמי, אנילביץ, לוחמי הגטאות, דוד נוי, העצמאות, הרצל) ולכיוון הים והעיר העתיקה בדרום (רח' ההגנה, רח' ז'בוטינסקי, רח' ויצמן, רח' גיבורי סיני, רח' יהושפט ודרך הארבעה).</p> <p>3. שימור אופייה המיוחד של העיר, בהתאם להוראות השימור בסעיף 6.5.</p> <p>ב. תינתן עדיפות לתכנון חזית מסחרית בקומת הקרקע לאורך דרכים 15,20,24,27 (רחובות בן עמי, הארבעה ההגנה, וויצמן) כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. תכנית מפורטת שתכלול את תא שטח 171 או חלק ממנו תכלול הוראות המאפשרות הקמת טיילת, וכן רחבות לאירועי רחוב בילוי ובידור, ונקודות תצפית. התכנית תקבע את הרחוב המדויק של הטיילת ואת תמהיל השימושים מתוך השימושים המותרים עפ"י סעיף 4.11.1. התכנית תכלול התייחסות לקשר שבין העיר לים, לסוגי הפעילויות המתאימים לאזור, ולהמשך הטיילת דרומה לכיוון העיר העתיקה, ולכיוון צפון.</p> <p>ד. בכל תכנית מפורטת ייבדק חתך הרחוב, וייבחן הצורך בהרחבתו או בהוספת שטחים פתוחים למיניהם.</p> <p>ה. תכנית מפורטת הכוללת את תאי השטח 421, 423, 424, 426, 427, תתייחס לנושא שמירת מבטים מתל עכו לעיר העתיקה. מוסד התכנון ישקול את הצורך בהכנת נספח ניתוח מבטים, ונצפות.</p> <p>ו. תכניות מפורטות הכוללות את תאי השטח 421 ו-426, יתייחסו לנושאים הבאים :</p> <p>1. חידוש המרקם העירוני, והפיכתו למתחם של שימושים מעורבים המאפשרים גם מגורים בהתאם ליעוד עירוני מעורב. התכניות יכללו הנחיות לשילוב השימושים.</p> <p>2. תכניות המציעות שימושים חדשים על פי תכנית זו, יכללו סקר זיהום קרקע, ויקבעו הנחיות ותנאים סביבתיים בהתאם לתוצאות הסקר.</p> <p>3. תכניות מפורטות לשימושים על פי תכנית תקפה שאינם מוזכרים בשימושים המותרים ביעוד עירוני מעורב, יותרו רק לצורך תחזוקה ובטיחות או כדי לאפשר את שילובם עם השימושים המותרים ביעוד עירוני מעורב. תכניות מפורטות לשימושים אלה, יכללו הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים וויזואליים, והנחיות עיצוביות לשילובם בחלל העירוני. תותר תוספת של 10% מזכויות הבניה התקפות.</p> <p>ז. תכניות מפורטות בתחום לשימור שסומן כאתר / מתחם לשימור (תאי שטח 411-413, 415-420, 423-425) יתייחסו לנושא השימור כמפורט בסעיף 6.5, וכן יקבעו הנחיות לשמירת אופייה המיוחד של העיר המנדטורית. התכניות יכללו הוראות לבניה בסמוך למבנים לשימור וביניהם, וכן הנחיות לתוספות בניה למבנים לשימור.</p> <p>ח. פיתוח בתאי השטח הנמצאים בתחום אזור החיץ של העיר העתיקה על פי הכרזתה כאתר מורשת עולמית - ומסומן בתשריט בסימון תחום השפעה סביב העיר העתיקה (תאי שטח מס' 418-419, 423-425) - יוגבל בהתאם להנחיות ההכרזה :</p> <p>1. שטחים פתוחים הקיימים בכל אזור החיץ יפותחו כשצ"פים. ניתן לשלב חניות בשטחים אלה, ובלבד שלא יפגעו היקף השצ"פים הנדרש באזור או איכותם.</p> <p>2. אסורה בניה או פעילות של מפעלים או מתקנים מזהמים.</p> <p>3. גובה הבניינים יהיה בהתאם להוראות ההכרזה על העיר העתיקה כאתר מורשת עולמית.</p>	<p>6.1.8.2 הוראות מיוחדות</p>
--	--

<p>מתחם ט' - עיר עתיקה</p> <p>א. העיר העתיקה הינה אתר מורשת עולמית, ומהווה אתר תיירותי ומרכז פעילות תרבות מרכזיים בעיר.</p> <p>ב. במתחם זה יחולו הוראות תכנית ג/10895.</p> <p>ג. מוסד תכנון ידון בכל תכנית בעיר העתיקה לאחר היוועצות עם הועדה המקצועית לשימור כפי שנקבע בתכנית ג/10895.</p> <p>ד. פירוט השימושים ביעודים: "ביצורים שימוש מיוחד", "שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור", "אזור לתכנון מיוחד", "שטח פרטי פתוח" שעל פי תכנית ג/10895 יקבעו בתכנית מפורטת ולא יהוו שינוי לתכנית זו.</p> <p>ה. בתכנית מפורטת שינוי ביעודי הקרקע בהיקף של עד 10% משטח יעוד קרקע שנקבע בתכנית ג/10895 לא יהוו שינוי לתכנית זו, לרבות שינוי במערך הדרכים, ביטול סימון מבנה להריסה.</p> <p>ו. בתכנית מפורטת, קביעת שטח בניה עד 350 מ"ר ביעוד "שצ"פ" (חוף הסוסים), וכן קביעת שטחי בניה עד 700 מ"ר בכל אחד מהיעודים: "שפ"פ", "מסחר משולב בשצ"פ", שעל פי תכנית ג/10895, לא יהוו שינוי לתכנית זו.</p>	<p>6.1.9</p> <p>6.1.9.1 הוראות</p>
---	--

<p>מתחם י' - חוף דרומי</p>	<p>6.1.10</p> <p>6.1.10.1 היקפי בניה</p>
-----------------------------------	--

שטח המתחם (ד')	יעוד מוכלל	שטח היעוד ברוטו (ד')	שימושים	זכויות בניה (עיקרי + שירות)		קיבולת מגורים (יח"ד)		גובה (קומות)	צפיפות ממוצעת מוצעת (יח"ד/ד')	
				במתחם		תוספת	סה"כ			
				תוספת	סה"כ					
502	תיירות	131	מלונאות	כ- 50,000 (מ"ר)	כ- 100,000 (מ"ר)			בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה		
			מסחר	כ- 10,000 (מ"ר)	כ- 1,250 חדרים					
			ספורט ונופש		לא יעלה על 18,000 מ"ר					
			שרותי חוף והצללות		4,300 מ"ר					
	מגורים מסחר ותיירות	210		מגורים	כ- 101,000 מ"ר	כ- 171,000 מ"ר	כ- 500	900	12.5	
				מלונאות	כ- 57,000 מ"ר	כ- 92,000 מ"ר				
				מסחר	כ- 15,000 מ"ר	לא יעלה על 40,000 מ"ר				
				משרדים	כ- 2,500 מ"ר	לא יעלה על 2,500 מ"ר				
				מסחר וספורט ימי	כ- 4,800 מ"ר	כ- 4,800 מ"ר				
				שירותי חוף והצללות	כ- 700 מ"ר	כ- 700 מ"ר				

<p>הקצאה לשטחי ציבור</p> <p>מבני ציבור</p> <p>שטחים ציבוריים פתוחים</p>	<p>שטח (ד')</p> <p>30</p> <p>10</p>
--	-------------------------------------

<p>א. תכנית מפורטת במתחם זה יכולה לקבוע שינויים בקו החוף, ובתנאי שתעמוד בהוראות תמ"א 13.</p>	<p>6.1.10.2 הוראות מיוחדות</p>
--	---

<p>ב. טיילת החוף תפותח באופן שישתלב בחוף הרחצה.</p> <p>ג. במיקום המסומן בסימבול של מבנה לצרכי תרבות ופנאי, יותר להקים מרכז ספורט ימי ללא פגיעה במעבר הציבור וברציפות חוף הרחצה. מיקומו המדויק של המרכז יקבע בתכנית מפורטת תוך שמירת מבט פתוח וגישה חופשית ופתוחה לחוף הים. התכנית המפורטת תקבע הנחיות לפיתוח מרכז הספורט הימי.</p> <p>ד. תכנית מפורטת בתחום היעוד תיירות תכלול הוראות אשר יוודאו שמירה על מבטים פתוחים אל הים ואל העיר העתיקה, ועל צירי מעבר ירוקים בין המבנים מכיוון הכביש אל חוף הים ובינוי המשתלב בסביבה מבחינת נפח הבינוי וחומרי הגמר.</p> <p>ה. בתחום תאי שטח מס' 375 ו-240, יתאפשר המשך פעילותו של ביה"ס לקציני ים במיקומו הנוכחי ותשמר הגישה שלו אל הים. במידה וביה"ס יפסיק את פעילותו ו/או יעבור למיקום אחר, ניתן לאשר תכנית מפורטת שתאפשר שימושים של מגורים מסחר ותיירות בזיקה לעיר העתיקה וכמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> היקף הזכויות הכולל בתא שטח 375 יהיה 200% מתוכו 60% לתיירות 10% למסחר ו-30% למגורים. בתא שטח 240, תסדיר התכנית שימוש במבנים הקיימים לצרכי תיירות ותרבות, בזיקה לעיר העתיקה ולחוף. התכנית תכלול הוראות אשר יוודאו את אפשרות תפקודו של השטח כחוף רחצה הפתוח לציבור הרחב. התכנית תשמור על רציפות הגישה הישירה מכיוון דרום אל העיר העתיקה - חיבור בין דרך 12 לבין דרך 21. פיתוח הדרך יהיה בעל אופי נופי מיוחד, וישתלב בתכנון הכולל של החוף הדרומי. התכנית תשמור על מבטים פתוחים לכיוון מפרץ עכו ולמפרץ חיפה. <p>ו. כל תכנית מפורטת במתחם, תשמור על מבטים פתוחים מתל עכו ומגשר רמז לכיוון העיר העתיקה.</p> <p>ז. תכניות מפורטות במתחם יכללו לפי הענין:</p> <ol style="list-style-type: none"> נספח נופי, הכולל, בין היתר, התייחסות לממשק בין הפיתוח הקיים והמוצע לבין השמורה בדרום המתחם, ובין הפיתוח לבין רצועת החוף לכל אורך גבולו המערבי, ניתוח מבטים, צפייה ונצפות – וקביעת הוראות בהתאם. התייחסות לגגות כחזית חמישית, כולל הסתרת אלמנטים טכניים. התייחסות למסילת הברזל במזרח מבחינת קווי בנין, אמצעי מיגון אקוסטיים ובטיחות, ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים מתחת/מעל לרכבת אל מתחם הלב הירוק. <p>ח. בתכנית מפורטת ניתן לכלול הוראות לבניה מעל דרך מס' 12, ליצירת מעברים מבוזרים ממזרח למערב, התכנית תוודא שמירה על נגישות הציבור לחוף הים.</p> <p>ט. ביעוד מגורים, מסחר ותיירות ניתן להגדיל את היקף חדרי המלון ל-1,000 ותוספת של 30,000 מ"ר לבית מלון על חשבון שטחים המיועדים למגורים או למשרדים, ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.</p>	
--	--

6.1.11	מתחם י"א - שכונת נחל וים (פרוטרם)
6.1.11.1	היקפי בניה

שטח המתחם (ד')	יעוד מוכלל	שטח היעוד ברוטו (ד')	שימושים	זכויות בניה (עיקרי+שירות)		קיבולת מגורים (יח"ד)		גובה (קומות)	צפיפות ממוצעת מוצעת (יח"ד/ד')
				במתחם		תוספת	סה"כ		
				תוספת	סה"כ				
1,676	מגורים ומסחר ותיירות	558	מגורים ותיירות	כ- 210,000 (מ"ר)	כ- 210,000 (מ"ר)	כ- 1,200	כ- 1,200	בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה	מינימום 10
				כ- 40,000 מ"ר	כ- 40,000 מ"ר				
				עד 500 חדרים	עד 500 חדרים				
	מסחר ומשרדים		כ- 2,500 (מ"ר)	לא יעלה על 2,500 מ"ר					
	חוף רחצה	105	שירותי חוף ומסחר	כ- 1,800 מ"ר כמפורט בסעיף 6.1.11.2	כ- 1,800 מ"ר				
	מעגנה		מעגנה	עד 10,000 מ"ר	לא יעלה על 10,000 מ"ר				

שטח (ד')	הקצאה לשטחי ציבור
30	מבני ציבור
10	שטחים ציבוריים פתוחים

<p>א. טרם קידום תכנון במתחם יבוצע סקר לאיתור קרקעות מזוהמות עפ"י הנחיות הרשויות הסביבתיות המוסמכות. הסקר יפרט את הפתרונות הנדרשים בהתאם לשימושים, המותרים במתחם בתיאום ועל פי אישור הרשויות הסביבתיות המוסמכות.</p> <p>ב. תנאי לדיון בתכנית מפורטת במתחם – יהיה הצגת הסקר האמור בסעיף א' לעיל בפני מוסד התכנון. התכנית המפורטת במתחם תכלול הוראות בהתאם לממצאי והנחיות הסקר.</p> <p>ג. תכנית מפורטת במתחם יתייחסו לתכניות הגובלות ולעקרונות התכנון הבאים, לפי העניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> אופי הבינוי במתחם יכלול מגרשים גדולים, רציפות של שטחים פתוחים, תכנית נמוכה ובניה בהתאם לנספח הגובה. יש להתייחס לממשק בין הפיתוח לבין שמורות הטבע בצפון (שפך הנעמן) ובדרום (חולות נעמן). הנחיות לפיתוח טיילת החוף: לאורך החוף תישמר רצועה פתוחה של 100 מ', הכוללת רצועת חוף רחצה שרוחבה לא יפחת מ- 40 מ'. פיתוח טיילת החוף יהיה בתחום הרצועה הפתוחה, ממזרח לתחום חוף הרחצה. בשטחי החוף שמעבר ל-40 מ' ניתן לפתח שטחים פתוחים להתכנסות כגון מגרשים פתוחים לפעילויות ספורט, יותרו שרותי חוף ומסחר. הבינוי יוגבל למוקדים נפרדים בשטח שלא יעלה על 300 מ"ר למוקד, במרחקים שלא יפחתו מ-300 מ' זה מזה. הבינוי ישמור על האופי הפתוח של האזור, ועל מעברים ציבוריים אל החוף. מעברים ציבוריים משכונות המגורים הפנימיות אל חוף הים. התייחסות למסילת הברזל ולאזור התעסוקה במזרח מבחינת קווי בנין, אמצעי מיגון אקוסטיים ובטיחות. <p>ד. במתחם זה ניתן ליעד שטח למעגנה. במידה ותפותח מעגנה, תשולב טיילת החוף במעגנה. במידה ויוחלט להעתיק את בית הספר לקציני ים ממקומו הנוכחי לאזור זה הוא ימוקם בסמוך למעגנה. המיקום המדויק של המעגנה המסומנת כסימבול בתשריט וגודלה יקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> המעגנה תהיה עבור סירות פנאי בקיבולת של 350-500 מקומות עגינה. המעגנה, יכול שתהיה חיצונית בולטת לים או חודרת ליבשה עם שוברי גלים המגינים על תעלת הכניסה. רשאי מוסד תכנון לקבוע קיבולת מקומות עגינה השונה מן האמור לעיל, בין היתר בהתייחס לצרכי העגינה של אזור עכו והצפון, ובלבד שנימק זאת בהחלטתו. במסגרת התכנית המפורטת שתוכן למעגנה, יש להכין תסקיר שיבחן בין היתר את השימושים המותרים, היקף הבינוי המתאים ואת השפעת המעגנה המוצעת על הסביבה, מזעור הפגיעה בסביבה, והשתלבות המעגנה בנוף, כולל השפעה על קו החוף במתחם החוף הדרומי. לתכנית יצורפו נספחים בנושאים כגון בינוי, נוף וסביבה. <p>ה. תכנית מפורטת לדרך מס' 10 מהחוף הדרומי לשכונת נחל וים, תקבע את רוחב הדרך המינימלי הנדרש למעבר כלי רכב, ללא מפרצי חניה. יקבעו הנחיות כך שהדרך תתוכנן באופן שתשתלב מבחינה נופית בסביבה, ותבוצע כך שתהיה פגיעה מינימלית בשטח גם במהלך עבודות הבנייה. תכנית כאמור תקבע הנחיות לעניין תאורת הלילה בתיאום עם רשות הטבע והגנים.</p> <ol style="list-style-type: none"> אופי טיילת החוף שבתחום שמורת הטבע יהיה אקסטנסיבי וישמור במידה מקסימלית על ערכי הטבע במקום. בקטע זה של הטיילת לא תשולב תאורה העלולה לפגוע בבעלי החיים באזור. לשטח המסומן כתת מתחם לאיחוד וחלוקה מס' 4, כמסומן בנספח מתחמי איחוד וחלוקה, תוכן תכנית מפורטת, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה. התכנית תוכן בהתאם להנחיות המפורטות בס"ק ג' וד' לעיל. בתכנית לאיחוד וחלוקה שתוכן למתחם יילקח בחשבון מצבן התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית זו. חלקו הדרומי של המתחם הינו שמורת טבע חולות נעמן. בשטח זה לא יעשה פיתוח כלשהו. למרות האמור כאן, ניתן יהיה לפתח חוף רחצה באזור זה, כולל חניה, מסחר ושירותי חוף במוקדים ספציפיים בהתאם להנחיות ס"ק ג' 2 לעיל, כחלק מהזכויות המופיעות עבור חוף רחצה. 	<p>6.1.11.2 הוראות מיוחדות</p>
--	---

6.1.12 מתחם י"ב – תעשיה ומשרדים
6.1.12.1 היקפי בניוי

שטח המתחם (ד')	יעוד מוכלל	שטח היעוד (ברוטו ד')	שימושים	זכויות בניה במתחם (עיקרי + שירות)		קיבולת מגורים (יח"ד)		גובה (קומות)	צפיפות ממוצעת מוצעת (יח"ד/ד')
				תוספת	סה"כ	תוספת	סה"כ		
1,295	תעשיה ומשרדים	1,172	תעשיה ומשרדים	150%	במגרש				בהתאם לנספח תבנית בניה - מימד הגובה ולסעיף 6.11 הוראות לגובה בניה
	מסחר			לא יעלה על 20%	מזכויות הבניה במתחם				

שטח (ד')	הקצאה לשטחי ציבור
60	מבני ציבור
30	שטחים ציבוריים פתוחים

<p>א. מתחם זה הוא אזור להתחדשות עירונית, בדגש על שיפור נגישות והיבטים סביבתיים.</p> <p>ב. תכנית מפורטת שתוגש, תתבסס על בדיקה כלכלית כדי להבטיח שדרוג המתחם.</p> <p>ג. תכנית כאמור תגדיר קריטריונים סביבתיים למיקום מפעלים, תפרט אמצעים לניטור ובקרה סביבתיים, ואת האמצעים למניעתם או צמצומם של מפגעים סביבתיים (ריח, שפכים, חומרים מסוכנים, איכות אויר, קרקע, רעש וכד'), ותקבע הוראות לטיפול במפגעים קיימים.</p> <p>ד. התכנית תגדיר אמצעים לשמירה על חזות אסתטית, כגון הוראות לבניית מבנים חדשים, קירות חומרי גמר וכד', וכן מאפיינים עיצוביים שונים.</p> <p>ה. התכנית תתווה פתרונות תנועה לרבות התקשרות למערכת דרכים פנימית, עירונית ובין עירונית, תתייחס, לפי הצורך, לממשק עם דרך ארצית מספר 4 ולתחנת הרכבת המסומנת בסימבול בתשריט.</p> <p>ו. בעת הכנת תכנית מפורטת במתחם יש להתייחס בין היתר ולפי העניין ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחי ציבור לרווחת העובדים במקום. 2. טיפול נופי כולל גינון ונטיעות בתוך המגרשים, עם דגש על חזיתות המגרשים הפונות לדרכים ולשטחים ציבוריים, ושמירה על חזות אסתטית לכיוון מתחם נחל וים ממערב. 3. מערך הדרכים הפנימי, לרבות עיצוב נופי ונטיעות ברחובות. <p>ז. תכנית מפורטת המציעה שימושי מסחר תיבחן תוך התייחסות להשלכות של הפיתוח המוצע על מרכז העיר.</p> <p>ח. תכנית מפורטת תקבע תנאים למתן היתרי בניה, לרבות תנאים לטיפול במפגעים קיימים או פוטנציאליים וסקרי קרקע, בתיאום, הנחייה ואישור של נציגי הרשויות הסביבתיות המוסמכות.</p> <p>ט. בתכנית שמטרתה התחדשות אזור התעשיה והמשרדים, תותר תוספת שלא תעלה על 40% מסה"כ זכויות הבניה כמפורט בסעיף 6.1.12.1.</p>	<p>6.1.12.2 הוראות מיוחדות</p>
--	---

6.2 דרכים וחניות	
6.2.1	החניה תהיה בהתאם לתקנות שיהיו בתוקף במועד אישור התכנית המפורטת.
6.2.2	תכנית מפורטת יכול שתקבע תקני חניה שונים מהתקן, מנימוקים שירשמו בהחלטת מוסד התכנון, ובתנאי שהתקנים המוצעים בתכנית יאושרו ע"י משרד התחבורה.

6.3 הוראות בנושא חשמל

6.3.1	<u>כללי</u> כל שטח לפיתוח חדש יחייב קווי חשמל תת קרקעיים. כמו כן, בעת החלפת מתקני תשתית מיושנים, תהיה הועדה המקומית רשאית לדרוש התקנת מתקנים תת קרקעיים.																																							
6.3.2	<u>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</u> (1) בתכניות מפורטות יקבעו תנאים, הגבלות בניה ומרחקים ממתקנים, תחנות טרנספורמציה ומיתוג, קווים ופרוזדורי חשמל לפי כל דין וסטנדרט בריאותי ובטיחותי שיהיה תקף באותה עת. כמו כן, יקבעו הוראות למרחקי הבטיחות ומתן היתרי בניה עבור מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ והוראות לתחילת ביצוע עבודה בהתייחס לקיומם של כבלי חשמל- הכל בתאום עם חברת חשמל. (2) כל עוד לא נקבעו ולא יחולו הנחיות אחרות ומרחקי בטיחות אחרים, יחולו מרחקי הבטיחות שלהלן ויקבעו תנאים בתכנית כלהלן:																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.3 מ'</td> <td>תיל מבודד צמוד למבנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>-</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתאום עם חברת החשמל</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן			3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף		2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד)		0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה		5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה		2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך		3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה		בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון		1 מ'	י. ארון רשת		3 מ'	יא. שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																																							
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																																						
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תא"מ על עמוד)																																						
	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד למבנה																																						
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה																																						
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ)																																						
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																																						
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																																						
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																						
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																						
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																						
	1 מ'	י. ארון רשת																																						
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד																																						
	(3) תכנית מפורטת חדשה, בשטח מגבלות הבניה של קו חשמל מתח עליון (20 מ' מציר הקו המסומן בתשריט) תתואם עם חברת חשמל.																																							
	(4) המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.																																							
	(5) אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.																																							

<p>תחנות השנאה</p> <p>1) מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת חשמל. 2) בתכנון לאזור מגורים חדש, תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או בשטחים המיועדים למתקנים הנדסיים. 3) על אף האמור בסעיף 2, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים, או כפי שיקבע בתכנית המפורטת. 4) תכנית מפורטת הכוללת תחנת השנאה, תקבע הוראות בניה ופיתוח השטח לתחנה לפי מיקומה, הוראות בדבר חומרי הגמר ושילובה של התחנה בבניה המתוכננת במגרש, וכן הוראות בנושאי איכות סביבה ובכלל זה רעש, קרינה וחזות. 5) תותר הקמת תחנות השנאה זמניות על עמודים לצרכי בינוי והקמה זמניים, וזאת עפ"י אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	6.3.3
<p>תכנון קווי תקשורת</p> <p>הקמת קווי טלפון ותקשורת בקרבת קווי חשמל תעשה לפי הכללים הנקובים בתקנות הבזק והחשמל התשמ"ו 1986.</p>	6.3.4

6.4 הוראות בנושא עתיקות

<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות המחייבות תאום עם מנהל רשות העתיקות וקבלת אישורו, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.</p> <p>תכנית מפורטת כאמור, תקבע הנחיות לפעולות אותן יש לבצע ולשינויים אותם רשאית הוועדה המקומית להתיר במידה ויתגלו עתיקות במגרשים.</p>	6.4.1
<p>אמת המים:</p> <p>אמת המים סיפקה מים ממעינות כברי לעיר העתיקה של עכו, ופעלה עד מלחמת העצמאות. האמה היתה מורכבת מקטע ארוך על גבי קשתות, וקטע נוסף, בתחומי העיר, של צנרת טמונה בקרקע עם מגדלים. חלקי האמה שנשתמרו מהווים אלמנטים הסטוריים משמעותיים בעיר.</p> <p>א. בתכנית מפורטת הכוללת שרידי אמה או קטע מציר האמה, יילקח בחשבון שימור הזכרון של האמה בהתאם להנחיית מוסד התכנון.</p> <p>ב. לא יהרס, ולא יוכנסו שינויים בשום חלק של האמה, מלבד פעולות שימור ושחזור וחציה של תשתיות ודרכים, הכל בתיאום עם רשות העתיקות.</p> <p>ג. אין לבנות במרחק של 10 מ' משני צידי האמה אלא אם ישנה במקום בנייה קיימת בהיתר. בתכנית מפורטת שמציעה תוספת שטחים, יישמר מרווח של 10 מ' מהאמה.</p> <p>ד. יש לסמן את האמה ואת התוואי שלה ככל האפשר באמצעות פיתוח, שביל אופניים, שילוט, צמחיה ייחודית וכד'.</p>	6.4.2
<p>תל עכו:</p> <p>א. לא תבוצע כל עבודת פיתוח או בניה בתחום התל ללא אישור רשות העתיקות.</p>	6.4.3

6.5 הוראות לשימור

<p>תכנית שימור:</p> <p>א. המבנים והאתרים המפורטים בנספח השימור ישמשו כחומר רקע מנחה להתייחסות וועדת השימור של הרשות המקומית ואת מוסדות התכנון בבואם לקבוע את רשימת השימור של היישוב, להכין ולאשר תכניות לשימור ולתת היתרים במבנים ובאתרים לשימור.</p> <p>ב. ניתן להכין תכנית שימור כוללת לאתרים בעיר או תכניות נפרדות למתחמים השונים. תכנית השימור תאושר על ידי מוסד התכנון לאחר שתובא להיוועצות עם וועדת השימור של העיר.</p> <p>ג. תכנית שימור כאמור תכלול הוראות בנושאים הבאים לפי העניין:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קביעת קריטריונים לדירוג מבנים לשימור בתחום התכנית. 2. רשימת המבנים לשימור כולל התייחסות לפנים הבניינים. 3. הוראות שימור לכל דרגת שימור, כולל התייחסות לנושאי הריסה, טיפול במבנים מסוכנים, שיפוץ וחומרי בניה. 4. הגדרת מקבצי מבנים לשימור. 5. אפיון מתחמי השימור, והוראות המתייחסות לשמירה על אופי האזור. 	6.5.1
---	-------

<p>6. חובת הכנת תיקי תיעוד למבנים השונים, על פי הנחיות מינהל התכנון.</p> <p>7. תנאים למימוש זכויות בניה, וקביעת מגבלות בניה בהתאם לצורך.</p> <p>8. הנחיות סביבתיות כולל התייחסות לשטחים שאינם מבונים ולא למנטים נוספים במגרש כגון גדרות, צמחיה וכד'.</p> <p>9. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.</p> <p>ד. בנוסף, תכנית שימור יכולה לכלול:</p> <p>1. קביעת אמצעים לתמרוץ השימור.</p> <p>2. קביעת תנאים לפיקוח על בניה באתר לשימור.</p> <p>ה. מוסד התכנון רשאי לגרוע או להוסיף אתרים לשימור בתכנית שימור או בתכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור מעבר לרשימת האתרים שנקבעו בנספח השימור לתכנית זו ובלבד שהתייעץ עם ועדת השימור המקומית. אישר מוסד תכנון תכנית הקובעת כי אתר לשימור המופיע בנספח השימור של תכנית זו איננו מיועד לשימור, עליו לנמק החלטתו.</p> <p>ו. ניתן לאשר תכנית לשימור או תכנית מפורטת הכוללת מבנה או אתר לשימור, ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:</p> <p>1. מוסד התכנון הדרו בתכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור, יבחן את התכנית בהתייחס לנספח השימור.</p> <p>2. תכנית מפורטת הכוללת אתר לשימור תידון במוסד תכנון בהסתמך על חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית, וועדת השימור של העיר.</p> <p>3. התכנית תכלול התייחסות לסביבה הקרובה, בהתאם להנחיית מוסד התכנון, תוך מאמץ לשימור על מאפייני הסביבה, קנה המידה ואופי הבינוי.</p> <p>4. לא יקבעו להריסה אתרים המוצעים לשימור בתכנית זו, ולא ייקבעו לעקירה עצים בשטח שנקבע כאתר לשימור, אלא לאחר היוועצות עם ועדת השימור של העיר, ואישור מוסד התכנון.</p> <p>5. התכנית תכלול כנספח נלווה תיק תיעוד מקדים עפ"י הנחיית מנהל מינהל התכנון ממרץ 2008 ועדכונים שיהיו לה מעת לעת. התיעוד האמור יבוצע ע"י אדריכל המתמחה בשימור, וישמר בעירייה ובמוזיאון העירוני, ככל שקיים.</p> <p>6. רשאי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפטור מביצוע תיעוד מקדים בנסיבות מיוחדות ונימוקים שיירשמו בהחלטתו.</p> <p>7. מוסד תכנון רשאי בתכנית הכוללת אתר לשימור, לקבוע תמריצים לשימורו כגון: תוספת זכויות בנייה, ניווד זכויות בנייה, פטור או פטור מותנה מחנייה, על מנת לממש את מטרת השימור, ובלבד ששוכנע מוסד התכנון שלא תהיה בתמריצים שייקבעו משום פגיעה באתר.</p>	
---	--

6.6 חומרי חפירה ומילוי

תכניות מפורטות יכללו הוראות המתנות, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

6.7 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה

- א. תכניות מפורטות שיוכנו מכוח תכנית זו, יבחנו את הצורך לכלול הנחיות בנושא סיכונים סייסמיים בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון.
- ב. תכניות מפורטות יכללו הוראות לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413.

6.8 מיגון אקוסטי

- בתכנית מפורטת שתחול על אזורים הגובלים במסילת הברזל או בדרך ארצית, יינתנו הוראות למתן היתר בניה בנושא מיגון אקוסטי, שיכללו לפחות:
- א. בדיקה אקוסטית, באמצעות יועץ אקוסטי מומחה, לרמות הרעש הצפויות באתר מהדרך הסמוכה.
- ב. הגדרת רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999), או עפ"י קריטריונים אחרים שיהיו תקפים באותה עת.
- ג. הוראות בנושא יישום הפתרונות.

קווי בניין מתשתיות ארציות		6.9
6.9.1	תכנית זו אינה קובעת קו בניין למסילות ברזל, ואינה משנה קווי בניין מאושרים בתכניות מפורטות הכוללות מסילת ברזל או גובלות בה. כל קביעה של קו בניין וכל שינוי של קו בניין מאושר בתכנית כאמור יבוצע עפ"י הוראות תמ"א 23.	
6.9.2	תכנית זו אינה קובעת קו בניין לכבישים ארציים, ואינה משנה קווי בניין מאושרים בתכניות מפורטות. הכוללות דרך ארצית או גובלות בה כל קביעה של קו בניין וכל שינוי של קו בניין מאושר בתכנית כאמור יבוצע עפ"י הוראות תמ"א 3.	
בנייה לאורך צירים ראשיים		6.10
6.10.1	תכנית מפורטת תעודד פעילות מגוונת כגון מסחר ומשרדים, מוסדות חינוך וכד', בקומת הרחוב לאורך הצירים הראשיים, הכל בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי. תכנית מפורטת כאמור תובא לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ותכלול התייחסות לפתרונות חניה, להגבלת שעות פעילות ולמניעת מטרדים.	
6.10.2	בתכנית מפורטת לבניה חדשה או מתחדשת ייבחן שילוב מרכיב של קולונדה בחזית הרחוב לצד אפשרות בניה בקו 0.	
6.10.3	תכנית מפורטת הכוללת מפגשי צמתים בצירים ראשיים תכלול נספח בינוי ועיצוב של הצומת. מהנדס הועדה המקומית רשאי לפטור מהכנת נספח בינוי כאמור, ככל שלדעת מוסד התכנון אין לבניה המוצעת השפעה על עיצוב הצומת במפגש הצירים.	
הוראות לגובה בנייה		6.11
6.11.1	גובה הבניה בכל מתחם יהיה על פי נספח "תבנית בניה עירונית - מימד הגובה" המצורף לתכנית זו.	
6.11.2	גבולות אזורי הגובה בנספח האמור לעיל הינם סכמתיים, וסטיות הנובעות כתוצאה משיקולים תכנוניים השומרים על עקרונות הנספח, לא יהוו שינוי לתכנית זו ובלבד שמוסד התכנון ינמק החלטתו.	
6.11.3	בתכניות שמטרתן התחדשות עירונית הכוללות הוראות לפינוי בינוי ניתן יהיה להתיר בניה מעבר לגובה המצויין בנספח הגובה, בהתאם להוראות תכנית זו, ובלבד שמוסד התכנון ינמק החלטתו.	
6.11.4	מגבלות בניה לגובה - על אף האמור לעיל, קווי מגבלות הגובה המסומנים בנספח "תבנית בניה עירונית - מימד הגובה" בחלקה הדרומי של העיר הינם מחייבים (מתחמים י"א ו-י"ב).	
איכות הסביבה		6.12
6.12.1	תכנית מפורטת שתוכן על פי תכנית זו תקבע הנחיות בנושא איכות הסביבה בהתאם לנספח מדיניות סביבתית המצורף לתכנית זו, שיכללו לפחות: א. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים, בין השאר בנושאי רעש, שפכים, חומרים מסוכנים, זיהום אויר וזיהום קרקע, קרינה וריחות. ב. הוראות להבטחת סידורי תברואה בהתייחס לנושא הפרדת פסולת ביתית, והנחיות למיקום מיכלי הפרדה יעודיים ופינויים לאתר מאושר. ג. הוראות והנחיות לפינוי פסולת חומרים מסוכנים, בתיאום עם נציגי הרשויות הסביבתיות. ד. הוראות והנחיות לעבודות עפר וטיפול בעודפי עפר ופסולת בניה.	
6.12.2	בתכנית מפורטת כנ"ל, יקבעו תנאים למתן היתרי בניה שיכללו בין השאר: א. תנאים להפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. תנאים להגדרת איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי.	
6.12.3	תכנית מפורטת שתוכן על פי תכנית זו ותכלול עירוב שימושים של מגורים ושימושים אחרים העלולים להוות מטרד, תכלול הוראות המתייחסות לאופן השילוב האמור. במידת הצורך, יצורף לתכנית נספח סביבתי.	
6.12.4	בכל תכנית מפורטת תשקל הכללת הוראות בנושא בניה ירוקה בהתאם לתקנים התקפים לאותה עת ויינתנו הנחיות להיתרי בניה בהתאם.	

פיתוח תשתית	
6.13	פיתוח תשתית
6.13.1	<p><u>ניקוז ושימור נגר עילי</u> :</p> <p>א. תכניות מפורטות יקבעו הוראות לתכנון מערכות ניקוז ושימור נגר עילי בתחום חצרות ומגרשים פרטיים ושטחי ציבור כמפורט בנספח הניקוז. ההוראות יכללו התייחסות לאופן הניקוז וההחדרה של המים, לחניות על ותת קרקעיות, וכן לאמצעים למניעת זיהום מי תהום במידה וקיימת סכנה כזו. בשטחי ציבור מוצע לבחון יישום מרכיב מרכזי להחדרה ומיתון מי נגר. פתרון מרכזי שיוצע יכלול חו"ד הידרולוג המציגה את פוטנציאל החלחול במגרש ודרכים למימוש עקרונות תמ"א 4/ב/34 על עדכונה.</p> <p>ב. כל תכנית מפורטת תבחן את מאפייני הקרקע (סוג הקרקע, מפלס מי התהום וכד') ותקבע הנחיות להחדרת מים במידה ותנאי הקרקע והסביבה יאפשרו זאת.</p> <p>ג. תכניות מפורטות הגובלות ברצועת נחל תכלול הנחיות בנוגע לזיקה בין הבינוי לרצועת הנחל שיהיו בהתאם לסעיפים 12.6 ו-12.7 בתמ"א 3/ב/34 על עדכונה, ותתקבל חו"ד רשות הניקוז.</p> <p>ד. תכניות מפורטות המצויות בתחום רצועות ההשפעה של הנחלים כמסומן בתשריט, ובתחום פשטי ההצפה המסומנים בנספח הניקוז יתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>ה. תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם ו' (שער עכו) יהיה אישור תכנית להסדרת נחל עכו כנדרש על פי כל דין. תכנית מפורטת במתחם תבחן את מיקומו המתאים ביותר של הנחל, ותקבע תנאים למתן היתרי בניה שיכללו ביצוע של תכנית הסדרת הנחל.</p> <p>ו. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתחום פשט ההצפה של נחל נעמן-חילוון יהיה מציאת פתרונות להגנה מפני הצפות בתאום עם רשות הניקוז.</p>
6.13.2	<p><u>מים</u> :</p> <p>ז. תכנית מפורטת במתחם חדש תכלול תכנון החיבור של מערכת המים במתחם החדש לרשת המים הקיימת, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ח. במסגרת תכנית מפורטת במתחמים קיימים, יש לבחון את הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת המים הקיימת.</p> <p>ט. תכנית מפורטת בכל מתחם תכלול הוראות שיבטיחו אספקת מים מאושרת לכל בניה המיועדת לשימוש בני אדם.</p>
6.13.3	<p><u>ביוב</u> :</p> <p>א. תכנית מפורטת במתחם חדש תכלול תכנון של מערכת הביוב ושל אופן חיבורה למערכת הקיימת, בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. תכנית מפורטת המוסיפה יחידות דיור במתחם קיים, תכלול פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הקיימת ואת יכולת המערכת הקיימת לשאת את התוספת. במידה ויידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, יינתנו פתרונות אלה במסגרת התכנית המפורטת המוצעת.</p> <p>ג. במסגרת תכנית מפורטת במתחמים קיימים, שאינה מוסיפה יחידות דיור, יש לבחון את הצורך בשיקום או שדרוג של מערכת הביוב הקיימת.</p>
התחדשות עירונית	
6.14	התחדשות עירונית
6.14.1	בשטחים המבונים של העיר ניתן להגיש תכניות מפורטות להתחדשות עירונית בהתאם להוראות תכנית זו.
6.14.2	תכנית מפורטת כאמור תכלול נספח בינוי שיפרט את המבנים להריסה (במקרה של פינוי-בינוי), את העמדת הבנינים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה.
שמירה על עצים בוגרים	
6.15	שמירה על עצים בוגרים
בתכנית מפורטת שתוכן בהתאם לתכנית זו יסומנו עצים בוגרים הקיימים בתחומה, ויינתנו הוראות שימור בהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבניה בעניין שמירה על עצים בוגרים.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח שטחים בתחום העיר הקיימת ממערב לכביש 4.	
2	פיתוח שער עכו והמשך הפיתוח העירוני	
3		

- תנאי למעבר משלב 1 לשלב 2 – מתן היתרי בניה ל-70% מיחידות הדיור בתאי שטח מס' 10, 13, 15 ו-2 (שכונות האגרופ, הנדיב וחלק מצפון הכרם), ול-50% מיחידות הדיור בתא שטח מס' 30 (החלק המרכזי של שכונת צפון הכרם).

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד / שם רשות מקומית:		

תאריך: 16.1.2014	חתימה:	שם: דורון רוהטין	עורך התכנית
מספר תאגיד: 511525305	תאגיד / שם רשות מקומית: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ		

Handwritten signature and stamp: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ

תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד / שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד / שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד / שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל ענין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד / שם רשות מקומית:		

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תכנית מספר: 19267/ג שם התוכנית: תכנית מתאר מקומית עכו

עורך התכנית: דורון רוהטין תאריך: 16.1.2014 חתימה: _____

יעד איזורים
ומתכנני ערים ונוף
בע"מ

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס

שימו לב ! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה	
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית	
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?			
		אם כן, פרט: _____			
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית	
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (1)	
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7		
	✓	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2		
	✓	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3		
	✓	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾	4.1		
	✓	קיום תשריט מצב מאושר	4.3		
	✓	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4		
	✓	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)			
	✓	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)			
	✓	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט			
	✓	מספר התוכנית			התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1		
	✓	מחוז			
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4		
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5		
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8		
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית).	8.2		

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן? אם כן, פרט: _____		
	✓	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן? אם כן, פרט: _____ חבל אשר _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים? אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
	✓	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		צירוף נספח חלוקה / איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009.		
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
ל.ר.		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק? במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		חומרי חפירה ומילוי (5)
	✓	האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
	✓	בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
ל.ר.		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים ¹

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

¹ עפ"י תיקון 89 לחוק התוי"ב – שמירה על עצים בוגרים.

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה דורון רוהטין, מספר זהות 050008366 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ג/19267 ששמה תכנית מתאר מקומית עכו. (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 24485.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו / בסיוע יועץ
 - א. מאהן עבד רזק, יועץ תחבורה
 - ב. איציק מאיר, יועץ תשתיות ביוב וניקוז
 - ג. נתן קמינר, יועץ נוף
 - ד. פרופ' אמנון פרנקל, יועץ כלכלי
 - ה. יואב פיסטינר, יועץ סביבה
 - ו. אבינדב ברוק, יועץ תיירות
 - ז. גיורא סולר, יועץ שימור
 - ח. משה לוין, יועץ גיאולוגי
 - ט. לאונרדו שטדלר, יועץ ימי
 - י. דוד אנזנברג, שמאי
 - יא. בנימין היימן, יועץ משפטי
 - יב. ירון גלר, יועץ ניקוז
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון: כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יעד אדריכלים
ומתכנני ערים ונוף
חתימת העורך

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ג/19267 ששמה תכנית מתאר מקומית עכו. (להלן – "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים / נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

נספח הליכים סטטוטוריים

תכנית מספר: 19267/ג שם התוכנית: תכנית מתאר מקומית עכו

עורך התכנית: דורון רוהטין תאריך: 16.1.2014 חתימה: _____

יעד: **אזור יבילים ומתכנני ערים ונוף בע"מ**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך החלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית – לפי סעיף 12 ג' לחוק			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.