



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

סעיף 3	תכנית מתאר מקומית: 213-0575514
סדר יום לישיבת משנה מספר 201912 תאריך: 05/12/2019	

<b>שם התכנית:</b>	עכו - כניסה דרומית
<b>נושא:</b>	דיון לצורך המלצה לוועדה המחוזית
<b>סמכות:</b>	ועדה מחוזית
<b>שטח התוכנית</b>	265,523.00 מ"ר (265.523 דונם)
<b>בעלי ענין</b>	
<b>מודד</b>	
<b>בני שפירא</b>	
<b>יוזם/מגיש</b>	
<b>עיריית עכו</b>	

### גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 18024 חלקי חלקות: 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16  
 גוש: 18033 חלקי חלקות: 70, 72, 73, 74  
 גוש: 18034 חלקות במלואן: 5, 11, 14, 15, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 44  
 גוש: 18034 חלקי חלקות: 3, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 33, 43  
 גוש: 18035 חלקי חלקות: 3, 6, 7  
 גוש: 18036 חלקי חלקות: 17, 41, 59  
 גוש: 18037 חלקות במלואן: 20, 22, 23, 27, 30, 36, 39  
 גוש: 18037 חלקי חלקות: 5, 6, 7, 8, 9, 15, 18, 21, 24, 28, 31, 40, 43, 49

גרסת הוראות התכנית: 46 גרסת תשריט התכנית: 33

### מטרת התכנית

1. יצירת מרחב עירוני פעיל בכניסה הדרומית לעיר עכו המשלב מגורים מגוונים, מבני ציבור לרווחת תושבי האזור, שטחי מסחר ומשרדים ושטחים ציבוריים פתוחים.
2. יצירת חזית עירונית לבאים לעיר מדרום.
3. יצירת ציר תנועה מזרח-מערב המחבר את חלקי העיר והמתאים לכלל סוגי כלי הרכב.
4. הקמת מרכז תעסוקה, מסחר, מלונאות ומגורים מיוחד על ציר תחבורה ציבורית ובקרבה למרכז העיר

### הערות/חוות דעת:

### המלצות

**תכנית מפורטת 213-0575514 ביוזמת הועדה המקומית, ועיריית עכו, ובמימון משרד הבינוי והשיכון היא חלק מהתכנית לעיבוי העיר הקיימת, והינה חלק מהסכם הגג. השכונה ממוקמת בקירבה לחוף הים, ותכלול 750 יח"ד, וכן 240 יחידות דיור מוגן, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ומרכז תעסוקה, ומשרדים. התכנית תאפשר גם שילוב של מלונאות במרכז המוצע.**

**הועדה ממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית כפי שתושלם ותתוקן בתיאום עם מהנדסת הועדה ובהתאם להחלטה זו.**

להלן תיקונים והשלמות הנדרשים במסמכי התכנית שהוגשו לדיון

### הערות כלליות עקרוניות

1. **קו העתק סיסמי** עובר בתחום התכנית. יש לסמן בתשריטים, ולהוסיף התייחסות בנספח סביבתי ובהוראות. ראו הנחיות בתכנית מתאר ג/21535
2. **שינויים מתכנית המתאר הכוללת ג/21535** - יש לציין בדברי הסבר: מיצוי פוטנציאל הפיתוח של השטח בהתייחס לפרוגרמה המוצעת למגורים בתכנית המתאר. שילוב של מגורים במתחם הלב הירוק למיצוי פוטנציאל הפיתוח של המקום, ואפשרויות מעשיות לכלליות של פיתוח האזור.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך תוכנית: 213-0575514

3. **להגדיל מספר יחידות דיור בהתאם לפוטנציאל השטחים המוצע בתכנית** - לחשב היחידות בייעוד מגורים ד' לפי 5 יחידות בקומה בהתאמה לצפיפות הבינוי ושטחי הבניה המוצעים בתכנית - צריך להיות במקום 560 יח"ד - 685 יח"ד מגורים ד', על מנת להסדיר את כל הפתרונות בתכנית וללא בקשות להקלה לתוספת יח"ד. **יש להתאים לכך את פתרונות החניה במגרשים, וכן פתרונות חניה לאורחים מבקרים בתחום שטח המגרש במקומות בהם חסרות חניות ציבוריות.** מטרת השינוי להתאים את מספר יחידות הדיור לפוטנציאל הבינוי המוצע בתכנית. למנוע הליך של הגשת בקשות להקלה לתוספת יחידות דיור, ולכלול את כל הפתרונות הנדרשים במסגרת התכנית שתתאשר.
4. **להוסיף הוראות על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה - תקופת מקסימום לשימוש חורג.** ראו להלן.
5. חשוב לעבור על מכלול ההוראות התכנית וההערות להלן - ובסופו של דבר לפשט מאוד את ההוראות, לרכז לפי נושאים שונים ולמנוע חזרתיות, בתיאום עם מנהלת אגף תכנון ורישוי.
6. יש להשלים נספחים שטרם הוגשו - נספח עצים, נספח מים וביוב, וכד'. ראו הערות להלן.

## להלן הערות לתיקון ולהשלמת מסמכי התכנית:

### הוראות התכנית

#### לפי סדר הסעיפים

7. לעדכן שם התכנית בסעיף 1.1 ובכל מסמכי התוכנית.
8. איחוד וחלוקה בסעיף 1.4 - לציין כי חלק משטח התכנית ללא הסכמה, וחלק משטח התכנית בהסכמת בעלים.
9. כתובת התכנית - לאורך רחוב דוד רמז בקטע הדרום מערבי.
10. **יחס לתוכניות אחרות: סעיף 1.6**
  - 10.1. תתל 12/א - שינוי - למשל יש להוסיף הוראות הפקעה שחסרות בתכנית שם.
  - 10.2. תתל 12/2 - שינוי - יש שינוי בקווי הבניין מציר הרכבת.
  - 10.3. בכל התוכניות המפורטות יש לציין **החלפה** ולא שינוי ואין להפנות ליתרת ההוראות בתוכניות הקודמות. זאת כדי למנוע התפלפליות סטטוטוריות מיותרות! לדוגמא ג/1619, ג/3658, ג/4940, ג/7146, ג/87, ג/9126, ג/9637-213, ג/0264523.
  - 10.4. תכנית ג/12042 - להשאיר את הנוסח המוצע (ולא על פי ס"ק לעיל) שכן יש שם הוראות מורכבות הממשיכות לחול בהתייחס לרכבת.
11. **מסמכי התכנית: סעיף 1.7**
  - 11.1. חסרים מסמכים רבים (לדוגמא מים וביוב, סביבה, נספח קוי בניין נספח פרוגרמה. נספח עצים בוגרים )
  - 11.2. יש למספר את הנספחים השונים בכל תחום ולרשום את הנספחים על פי סדר הגיליונות
  - 11.3. יש חוסר התאמה בין נספחי תנועה שהם מנחים, לבין המצוין בסעיף זה. לדעתי הם מנחים. אם יש בהם הוראה מחייבת לציין זאת במיוחד בהערות לסעיף או בהוראות התכנית בצורה ברורה.
  - 11.4. על פניו יש חוסר התאמה בין כותרות הנספחים לבין הנספחים עצמם. **שימו לב שיש לתת כותרות סטטוטוריות ברורות הכוללות את מספר התכנית, את סוג המסמך בשמו המלא התואם את הטבלה, ומספר הגליון לכל הנספחים.**
12. **סעיף בעלי עניין חסרים יועצים** - מים וביוב, סביבה, אגרונום ....
13. **מבנים ומוסדות ציבור סעיף 4.1**
  - 13.1. להוסיף לשימושים - חניון ציבורי.
  - 13.2. בשימושים מסחריים יש להבהיר כי שטח של 20% הוא משטח השימושים הציבוריים שיוקמו בפועל.
  - 13.3. הוראות - לסייג בניה ירוקה בככל שיתאפשר! למחוק סעיף משנה ה'.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המסך תוכנית : 213-0575514

- 13.4. חדרי אשפה יש לתקן לפתרונות לאחסון ולפינוי אשפה. ולהתאים לשינויים האפשריים בטכנולוגיה. בהתאם לנסח לפי העקרונות של חומרים עמידים המאפשרים שטיפה וניקוי יעילים ומניעת החלקה. תאורה אוטומטית שתפעל בכל שעות היום והלילה לפי הצורך, איורור טבעי מפולש או מכני. גישה נוחה ויעילה לפינוי, ולמשתמשי המבנים.
- 13.5. מתקנים טכניים - סעיף 1 לתקן, ולהוסיף או באזורים מוסתרים אחרים.
- 13.6. **להגמיש את חומרי הגמר. להסיר מגבלות מיותרות.** ראו עותק משרדי. גם בהוראות פיתוח בפרגולות ועוד.
- 13.7. דרכים, תנועה ו/או חניה - להוסיף כי תותר התקנת חניון ציבורי, ומקומות חניה נוספים מעל התקן לשירות הציבור הרחב.
- 13.8. **למחוק סעיף ו תנאים למתן היתרי איכלוס !!!** לוודא רישום הוראה כמו בתכנית 0233312-213 לרישום השטחים על שם העירייה בעת רישום הפרצלציה, וכי ניתן לפעול על פי התשריט של התכנית בטרם ביצוע הרישום. (שלוקח זמן רב)
14. **שטח ציבורי פתוח סעיף 4.2**
- 14.1. שימושים - תיקון להוסיף גם שבילי אופניים.
- 14.2. הוראות פיתוח - להסיר את המגבלות לגבי הגדרות. לתקן הניסוחים.
- 14.3. מבקשת להגמיש את גובה קירות תמך בשצפים. לרשום כ- 2.0 מ'. מציעה אף לאמר זאת כעקרון טכנוני של הקטנת מספר הקירות וגובה הקירות למינימום.
- 14.4. למחוק סעיף משנה א - 8 בהוראות הפיתוח! זה אינו מקום מתאים למלחה. אזור שמורת מלחת הנעמן נקבע במקומות אחרים ולא חלק מפיתוח אינטנסיבי בין דרך לבין המגורים.
- 14.5. האם הפסולת התעשייתית ממוקמת רק בתחום השצ"פ ואינה נכללת בשטח מגרשי המגורים? לתקן הנוסח בהתאם לעותק משרדי.
- 14.6. ההוראות המתייחסות לתאי שטח שונים - יש חוסר קוהרנטיות במספר תאי השטח - 306 אינו קשור לרכבת, ואילו 311 ו-315 שרלוונטים לא כלולים.
- 14.7. **ההוראות צריכות להיות מנחות בלבד.** בתא שטח 305 אפשר לשלב גם מתקני משחקים, כושר ושעשוע. נראה לי שהסעיפים הרבים דווקניים. מציעה להכין נספח פיתוח שטח שהנחיות אלה יכללו בו, ולא בהוראות התכנית.
- 14.8. אין למנוע באופן גורף מעקות. אפשר לכתוב הנחיה... ככל האפשר להמנע מגדרות אלא כשנדרש לנגישות לבטיחות ולבטחון המשתמשים.
- 14.9. להוסיף לטבלה 5 את כל תאי השטח של השצפים, ולציין שטח מצללות/פרגולות, מתקנים הנדסיים וכו'.
15. **מגורים ד' סעיף 4.3**
- 15.1. **שימושים ס' 4.3.1 - יש להבהיר כי קיימת חובה להקמת שטחי הבניה המיועדים לשימושים ציבוריים, וכל ההוראות הנלוות לכך:**
- לפצל לסעיפי משנה א. מגורים וב. שימוש למבני ציבור קהילתיים, שירותים לרווחת דיירי השכונה ובהם גני ילדים, פעוטון, מעונות יום, מבנים לקהילה, לנוער, לתרבות, רווחה, בריאות ודת. חובה לבצע את השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים הללו, בקומת הקרקע של המבנה על פי השטחים המפורטים בטבלה 5, כתנאי לביצוע של שטחי המגורים.
- להוסיף כי לשימוש הציבורי יוצמד גם פיתוח של שטחי החצרות על פי דרישות הגורמים המאשרים - משרד החינוך, משרד הרווחה וכד', ובכל מקרה לא פחות מחצר בשטח של 400 מ"ר.
- לשטחים הציבוריים במבנה תתוכנן כניסה נפרדת מהכניסה למגורים, כניסה נגישה ונוחה לציבור. כתנאי לאיכלוס רשות רישוי תבטיח את רישום תשריט בית משותף להסדרה של חלקי המבנה העומדים לטובת הציבור.
- מיקום הסעיפים השונים לעיל בהתאמה למבנה סעיף 4.3.
- 15.2. **שימושים המשך - להסדיר דרכי גישה משותפות בין המגרשים - לפרט כי תאי שטח 902-906 ישמשו כגישה משותפת בין תאי שטח עבור רכב חירום, להולכי רגל, ולאופניים, ולגישה למרתפי החניה. הבינוי בתאי שטח אלו מיועד לשמש כגישה, לשטחי חניה במפלס הקרקע, ולמתקנים הנדסיים. בתאי שטח אלה תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.**
- 15.3. **הוראות בינוי 4.3.2**
- 15.3.1. סעיף א. א. לתקן - לא יהווה סטיה מתכנית.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך תוכנית : 213-0575514

15.3.2. סעיף ב' לתקן את הניסוח (אין להתייחס להוראות המעבר בתקנות, אלא רק לציין את שטח המרפסת לכל יח"ד.

15.3.3. מבקשת לציין בתכנית כי בדירות גג להן יציאה למרפסת גג יותר קירוי של עד 18 מ"ר. לציין כי קיימת חובת קירוי של היציאה למרפסת הגג בשטח מינימלי של 8 מ"ר. זאת, במקום סעיף 5 המאפשר רק קירוי פרגולות. לגבי פרגולות על הגג הפתוחות לשמיים, יותרו עד 50 מ"ר או חצי משטח הגג הקטן מבין השניים. ובלבד שהפרגולה מרוחקת 3 מ' לפחות ממעקה הגג ההיקפי.

15.3.4. לציין כי לא יותרו דירות גן בפרויקט. שטח החצרות בקומת הכניסה יפותח לטובת השימושים הציבוריים ולטובת כלל הדיירים בתא השטח.

15.3.5. פרגולות בקומת הקרקע בשימושים ציבוריים - לפי דרישות הגורמים המאשרים (משרד החינוך ומשרד הרווחה). בשימושים ציבוריים אחרים יותר עד רבע משטח החצר או 50 מ"ר הקטן מבין השניים. לגבי פרגולות לדיירים מותרת הצללה בשטח של 250 מ"ר או רבע משטח החצר הפתוחה הקטן מבין השניים. **יש לבדוק נתונים אלה בתכנית הבינוי לבדוק מה השטח המינימלי שהקמתו חובה לצורך הצללת שטח החצרות.**

15.3.6. סעיף משנה ב 4 להבהיר כי במרפסות קונזוליות תיאסר תוספת פרגולה, סוכך, הצללה או גגון מעבר לאמור לעיל.

15.4. מחסנים דירתיים - לציין כי כחלק מהמבנה יוקמו מחסנים דירתיים בשטח מינימלי של 4 מ"ר ליחידת דיור.

15.5. חזית לדרך מס' 02 סעיף א. ה. יש להקטין חלק שקוף ל- 60%. לדירות הפונות לגג של מבנה ציבור - ההוראות יהיו כמו לפרגולות למרפסת גג, ובלבד נשמרת בטיחות המשתמשים בחצר הציבורית מנפילת חפצים באישור הגורמים המוסמכים.

15.6. להקטין גודל הדירות הממוצע - לתקן על ידי הגדלת מספר יחידות הדיור - כלהלן:

גודל דירות ממוצע של 120 מ"ר הוא למעשה גודל ממוצע של 132 מ"ר "פלדלת" הכולל גם את הממ"ד. כשטח ממוצע זה גבוה מאוד. לזה נוספים 18 מ"ר מרפסות. תוספת של יחידת דיור חמישית משמעותה ממוצע שטח דירה (פלדלת) של 112.6 מ"ר ו- 115.1 מ"ר בממוצע. לצורך הגדלה זו יש להוסיף את שטחי הממ"דים לדירות שנוספו. יאפשר קידום של הבקשות להיתר ללא הקלה, והשתתפות מלאה יותר לתשלומים פר יח"ד. ניתן לשקול הגדלת שטח עיקרי בכל היחידות ל- 115 מ"ר בממוצע. גודל מינימלי ליחידת דיור מציעה להקטין ל- 65 מ"ר. למחוק סעיף משנה 4. סעיף 5 להתאים שטח אמבטיה לגדלים שאושרו בפועל בצפון הכרם ג'. מציעה להקטין ל- 4.5 מ"ר. (לבדיקה ביחס לשטח הדירות). סעיף משנה 6 לתקן כי בכל הדירות יהיו לפחות 2 שירותים נפרדים. בדיקות 4 חדרים ומעלה, יהיו 2 חדרי אמבטיות הכוללות שירותים.

15.6.1. בהתאמה לסעיף הראשי יש להשלים את פתרון החניה לאורחים בשטחים הציבוריים, וככל שנדרש בתחום המגרש! ראו הערות לנספח החניה והבינוי.

15.7. הוראות בינוי - לתקן בהתייחס לשיטת פינוי האשפה

15.8. ח' מתקנים טכניים -

15.8.1. יש להוסיף סעיף משנה כי בבקשה להיתר יש להציג פתרונות למיזוג אוויר לכל חלקי יחידות הדיור. מיקום מערכות הטכניות, מעבר צנרת הקירור/חימום, וניקוז.

15.8.2. בהתייחס למסתורים, להפנות למשרביות מבטון אדריכלי עמידות בפגעי מזג אוויר, רפפות אלומיניום, ימוקמו ברוחב ובשיפוע המונע מבטים ממפלס הקרקע בסביבות המבנה, ומדיירים שכנים.

15.8.3. להוסיף סעיף משנה 7 המתייחס למערכות תשתית ציבוריות, ארונות חשמל, תקשורת, כיבוי אש, אספקת מים וכד' אשר ישולבו בפיתוח של חצרות המגרשים, באופן המצניע את נוכחותם, מציגם בצורה אסתטית ומוגנת, כחלק מפיתוח השטח. יש לתאם מהנדס העיר והחברה המפתחת את השכונה לגבי מיקום המערכות ואופן שילובם במגרשים. תשמר אפשרות גישה לטיפול במערכות התשתית הציבוריות שימוקו במגרשים.

15.9. סעיף י' גגות - סעיף משנה 3 לא ברור. יש לקשר לסעיפים קודמים בנושא.

15.10. סעיף יא - כפילות יש לשלב במקום אחד בלבד.

15.11. סעיף יב - לא ניתן לאסור שערים. יש לציין את מיקומם ומופעם. - השערים יותקנו אך ורק בכניסה לחניונים פרטיים ולא יחסמו חניות המוצעות למבקרים במבנה.



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המסך תוכנית : 213-0575514

- 15.12. סעיף יג חצרות גן ילדים - להרחיב גם לפעוטונים ומעונות יום. סעיף משנה 2 לשנות ! לא מתאים. לאפשר קירוי בבנייה ולא רק בפרגולה. לצורך כך יש להגדיר זכויות בניה. עדיף במ"ר ולא ב% בכל אופן צריך להתאים לדרישות לקירוי של גני הילדים, וכן הגנה על אזור המשחק שלהם מנפילת חפצים מגובה. סעיף משנה 3 להפנות להנחיות הגורמים המאשרים מבנים אלה - משרד החינוך ומשרד הרווחה.
- 15.13. בכל תאי השטח יש להקים מבני ציבור. לתקן את סעיף משנה יד! במבנים גבוהים שטח הבניה לצורכי ציבור תהייה בשטח של 300 מ"ר. במבנים רבי קומות שטח הבניה לצורכי ציבור תהייה בשטח 450 מ"ר. להתאים את שטח החצרות בהתאם לנדרש למעונות יום וגני ילדים (3 כיתות)
- 15.14. הוראות פיתוח - מציעה לתקן כלהלן - סעיף א' לחייב לפחות 25% משטח גגות החניונים. לגבי הערוגות בעומק של 1.2 מ' לעץ בשטח של 25% משטחי הגגות והחניונים הפנויים .... ביחד שטחי הגינון והנטיעות יהיו 50% משטח הגגות שאינם מבונים. לבטא בתכנית הבינוי והפיתוח ....
- 15.15. עיצוב אדריכלי
- 15.15.1. לסעיף ד' א. 1. לבדוק אפשרות של שימוש בצבע בקומות הקרקע כחלק מהעיצוב הכולל של המבנה. והשכונה. בראייה תכנונית כוללת לשכונה.
- בסעיף קטן 3 מגבלת הנסיגה לכיוון מערב בלבד. או פרט עיצובי אחר המייחד את סיום הבניין בחלקו העליון באישור של מהנדס העיר.
- 15.15.2. להוסיף הוראה שאוסרת של קומות עליונות לבלוט מעל קומה שמתחתן.
- 15.15.3. תיקוני ניסוח - ראו בעותק משרדי.
- 15.16. דרכים ותנועה
- 15.16.1. לתקן סעיף ג. נדמה לי שהתכנית מאפשרת חיבורים בין החניונים מעצם הגדרת הכניסות המשותפות.
- 15.16.2. חניות מבקרים - נדמה לי כי יש מחסור בחניות מבקרים. הגדלת יחידות הדיור מצריכה הוספת חניות ציבוריות. כמו כן, יש חניות גם לשטחים הציבוריים שבמבנים. לכן, לציין כי חניות לשירות הציבור, ימוקמו לפני המחסומים ויאפשרו גישה לציבור המבקרים הרחב. לבדוק ולתקן את פתרונות החניה הציבורית ולכלול בהוראות את הנדרש.
- 15.16.3. סעיף ה' לא ברור לי ??
- 15.16.4. סעיף ו, ז, ח - חניות אורחים - כאמור נראה לי שכבר כעת חסר. צריך להוסיף. התוכנית מציגה נטיעות כל 8 חניות ... ולא כל 4. לא להגדיר מגבלות שלא נעמוד בהם. מבקשת לבדוק ביחס לנספח התנועה והבינוי ויחידות הדיור והשימושים.
- 15.16.5. חניות לשימושים הציבוריים - צריכות להיות תת קרקעיות, לפי תקן, עם גישה חופשית לציבור
- 15.17. קווי בנין - סעיף ז
- 15.17.1. ההפניה לנספח בינוי - בפועל יש נספח קווי בנין - וכן קווי הבניין מסומנים על גבי תשריט מצב מוצע. צריך להחליט ולהפנות למקום הנכון. בין כל התשריטים הסימון של קווי הבנין שונה! וגם שונה מהרוזטות. בנספח קווי בנין לוודא שמסומנים כל קווי הבנין גם של המבנים, וגם של הקומות הראשונות.
- 15.17.2. להשלים קווי בנין למרתפים. בתכנית אחת. !
- 15.17.3. סעיף 3 לא שייך לקווי בנין. וכן לא בניסוח בניסוח המוצע. יש כפילות עם נושא שטחים מגוננים מעל חניון, ונטיעות ובכלל. צריך למקם בסעיף הנכון, וכן לא להחמיר מידי עם ההגדרות. להפריד בין נטיעות מעל הגינון לנטיעות בשטחים מחלחלים. לא ברור כמה שטחים מחלחלים צריך השאיר ... גם סעיף 4 לא מובן לי ... אם מרפסות מותר להבליט מעבר לקו בנין ... לצין זאת.
- 15.18. תנאים לאיכלוס - ח' - סעיף ג' לתקן. לא הרישום בפועל, כמו אבטחת הרישום.
- 15.19. תנאים למתן היתרי בניה ט' - סעיף 1 לשטח המגרשים בלבד במגורים ד', לא לכל שטח התכנית. לתקן לפי עותק משרדי.
- 15.20. זיקת הנאה י' - לתקן לפי עותק משרדי.
- 15.21. הנחיות מיוחדות יא' - לתקן לפי עותק משרדי. להעביר הסעיף לאישור של יועמ"ש ועדה מקומית, ויועמ"ש משהב"ש, ורמ"י. סעיף 3 לציין גם את זכות המעבר לציבור לצמיתות.







## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המסך תוכנית: 213-0575514

- 15.22. ניקוז יב - תכנית הניקוז במגרש תאושר על ידי מהנדס העיר. החיבור של מי הנגר במגרש יהיה למערכת הניקוז העירונית, או למערכת שמאפשרת חילחול. לא תהיה שפיכה חופשית משטח המגרש לשטחים הסמוכים למגרש. יש להציג בתכנית הבינוי של המגרש את העקרונות הכללים של ניקוז המגרשים. ! כחלק מתוכניות 1: 500 !
- 16. מגורים א' סעיף 4.4**
- 16.1. בשימושים סעיף 4.4.1 - לציין כי לא תותר חניה פרטית בתוך שטח המגרש. לציין שימושים נלווים למגורים באופן ברור. בריכות שחיה (להגדיר הוראות להקמות). חדר עבודה כאחד מהחדרים בדירה שמאפשר עבודה של הדיירים במבנה.
- 16.2. הוראות סעיף 4.4.2 - הוראות בינוי
- 16.2.1. גדרות בנויות + מעקה כלפי הרחוב עד גובה מקסימלי מפני המדרכה, 1.0 מ'. הגינות יתחברו למפלס הרחובות.
- 16.2.2. גדרות גבוהות יותר, סטייה ניכרת, עקרון הפתיחות והגינות הפתוח לכיוון הרחוב, עקרון מרכזי בפיתוח השכונה.
- 16.2.3. מבקשת לשנות לגדרות מחופות אבן בפרט אחד לכל השכונה, סוג האבן, עיבוד וצורת הנחתה.
- 16.2.3. תשתיות ציבוריות ישולבו בפיתוח המגרש. כחלק מקירות הפיתוח. במקומות בהן קיימים הפרשי גובה תותר הקמת גדר על פי תקן.
- 16.2.4. סעיף 3.1 למחוק הסיפא. לתקן - יש חוסר התאמה בין תכנית הבינוי לבין נספח קווי הבנין, והרוזטות.
- 16.2.5. סעיף 4 מתקנים הנדסיים - הסתרה על ידי מעקות בנויות
- 16.2.6. סעיף 4.5 לגבי גגות לא ברור.
- 16.2.7. פתרונות אשפה לתקן.
- 16.2.8. לציין בסעיף ברור כי החניות למגורים יהיו ציבוריות בתחום הדרך.
- 16.2.9. למחוק הסעיף לגבי מרתפים מתחת מפלס הכניסה. זה עניין כלכלי ולא הנדסי.
- 16.3. עיצוב אדריכלי סעיף ב' - לציין כי יקבע עיצוב כולל למבני השכונה. שפה אדריכלית לא להגביל את מספר הדגמים שיתוכננו אלא להגדיר פוזיטיבית מה נדרש.
- 16.3.1. בקשה להיתר תוגש בהתייחס לשטח הבניה המבוקש אך תציג את אופן מיצוי זכויות הבניה, ועקרונות העיצוב של המבנה בשלמותו.
- 16.3.2. לתקן הסעיפים על פי עותק משרדי.
- 17. דיור מיוחד מסחר ותעסוקה סעיף 4.5**
- 17.1. שימושים סעיף 4.5.1 - להוסיף אפשרות של מכללה פרטית הכשרות מקצועיות.
- 17.2. להוסיף משנה נוסף שמאפשר שילוב של אכסון מלונאי על חשבון השימושים לעיל ובלבד שיעמוד בדרישות בהנחיות משרד התיירות.
- 17.3. סעיף 4.5.2 הוראות בינוי - לפתוח בחובת הגשת תכנית בינוי ופיתוח כוללת לכל תאי השטח ביעוד זה. שתתייחס לחזיתות המסחריות, למעברים הציבוריים, לפתרונות החניה, הגישה והתפעול, לפיתוח גגות המבנה במפלס הרחוב העליון, תשתיות הדמיות ...
- 17.4. השינוי במפלס קומת הקרקע כחלק מכתנית בינוי ופיתוח כוללת. סעיף א 3 לתקן.
- 17.5. סעיפים 4,5 לא ברורים. צריך להרחיב את עקרונות הבינוי.
- 17.6. להמעיט בהוראות של סטייה ניכרת, בוודאי לא בבינוי כה מורכב. עקרונות הבינוי לא ברורים ויש להציגם כחלק מעקרונות הבינוי המנחים.
- 17.7. לתקן סעיף ב' 2. לתקן הוראות הבינוי של סעיף זה לפי עותק משרדי !!!
- 17.8. להתייחס לשלטי פירסום ...
- 18. מבנים ומוסדות ציבור ותיירות סעיף 4.6**
- 18.1. שימושים ס' 4.6.1 - להפריד בין שימושי המלונאות פנסיון ואירוח לבין השימושים הציבוריים. !! לתקן לפי עותק משרדי.
19. שימוש זה אינו להפקעה על ידי העירייה. !
19. דרך מוצעת סעיף 4.7 - לתקן לפי עותק משרדי.
20. חניון סעיף 4.8 - לאפשר הקמת מתקנים הנדסיים.
21. מסילה מאושרת סעיף 4.9 - להפנות לתכנית ג/12042 ולתת/18 12/21.
22. מתקנים הנדסיים - להפקעה על שם הרשות המקומית
23. דרך ודרך משולבת ראו הערות לדרך מוצעת.
- 24. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע.**





## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המסך תוכנית: 213-0575514

25. **מגורים ד'** - לתקן זכויות בניה כמפורט לעיל. כמות יח"ד, זכויות שטחי שירות עיליים. לתקן צפיפות יח"ד לדונם. לתקן שטחים למבני ציבור בכל המגרשים - לבניינים רבי קומות 450 מ"ר בתא שטח, במגרשים לבניינים גבוהים 300 מ"ר לתא שטח. להגדיל את השטח העיקרי על חשבון השירות מעל הקרקע, כאשר העברה של שטחים מעיקרי לשירות עד 25% שירות לא יהווה שינוי להוראות התכנית הזו. גם בשטחים המיועדים למבנה ציבור. לפרט גם את שטח החצר שיש להקצות לפתח לשטחי הציבור. להוסיף בהערה את השטחים המיועדים פרגולות. להוסיף השטחים הנדרשים לקירוי חצרות במבני הציבור (בנוסף לשטחי הבניה המצויינים לעיל), שיגנו מפני נפילת חפצים על חצרות מבני הציבור. לבדוק שטחי השירות לחנית אורחים תת"ק. ראו עותק משרדי
26. **דיוור מיוחד מסחר ותעסיקה** - לתקן שטחי בניה מוצעים לגבי שטח אחר, ודירו מיוחד, לציין כי ניתן לעשות שימוש גם למלונאות. (מציעה לעגל את שטחי הבניה המותרים לפחות ברמת היחידות. יש להשלים הטבלה. קומות החניון?? לציין ביחס למפלס כניסה קובעת שכן יש מפלס עליון ומפלס תחתון. יש גם לפרט ולהרחיב את תכנית הבינוי של ייעוד ה 500:1 למפלסים השונים. תא שטח 7 לאפשר גם מלונאות על חשבון שטחי תעסוקה.
27. מבנים ומוסדות ציבור - להגדיל ל- 3 קומות מעל כניסה קובעת. להקטין שטח שירות ל-15% מסך השטחים היתר שטח עיקרי. מגרש 104 להגדיל שטחים לבניה הציבורית !!!! (100 מ"ר??) סה"כ 130%
28. **מתקנים הנדסיים** צריך להיות 2 קומות מעל הקרקע ו3 קומות מתחת לקרקע. לקבל פרטים למבנה שאושר מתאגיד מי עכו.
29. **מגורים א'** - להגדיל שטח שירות ל- 20 מ"ר. להקטין שטח מבנה בתא שטח 27 ל- 210 מ"ר עיקרי. ולהגדיל לתאי שטח בהם 2015 מ"ר ל- 210 מ"ר. למגורים א' בטבלה חלק ב' להוסיף 12 מ"ר מרפסת מקורה במפלס החצר או מפלס הקרקע.
30. **לתקן הערה 2 לטבלה**. צריך להיות 18 מ"ר. אין להתייחס לתקנות המעבר בחישוב שטחים
31. **לתקן הערה 1** להפנות לתשריט הרלוונטי.
32. לטבלה ב להוסיף התייחסות לשטחי פרגולות, ושטחי קירוי של שטחים פתוחים של מבני הציבור.
33. **פרק 6**
- לתקן ולהשלים על פי עותק משרדי
34. **להוסיף סעיף איחוד וחלוקה**. ! חסר. נוסח בדומה לנוסח בתכנית 213-0233312.
35. **שלבי ביצוע סעיף 7.1 - להוסיף הוראות לשימושים חורגים ומבנים קיימים חורגים מתכנית זו על פי פרק ז' לחוק התכנון והבניה**
  - 35.1. מבנים חורגים מסומנים להריסה בתשריט התכנית. נכללים גם כל מבנים האחרים גם אם אינם מסומנים. גם מבנים שהוקמו בהיתר, וגם מבנים שהוקמו ללא היתר מיועדים להריסה בתקופת המקסימום שנקבעת בתכנית זו.
  - 35.2. תקופת המקסימום למבנים ושימושים שאינם בתחום דרך עד 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו. מבנים הנמצאים בתחום דרך או חניה ציבורית או שצפ או מבנה ציבור עד שנה ממתן תוקף לתכנית זו.
  - 35.3. מבנה חורג הוא מבנה החורג מהשימוש המותר, ו/או מהבינוי המוצע, ו/או מהחלוקה החדשה. מבנים חורגים העומדים בהוראה זו אף אם לא סומנו בתשריט להריסה הם מבנים חורגים.
  - 35.4. סעיף 7.2 מימוש התכנית - לתקן כלהלן: התכנית צפויה להתממש מיד לאחר אישורה. עיכוב בביצוע התכנית וביצוע התכנית בווח שנים ארוך או בחלקים מהתכנית אינו מהווה חריגה מסעיף זה
- תשריט מצב מוצע**
  36. ראו הערות על גבי עותק משרדי.
  37. יש חוסר התאמה בין קווי בניין בתשריט לבין תשריט קווי בניין וכן חוסר התאמה לרוזטות, ולרוזטות בנספח התחבורה ! לאחד הכל ולהבהיר במקום אחד.
  38. חסר סימון קו החוף, קו 100 מ' ו- 300 מ'.
  39. להגדיל מגרשים צמודי קרקע לפי עותק משרדי.
  40. לשנות קווי בניין לתאי שטח 61 עד 64.
  41. לא לפגוע במגרש למבני ציבור בשכונת מנרב. לפי נספחי התחבורה שינוי היעוד להרחבת הדרך אינו נדרש. לבדוק. !!
  42. לוודא התאמת הוראות לשטח ביעוד דרך מאושרת שאינו כלול בטבלאות איחוד וחלוקה. מבחינת הפקעה ורישום על שם העירייה ייתכן וצריך לכלול את כל הדרכים לרבות דרך מס' 3 בטבלאות איחוד וחלוקה וכך גם תא שטח 314 ביעוד שצפ.
  43. לבדוק הגרפיקה של זכויות מעבר לציבור לצמיתות, על רקע ייעוד המגורים...



## הועדה המקומית לתכנון ובניה "עכו"

המשך תוכנית : 213-0575514

### נספחי תנועה

44. לתת כותרות לכל אחד מהתשריטים.
45. להוסיף שביל אופנים לאורך דרך מס' 3! חשוב ביותר שכן במעבר תת"ק קיים אין מעבר לאופניים.
46. ציר כביש מס' 4 שגוי.
47. לשקול לתת זכויות בניה מעל חניון ציבורי, שיאפשר לבנות גם חניות בקומות לשימושים באזור.
48. נראה שאין מספיק חניות אורחים, במצב שהתכנית הוגשה. כ"כ יש לתקן בהתאם לשינוי במספר יח"ד.
49. נדרש לבדוק השפעות העברת דרך בתחום שטח בייעוד מלון, מבחינת חשיפה לפגיעה על פי סעיף 187. לבדיקה.
50. לא ברור פתרון הניקוז של דרך מס' 3.

### תוכניות בינוי ופיתוח שטח

51. יש לתת כותרים לתשריטים, בנספח לתכנית המפורטת.
52. להוסיף נספחים לפי מפלסים, לבינוי במגורים ד' ולבינוי של מרכז המסחר והתעסוקה. .
53. לסמן קווי בניין מציר המסילה ( ולא מהפסים בפועל. )
54. להתאים את תכנית הבינוי להוראות ביחס לשטח מבני הציבור והחצרות. לבטא בנספח את השטח המוצע לנטיעות, לגינות, ולהצללות.
55. תשריט קווי הבנין צריך להיות מלא. לרבות קווי בנין לקומות עליונות וקווי בנין למרתף ... לתקן לפי הערות לעיל.