

הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0575514

שכונת נוף ים- עכו

צפון

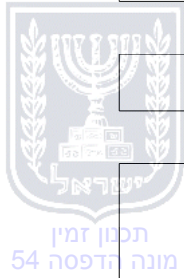
מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הקמת שכונה חדשה המשלבת מגורים, מסחר, תעסוקה, שצ"פים ומבני ציבור בכניסה הדרומית לעכו, תוך ניצול השטח הכלוא בין מסילת הרכבת לרח' דוד רמז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

התכנית מציעה לייצר בינוי גבוה ברצועה הצרה ולאורך רחוב דוד רמז, תוך יצירת מרחב מגוון ומשופע בין הבינוי ובין רחוב רמז. בכך מציעה התכנית מופע ייחודי שיאפיין את הכניסה לעיר ביחד עם שכונת מגורים המייצרת איכות סביבתית ונופית ייחודית בקרבת הים. השכונה המתוכננת מציעה מרחב ציבורי פתוח ובוני אשר ישרתו את הבינוי ההולך ונרקם במרחב הדרומי של חוף עכו. כמו כן, התכנית מפרטת הוראות לגבי בניית קיר אקוסטי בסמוך למסילת הרכבת.

התכנית מכילה ייעוד מגורים ד' הכולל 684 יח"ד בבניה רוויה, ייעוד מגורים א' הכולל 65 יח"ד, ייעוד שצ"פ, ייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ייעוד מגורים מיוחד הכוללים 240 יח"ד. סה"כ 989 יח"ד

התכנית מממשת את אפשרויות הפיתוח של השטח בהתייחס לפרוגרמה המוצעת למגורים בתכנית המתאר של עכו. שילוב של מגורים ותעסוקה במתחם הלב הירוק למיצוי הפוטנציאל של האזור.

התכנית כוללת פתרונות תחבורה בעלי השלכות כלל עירוניות, השלמת מערכת התחבורה הציבורית העירונית. במקביל לתכנית זו מקודמת תכנית לחיבור בין מרכז התחבורה, תחנת הרכבת, מרכז העיר, השכונות הקיימות והשכונה המוצעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת נוף ים- עכו

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

213-0575514

מספר התכנית

283.880 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

עכו

קואורדינאטה X

208271

קואורדינאטה Y

758010

1.5.2 תיאור מקום

הכניסה הדרומית לעכו, לאורך רחוב דוד רמז, בחלקו הדרום מערבי ומשני צידי מסילת הרכבת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18024	מוסדר	חלק		5, 7-16
18033	מוסדר	חלק		70, 72-74
18034	מוסדר	חלק	5, 11-15, 17, 23-32, 34-37, 44	3, 16, 20-21, 33, 43
18035	מוסדר	חלק		3, 6-7
18036	מוסדר	חלק		17, 41, 59
18037	מוסדר	חלק	20, 22-23, 27, 30, 36, 39	5-9, 14-15, 18, 21, 24, 28, 31, 40, 43, 49
18105	מוסדר	חלק		11, 96
18106	מוסדר	חלק		112

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 23	כפיפות	עם הקלות בקווי בניין	3366	2848	31/07/1986
תתל/ 12 / א	פירוט	תוספת הוראות הפקעה חסרות	5908		29/01/2009
תתל/ 18	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18	6942	1811	15/12/2014
תתל/ 2 / 12	כפיפות	הקלה בקווי הבניין מציר הרכבת	5606		18/12/2006
ג/ 1619	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	1933	2033	12/07/1973
ג/ 17855	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	6419	4178	21/05/2012
ג/ 21535	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	7454	3807	21/02/2017
ג/ 3124	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית ג/ 3124	2604	1071	14/02/1980
ג/ 4940	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	3465	1980	05/07/1987
ג/ 7146	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	4386	2025	28/02/1996
ג/ 849	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית ג/ 849	4392	2360	17/03/1996
ג/ 87	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	304	1339	06/08/1953
ג/ 9007	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	4642	3505	07/05/1998
ג/ 9126	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	5198	2885	26/06/2003
ג/ 9637	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	5018	4028	13/09/2001
213-0264523	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	8016	3735	29/11/2018
ג/ 12042	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	5585	186	28/09/2006
ג/ 3658	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	3575	2988	02/08/1988

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אהוד כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1500	1		אהוד כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500		03/12/2019	בני שפירא	15: 47 03/12/2019	3. תשריט מצב מאושר	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000		03/06/2020	אהוד כסיף	16: 42 03/06/2020	4. תכנית בינוי ונוף 1: 1000	לא
אדריכלות	מנחה	1: 500	1	12/09/2019	אהוד כסיף	17: 47 16/09/2019	5. חתכים וחזיתות	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	02/12/2019	אהוד כסיף	15: 53 02/12/2019	6. פיתוח ופירוט מגורים ד'	לא
חניה	מנחה	1: 500		04/09/2019	אהוד כסיף	17: 49 16/09/2019	7. קומת חניון מגורים ד'	לא
קווי בנין	מנחה	1: 1500		14/05/2020	אהוד כסיף	16: 31 14/05/2020	8. נספח קווי בנין	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1000		27/01/2020	אהוד כסיף	14: 34 27/01/2020	9. הדמיות הפרויקט	לא
חלוקה ורישום	מנחה			04/09/2019	דניאלה פז ארז	12: 48 04/09/2019	10. טבלאות איחוד וחלוקה	לא
תנועה	מנחה	1: 5000	1	27/05/2020	אברהם לוי	10: 46 27/05/2020	11. נספח תנועה- תכנית כללית	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	2	27/05/2020	אברהם לוי	14: 53 03/06/2020	12. נספח תנועה- תכנית תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	3	27/05/2020	אברהם לוי	10: 47 27/05/2020	13. נספח תנועה- תכנית דרכים, רומים וניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 100	4	04/09/2019	אברהם לוי	10: 47 27/05/2020	14. נספח תנועה- חתכים טיפוסיים	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	5	27/05/2020	אברהם לוי	10: 48 27/05/2020	15. נספח תנועה- חתכי אורך 1	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	6	27/05/2020	אברהם לוי	10: 48 27/05/2020	16. נספח תנועה- חתכי אורך 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	7	27/05/2020	אברהם לוי	10: 48 27/05/2020	17. נספח תנועה- חתכי אורך 3	לא
ביוב	מנחה	1: 1000		27/05/2020	איציק מאיר	13: 31 27/05/2020	18. נספח ביוב	לא
חשמל	מנחה	1: 2000		27/05/2020	דן שרון	10: 55 27/05/2020	19. מיקום חדרי שנאים	לא
אקוסטיקה	מנחה			01/02/2019	ערן יופה	13: 13 08/05/2019	20. חוות דעת אקוסטית	לא
איכות הסביבה	רקע			27/01/2020	שירי סולומון	11: 05 27/01/2020	21. סיכום דו"ח סביבתי	לא
סקר גיאולוגי	רקע			27/02/2020	ישראל קיסר	15: 34 26/02/2020	22. דוח גיאוטכני	לא
מים	מנחה	1: 1000		27/05/2020	יצחק מאיר	13: 31 27/05/2020	23. נספח מים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה			03/06/2020	יואב וינברג	14: 51 03/06/2020	24.נספח פרוגרמה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956118	04-9956119	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עכו	עכו	ויצמן	35	04-9956118	04-9956119	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מדינת ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15 א	04-8690892	04-8630970	
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	(2)	1	02-6707411		
בעלים				פרטיים	עכו	(3)		00-0000000		

(1) כתובת: שדרות פל ים 15 א', חיפה.

(2) כתובת: הקרן הקיימת 1.

(3) כתובת: -.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אהוד כסיף		מיזליץ כסיף אדריכלים	תל אביב-יפו	הגר"א	17 א	03-5440101		Udi@mkarchitects.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ פרוגרמה	אדריכל	יואב וינברג	0	פז כלכלה - שמאות, כלכלה ופרוגרמה	הרצליה	המנופים	2	09-9700837	09-9700801	yoav@pazgroup.co.il
יועץ אקוסטי	ערן יופה	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ		פתח תקוה	אלכסנדר ינאי		3	03-7503636	03-7503660	office@ethos-group.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	אברהם לוי	22015	לוי שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	avram@levyshtark.co.il
ניהול פרויקט	יועץ	שלמה ליעד		איתם ליעד ניהול והנדסה בע"מ	נשר	המסילה	17	04-8203595	04-8203596	shlomo@eitam-liad.co.il
מים וביוב	יועץ	יצחק מאיר	28393	ח.ג.מ תכנון תשתיות בע"מ	טירת כרמל	יזמה	2	04-8509595		itzik@telem.co.il
יועץ סביבתי	שירי סולומון	DHV- MED		נתניה	מנלה גד		1	09-8852312	09-8853901	info@dhvmed.com
יועץ כלכלי	דניאלה פז ארז	פז כלכלה- שמאות, כלכלה ופרוגרמה	1028	הרצליה	המנופים		2	09-9700830		alon.segal@pazgroup.co.il
שמאי	פנחס פרגי	פז כלכלה - שמאות, כלכלה ופרוגרמה	000	הרצליה	המנופים		2	09-9700822		pini@pazgroup.co.il
קרקע וביסוס	יועץ	ישראל קיסר	31328	ג.י.א הנדסת קרקע וביסוס	יובלים	יובלים		04-9990457	04-9990898	israel@gya-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי	17 א	04-8420528	04-8410012	
יועץ חשמל	יועץ	דן שרון	510043	דן שרון- א.ב. מתכננים בע"מ	חיפה	התשבי	9	04-8334474	04-8336420	dansharon@d ansharon.co.i 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת מערך הדרכים בשכונה, קביעת היציאות והכניסות אל השכונה.
2. קביעת ייעוד וגודל המגרשים, זכויות הבניה בהם, קווי בנין ומספר קומות.
3. קביעת צפיפות יחידות הדיור, גודלן ומספרן.
4. קביעת זכויות למגרשים ציבוריים מתוך ראייה כלל עירונית תוך ייעול ניצול הקרקע, שילוב שימושים והגדלת הצפיפות.
5. קביעת הסדרי החניה במגרשי המגורים, המסחר והתעסוקה.
6. קביעת מרחקים מינימליים ותנאים אקוסטיים לאורך מסילת הרכבת.
7. קביעת הנחיות עיצוב למבני המגורים ואופיים האדריכלי.
8. קביעת עקרונות נופיים של פיתוח הדרכים והשטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים.
9. קביעת עקרונות לנושאי ניקוז ותשתיות בשכונה.
10. קביעת מעברים מעל ומתחת לפסי הרכבת לטובת הרצף העירוני.
11. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, תחילת עבודות ואכלוס.
12. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה של מגרשים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	11 - 75
מגורים ד'	1 - 5, 902 - 905
מתקנים הנדסיים	601
מבנים ומוסדות ציבור	201 - 204
שטח ציבורי פתוח	301, 302, 304 - 316, 319, 320
דרך מאושרת	501 - 505
דרך מוצעת	401, 403 - 407, 409 - 418
דרך משולבת	303
חניון	402
מסילה מאושרת	901
מפגש דרך-מסילה	419
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	6, 7
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	205

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	6, 7
גבול מתחם	דרך מאושרת	501 - 505
גבול מתחם	דרך מוצעת	401, 403 - 407, 409 - 418
גבול מתחם	דרך משולבת	303
גבול מתחם	חניון	402
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 204
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	205
גבול מתחם	מגורים א'	11 - 75
גבול מתחם	מגורים ד'	1 - 5, 902 - 905
גבול מתחם	מסילה מאושרת	901
גבול מתחם	מפגש דרך-מסילה	419
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	601
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	301, 302, 304 - 316, 319, 320
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	501
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	401, 404
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	203
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	901
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	307, 315, 320
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	1 - 4, 902 - 905
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	301
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	502
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	319 ,302
מבנה להריסה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	7
מבנה להריסה	דרך מאושרת	502
מבנה להריסה	דרך מוצעת	401
מבנה להריסה	חניון	402
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	302
קו בנין עילי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	7 ,6
קו בנין עילי	מגורים ד'	1 - 5 ,902 ,904
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	319
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	7 ,6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	401
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	1 - 5 ,902 - 904
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	319 ,316 ,301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	7 ,6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	501 - 503 ,505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	401 ,403 - 407 ,409 ,411 - 418
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	303
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	201 - 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	11 - 75
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	1 - 5 ,902 - 905
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסילה מאושרת	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מפגש דרך-מסילה	419
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	301 ,302 ,304 - 314 ,316 ,319 ,320
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	501 ,502
תחום הסביבה החופית	דרך מוצעת	412
תחום הסביבה החופית	מגורים ד'	1 - 3 ,902 ,903
תחום הסביבה החופית	מתקנים הנדסיים	601
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	61,441	21.65
חניה	9,887	3.48
טיילת	491	0.17
מגורים א'	19,373	6.83
מגורים א'/ הגבלות בניה	15,961	5.62
מגורים מסחר ותיירות	16,613	5.85
מגורים מסחר ותיירות/ הגבלות בניה	10,942	3.86

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות ונופש	179	0.06
מלונאות ונופש/ הגבלות בניה	820	0.29
מסחר	15,776	5.56
מסחר/ הגבלות בניה	16,454	5.80
מסילה קיימת	38,956	13.73
מתקנים הנדסיים	526	0.19
מתקנים הנדסיים/ הגבלות בניה	401	0.14
שביל	12	0
שטח ציבורי פתוח	8,653	3.05
שטח ציבורי פתוח/ הגבלות בניה	7,750	2.73
שטחים פתוחים	25,940	9.14
שטחים פתוחים/ הגבלות בניה	30,245	10.66
שמורת טבע	132	0.05
שמורת טבע/ הגבלות בניה	3,248	1.14
סה"כ	283,800	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	11,945.57	4.21
דרך מאושרת	34,413.02	12.12
דרך מוצעת	80,399.94	28.32
דרך משולבת	2,954.77	1.04
חניון	5,033.75	1.77
מבנים ומוסדות ציבור	26,160.38	9.22
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	5,718.49	2.01
מגורים א'	17,075.8	6.02
מגורים ד'	22,179.18	7.81
מסילה מאושרת	36,635.47	12.91
מפגש דרך-מסילה	1,109.38	0.39
מתקנים הנדסיים	925	0.33
שטח ציבורי פתוח	39,321.68	13.85
סה"כ	283,872.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
<p>א. השימושים הציבוריים הבאים: מוסדות חינוך, חברה, רווחה, דת, תרבות, קהילה, ספורט, שירות לציבור, בריאות, חינוך ציבורי. אחזקה ותפעול עירוני עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. כמו כן, יתאפשרו שימושים נלווים ומתקני תשתית הנדרשים לפיתוח כללי של מבני הציבור כגון חדרי השנאה, ברזי מים לכיבוי אש וכו'.</p> <p>ב. חינוך ציבורי.</p> <p>ג. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.</p> <p>ד. בנוסף לאמור לעיל תותר הקמה של עד 20% שטחים מסחריים, משטח השימושים הציבוריים שיוקמו בפועל, אשר משלימים ותומכים בשימושים הציבוריים, ובתנאי שהם אינם מפריעים לשימוש העיקרי הציבורי. לשם דוגמא יכללו בשימושים אלו משרדים, שירותים, מסחר, בתי קפה, מזנונים ושירותים אישיים המשתלבים בשימוש הציבורי וכו'.</p>	
4.1.2 הוראות	
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. אופי המבנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> עיצוב מבני הציבור יותאם למבני המגורים מבחינת חומרי הגמר והמפגש עם הרחוב. ככל שיתאפשר יינתן דגש על תכנון לפי עקרונות הבנייה הירוקה בהתאם לסעיפים הבאים. <ol style="list-style-type: none"> 2.1 בידוד תרמי יעיל של הגג, הקירות והחלונות. 2.2 מזעור עבודות עפר ושימוש חוזר של חפירה ומילוי. 2.3 שימוש באביזרים חוסכי מים ואנרגיה. 2.4 תכנון יעיל וחסכוני של השטחים הפנימיים. 2.5 ניצול יעיל של חומרי הבנין להקטנת כמות פסולת בניה. ב. פתרונות לאחסון ולפינוי אשפה: <ol style="list-style-type: none"> 1. פתרונות לאחסון בחדרי האשפה יתוכננו בהתאם ועל פי הוראות אגף תברואה בעיריית עכו בהתאם להנחיות הרלוונטיות להוצאת היתר הבניה. 2. החדרים ימוקמו בחזית המבנה הפונה לרחוב או לחצר השירות במגרשים המאפשרים זאת. 3. לכל חדר יהיה פתח כניסה למשתמשים מתוך חצר הבית ופתח נוסף הפונה לרחוב, שרוחבו לא יפחת מ-1.6 מטר. 4. באזור פינוי ואחסון האשפה יקבע ברז, צינור שטיפה ונקודת ניקוז ריצפתית. 5. סביבת מתקני האשפה תהיה מחומרים עמידים המאפשרים שטיפה וניקוי יעילים. 6. באזור מתקני האשפה תותקן תאורה אוטומטית ומערכת אוורור מפולש טבעי ו/או מכני. 7. יקבעו נקודות ייעודיות למחזור פסולת. 8. חדרי אשפה ואחסון יהיו מאופיינים בחומרים עמידים המאפשרים שטיפה וניקוי יעילים ומונעי החלקה לפי תקן. 9. הגישה לחדרי האשפה והאחסון תהיה נוחה לפינוי, להובלה ולמשתמשים. <p>ג. מתקנים טכניים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו התקנת מזגנים, אלא במסגרת אשר יהיו שקועים מפני הקירות החיצוניים ומכוסים ברפפות אלומיניום או חומר עמיד אחר או אזורים מוסתרים אחרים שיאושרו על ידי



מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>מהנדס/ת העיר.</p> <p>2. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסתורים בהתאם להנחיית מהנדס/ת העיר.</p> <p>3. לכל המתקנים הטכניים יינתנו פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדים סביבתיים.</p> <p>ד. חומרי הגמר :</p> <p>חומרי גמר חוץ עפ"י תקן לחומרים עם עמידות לסביבה חופית ובעל תקן לעמידות לשימוש חיצוני לעשר שנים לפחות. חומרים איכותיים יהיו איכותיים כגון : זכוכית, חיפוי עץ, אלומיניום וטיח או כל חומר בעל עמידות מוכחת. אישור חומרי הגמר בסמכות מהנדס/ת העיר.</p> <p>ה. פתחים וחלונות :</p> <p>1. גודל החלונות במבנים לא יפחת מ 20% משטח החזיתות.</p> <p>2. במקרים מיוחדים בהם השימוש הפנימי מחייב הימנעות מחלונות תותר גמישות בסעיף לעיל בסמכות מהנדס העיר.</p> <p>ו. פרגולות :</p> <p>1. בגינות מוסדות הציבור תותר התקנת פרגולות ומצללות בד בשיעור כיסוי של עד 50% משטח המגרש הלא מבונה.</p> <p>2. הפרגולות יהיו עשויות עץ, פלדה או אלומיניום או שילוב ביניהם. המצללות יהיו עשויות בד או מוצרי עץ לסוגיו, בעלי עמידות מתאימה בקרבה לים ולקרינת השמש.</p>	
<p>הוראות פיתוח</p> <p>שטחי הפיתוח המיועדים לחניה יהיו מגוונים עם נטיעות עצים ו/או מצללות בד כך שמשטחי החניה יהיו מוסתרים ובעלי צל.</p>	ב
<p>קווי בנין</p> <p>1. תותר בניה בקו בנין "0" כלפי מגרשים סמוכים בייעודים דרך מאושרת או מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטח ספורט ונופש, ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט ובנספח קווי הבנין.</p>	ג
<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א. מספר החניות יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב. חניית אופניים : בכל המגרשים המיועדים למוסדות ציבור יותקנו מתקני חנייה לאופניים אשר לפחות 50% מהם יהיו מקורים בקירוי קל או ימוקמו בתחומי המבנה.</p> <p>ג. יותרו חניות במסגרת המחוייב בתקן החניה עד למרחק של 150 מ' מהכניסה למבנה, גם אם הן בתחומי זכות הדרך.</p> <p>ד. תותר התקנת חניון ציבורי ומקומות חניה נוספים מעל התקן לשירות הציבור הרחב.</p>	ד
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה, על מנת להימנע ממדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.</p>	ה

4.1

מבנים ומוסדות ציבור

ו

תנאים למתן היתרי איכלוס

הבטחת רישום הקרקעות אצל רשם המקרקעין על שם עיריית עכו.

4.2

שטח ציבורי פתוח

4.2.1

שימושים

שטחים טבעיים, רחבות עירוניות שטחי פיתוח וגינון, אזורי משחק, מתקני משחק, מתקני ספורט ומגרשי ספורט, בריכות נוי, פרגולות ומצללות, מתקנים טכניים כדוגמת שנאים על ותת קרקעיים, שירותים ציבוריים, מחסנים לטובת אחזקת השטחים, חניות ודרכי גישה, שבילים למעבר רכב בטחון, שבילי אופניים, שבילים להולכי רגל ותאורה כללית.

4.2.2

הוראות

א

הנחיות מיוחדות

- א. השטחים הפתוחים יתוכננו לרווחת תושבי השכונה ומבקריה ויכללו אמצעים להבטחת שימוש נאות בשטחים, צל רחב, תאורת שבילים והגדרת אזורים יעודיים למשחק ולספורט. ישולבו אמצעים טכנולוגיים להגברת הביטחון.
- ב. תנאי לביצוע העבודות יהיה הגשת בקשה להיתר פיתוח ונוף בקו"מ 1:250 באישור מהנדס/ת העיר והכוללת פרטי בנייה, פירוט הריהוט והמתקנים השונים, הנטיעות וסוגי הצמחייה, השיפועים, הניקוז ותיעול המים, ראשי מערכת השקיה, מתקנים טכניים וחומרי הגמר במקומות השונים.

ב

הוראות פיתוח

לפי מסמך הנחיות מרחביות.

ג

תנאים למתן היתרי בניה

בתא השטח 301, בו קיים חשש לקרקע מזוהמת, לא יותר כל פיתוח במגרש בטרם חקירת הקרקע, פינוי הפסולת ושיקומה במידת הצורך, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה.

4.3

מגורים ד'

4.3.1

שימושים

1. מגורים
2. בקומת הקרקע ובקומה הראשונה ישולבו מבנים ומוסדות ציבור קהילתיים לרווחת דיירי השכונה ובהם גני ילדים, פעוטון, מעונות יום, מועדוני נוער, חדרים לתרבות, רווחה בריאות ודת וכד'.
3. דרך משולבת למעבר רכבי שירות ומעבר פתוח לציבור.

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- א. מפלס כניסה:
1. גובה מפלס הכניסה לבניינים יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי והפיתוח.
2. שינוי של עד 100 ס"מ יותר במסגרת תכנית הפיתוח ולא יהווה סטייה ניכרת.
3. פני מפלס כניסה קובעת במבנים חדשים מחושבים לפי שיפוע של עד 2% מפני מפלס המדרכה

4.3

מגורים ד'

אשר ניצבת לכניסה למבנה, ובכפוף לתקני הנגישות התקפים.

4. לא יותרו מדרגות בכניסה ללובי המבנה.

ב. מרפסות:

1. לכל יחידת דיור תותר מרפסת בשטח של עד 18 מ"ר, בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה 5.

2. מעקות המרפסות יהיו עשויים פלדה ו/או זכוכית. לא יותרו מעקות בנויים.

3. המרפסות יהיו ככל הניתן זיזיות ללא תוספת עמודים וימוקמו ישירות אחת מעל השנייה לגובה החזית.

4. במרפסת זיזית תיאסר כל תוספת פרגולה, סוכך, הצללה או גגון, מעבר לאמור לעיל.

5. בדירות גג עם יציאה למרפסת יותר קירוי בשטח מקסימלי של 18 מ"ר ושטח מינימלי של 8 מ"ר. הקירוי יהווה חלק מעיצוב הבניין.

6. יציאה למרפסת גג תחויב בקירוי ע"י פרגולות העשויות עץ, פלדה או אלומיניום, או שילוב ביניהם, בגווניס התואמים את קירות המבנה. מערכות הקירוי והפרגולות בקומת הגג יורחקו אופקית מרחק של 3 מ' ממעקה הגג ההיקפי ויהיו בשטח של מחצית הגג או עד 50 מ"ר הקטן משניהם.

7. רוחב מרפסת זיזית מינימלי יהיה 2 מטר.

8. ניקוז המרפסות יהיה אל מערכת ניקוז סמויה. לא תותר שפיכה חיצונית.

ג. לובי המבנים וקומת הקרקע:

1. לא יותרו דירות גן. שטח החצרות בקומת הקרקע יפותח לטובת השימושים הציבוריים ולטובת כלל הדיירים בתא השטח.

2. שטחו של לובי מבנה מגורים שגובהו עד 10 קומות יהיה 35 מ"ר לפחות, ובמבנה מגורים שגובהו מעל 11 קומות יהיה לפחות 50 מ"ר (שטח ריצפה).

3. גובהו של לובי המגורים במבנה מגורים שגובהו עד 10 קומות יהיה 3 מ' ובבניין שגובהו מעל 11 קומות יהיה לפחות 3.60 מ' נטו.

4. הגישה ללובי המגורים תהיה ישירות מהרחוב ובמפלסו.

5. פנים לובי המבנה יהיה מחופה אבן ורצפתו אבן או חומרים עמידים אחרים שיאושרו על ידי מהנדס/ת העיר.

6. מלובי המבנה תהיה יציאה נפרדת החוצה לעבר מתקני האשפה.

ד. מחסנים לרווחת הדיירים:

1. כחלק מהמבנה ובקומת המרתף יוקמו מחסנים לרווחת דיירי המבנה בשטח מינימלי של 4 מ"ר לדירת מגורים. שטח המחסן המרבי לדירת מגורים לא יעלה על 8 מ"ר נטו.

2. לא תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומות המגורים הטיפוסיות, למעט מחסן משותף לכל הדירות בקומה.

3. יותקנו לרווחת הדיירים חדרי אחסון משותפים לאופניים ועגלות תינוק בשטח של 1 מ"ר לכל דירה וימוקמו בקומת הכניסה, ו/או בקומה שמעליה ו/או בקומת המרתף, או כחדר קומתי משותף.

4. מחסנים לדיירים ייבנו באופן שיאפשר שימוש נוח.

ה. חזית לדרך מס' 02:

1. אל חזית הרחוב יופנו מבואות (לובי) מבני המגורים. בתאי שטח בהם מותר שימוש ציבורי



4.3

מגורים ד'

- בקומת הקרקע יופנו שטחים אלה כלפי החזית האחורית.
2. בחזית הלובי הפונה לרחוב תהיה ויטרינה שקופה ביחס של לפחות 60% משטח החזית ואשר גובהה הנקי לא יפחת משלושה מטרים.
 3. לא יותרו קולונדות ו/או פרגולות לאורך הרחובות, אך יותרו זיזים בנויים להצללה.
 4. בקומת הקרקע ובקומה שמעליה, לא יותרו חלונות שירות או חלונות מחסנים לכיוון הרחוב.
 5. לדירות בקומה הראשונה הפונות לגג המקרה את השטחים הציבוריים, יותר שימוש לצורך מרפסת גג. מעל גגות אלו תבנה פרגולה בהתאם לתנאים של פרגולה בדירת גג, ובלבד שנשמרת בטיחות המשתמשים בחצר האחורית מנפילת חפצים באישור הגורמים המוסמכים.

ו. גודל הדירות :

1. גודל הדירות הממוצע בכל תא שטח יהיה 105 מ"ר עיקרי.
2. גודל מינימאלי ליחידת דיור יהיה 65 מ"ר עיקרי.
3. גובה קומות המגורים הכולל לא יפחת מ- 3.15 מטר בין מפלס למפלס וגובה הדירות הנקי בחדרי המגורים לא יפחת מ- 2.65 מטר נטו.
4. בכל דירה יהיה חדר שינה ראשי שגודלו 13 מ"ר לפחות אשר צמוד אליו חדר אמבטיה ששטחו המזערי יהיה 4.5 מ"ר.
5. בכל הדירות יהיו לפחות 2 חדרי שירותים נפרדים ובדירות 4 חדרים ומעלה יהיו שני חדרי אמבטיה הכוללות שירותים.

ב

הוראות בינוי

ז. פינוי אשפה :

1. פינוי האשפה ייעשה על ידי הוראות ומערכת פינוי האשפה הרלוונטית לפי הוראות עיריית עכו בעת הוצאת היתר בניה. המערכת תמוקם בחצרות האחוריות של מבני המגורים.
2. כמות מתקני האשפה תהיה בהתאם לתקן פינוי האשפה של עיריית עכו.
3. חצרות הפינוי יונגשו בעזרת שביל גישה למשאית הזבל ומשאיות כיבוי. דרך הגישה והחצר יהיו נקיים מכל אלמנט שיכול להפריע בתנועת המשאיות, או במרחב בתמרון שלהן.
4. בחצר האשפה ייקבע אמצעי שטיפה וניקוז עפ"י הנחיות עיריית עכו.
5. מתקני האשפה לא יופנו ישירות לכיוון חזיתות הרחוב.

ח. מתקנים טכניים :

1. לא יותרו התקנת מזגנים אלא מאחורי מסתורים אשר לא יבלטו ממישור הקירות החיצוניים.
2. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסתורים בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
3. רפפות לצורך מסתורי המערכות יהיו עשויות אלומיניום או חומרים עמידים ובלתי מחלידים אחרים, ויכללו פרטים שיבטיחו עמידות לאורך זמן ומניעת החלדה. רפפות יבוצעו ברוחב ובשיפוע המונע מבט ממפלסי הקרקע בסביבות המבנים אל המערכות. הכל בהתאם להנחיות מהנדס/ת העיר.
4. במבנים הנמוכים מאחת-עשרה קומות, יש לבצע שכבת גמר נוספת מעל שכבת איטום הגג.
5. מתקנים טכניים לרבות מסתורי כביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה.
6. כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות בתחום התכנית יותקנו במפלס תת הקרקע ו/או בתחום המבנה לא יותרו מתקנים מעל לפני הקרקע שאינם בתחום המבנה.
7. יש להציג בבקשה להיתר פתרונות למיזוג האוויר לכל חלקי יחידות הדיור, מיקום מערכות

4.3

מגורים ד'

טכניות, מעבר צנרת וניקוז.

8. תשתיות ציבוריות ישולבו בפיתוח של חצרות המגרשים באופן שמצניע את נוכחותם, מיקומם ויחסם וביחס לפיתוח מותנים באישור מהנדס/ת העיר.

ט. פתחים וחלונות:

1. גודל החלונות במפלסי הדירות לא יפחת מ 40% משטח החזיתות.
2. לחדרי המגורים בדירות יהיו חלונות שלא יקטנו משטח של 6 מ"ר.
3. יתוכנן פרט סורגים טיפוסי לכל מבנה בהתאם לעיצובו הכולל, כחלק ממסמכי ההיתר.

י. גגות:

1. תותר בנייה על גגות המבנים לשימושים הבאים:
 - א. מתקנים טכניים ומערכות המבנה.
 - ב. מרפסת גג תותר רק כהמשך לרצפה של דירת הגג.
 2. לא יותרו גגות משופעים ו/או גגות רעפים.
 3. יושם דגש על תכנון החזית החמישית (הגגות) מבחינת חומרי הגמר, מעקות, ארגון והסתרת מתקנים טכניים.

יא. גדרות:

1. גדרות בין תא השטח לרחוב יהיו עד גובה 40 ס"מ בלבד מגובה המדרכה הסמוכה. למעט גדרות מוסדות ציבוריים לפי הנחיות הרשות.
2. לא תותר התקנת שערים בקומת הקרקע. יותרו שערים בכניסות לחניונים פרטיים בקומות תת הקרקע בלבד ובתנאי שלא יחסמו חניות המוצעות למבקרים במבנה.
3. חומרי גמר ופרטים של הגדרות יוגדרו כחלק מתכנית הפיתוח שהיא תנאי להיתר בניה.

יב. חצרות גני ילדים, פעוטונים ומעונות יום:

1. חצרות הגנים ו/או השימושים הציבוריים יופנו לחזיתות הצידיות והאחוריות של המבנים ויתוכננו כחלק אינטגרלי מהעיצוב האדריכלי של המבנה.
2. בחצרות גני הילדים תבנה פרגולה בשטח שתואם את דרישות הגורמים המאשרים. הפרגולה תהיה בנויה או מתוכננת באופן שתאפשר מעבר גשם מחד ומאידך תמנע מעבר חפצים העלולים ליפול מקומות המבנה וכן תבטיח פרטיות וביטחון משתמשי החצר. שטח הפרגולה יהיה בהתאם לתקנים ולהנחיות לשימושים אלה.
3. בשימושים ציבוריים אחרים תותר בניית פרגולה/קירוי בנוי בשטח של עד רבע מהחצר המשויכת לשימוש או עד 50 מ"ר, הקטן משניהם.
4. שטח החצרות יהיה על פי דרישות משרד החינוך ומשרד הרווחה או 400 מ"ר לחצר לפחות, הגדול מביניהם.

הוראות פיתוח

ג

- א. מעל שטחי החניונים, בשטח שלא יפחת מ 25% משטחי גגות החניונים, תונח שכבת מצע מנותק בעומק של 40 ס"מ נטו לפחות, לצורך שתילת צמחייה. בנוסף, בשטח שלא יפחת מ 25% משטחי גגות החניונים תונח שכבת מצע מנותק בעומק של 120 ס"מ לפחות אשר יאפשרו נטיעות עצים בוגרים. יש לספק פתרונות ניקוז לכל שטחי הגינון הנ"ל.
- ב. בכל תא שטח, יישתלו לפחות 3 עצים בוגרים לכל דונם מתא השטח. פתרונות לשתילה מעל חניון יוגשו בתכנון מפורט.

4.3

מגורים ד'

ג. המרחב הפתוח סביב הבניינים יפותח כמרחב פתוח ורציף ללא גידור, למעט בשטחים המחייבים זאת על פי תקן, כגון מתקני משחק לפעוטות. בשטחים אלו ישולבו שטחים מגוונים עם שטחים מרוצפים, מצללות, ריהוט ישיבה, מתקני משחק, ברזיות, תאורה וכיו"ב.

ד. השטחים הנמצאים בתחום מגרשי המגורים יגודרו בגידור נמוך שגובהו לא יעלה על 50 ס"מ ובו יקבעו פתחים נוחים למעבר. שטחים אלו יהיו פרטיים אך פתוחים לציבור.

ה. לא תותר בניית קירות ו/או גידור בין תאי השטח או כל הפרעה בדרכי הגישה למשאיות הכיבוי ולמשאיות פינוי האשפה. יש לאפשר גישה מלאה למשאיות שמשרות שני מבנים בתאי שטח שונים.

ו. לא תותר הקמת חדרי שנאים בתחומי מגרשי המגורים.

ז. המרחב הפתוח בתחום כל מגרשי המגורים יהיה בעל סממנים משותפים ואופי של תכנון מאוחד. תנאי לקבלת היתרים יהיה אישור תכנית פיתוח כללית לשטחי המגורים ובה פרטים טיפוסיים אשר יאפיינו את כלל השטחים הפתוחים.

ח. מותרת בניית הצללות/פרגולות בשטח של לפחות 200 מ"ר לכל תא שטח.

ד

עיצוב אדריכלי

א. אופי המבנים :

- מבני המגורים בתאי השטח מס' 1-5 יהיו בעלי שפה אדריכלית המשכית. המבנים יתוכננו בהתאם לעיצוב הפרויקט הראשון, כך שהמתחם כולו יהיה בעל שפה אדריכלית מתואמת.
- מבני המגורים יהיו בצורת מנסרה מלבנית ככל הניתן, ובעלי מקצועות ישרים ככל האפשר לכל אורך הבניין.
- בכל תא שטח שני בנייני המגורים יישבו מעל קומת הקרקע, שתהיה רציפה ומשותפת למבואות מבני המגורים ולמוסדות הציבור.
- חזיתות המבנים יהיו אחידות בשפתן ככל הניתן, הדבר יתבטא מבחינת פרופורציות, חומרי גמר, צורה ועיצוב כולל.
- בחזיתות הפונות מערבה, תבוצע נסיגה מקו החזית, או פרט עיצובי אחר המייחד את סיום הבניין בחלקו העליון באישור מהנדס/ת העיר.

ב. חומרי הגמר :

- חוץ המבנים יהיה מחופה אבן אשר תאושר על ידי מהנדס העיר. האבן תהיה בגמר מט ובגוון בהיר.
- חומרי גמר חוץ נוספים הינם זכוכית, חיפוי עץ בעל תקינה מתאימה ואלומיניום המתאים לחיפוי רבי קומות. סך שטחי החוץ אשר אינם מחופים אבן טבעית או מהווים חלונות, לא יעלה על 20%.
- מהנדס הועדה רשאי לאשר חומרי גמר נוספים אשר אינם מצוינים בהוראות אלה.
- כל חומרי הגמר יהיו בהתאם לתקן לבנייה בסמוך לסביבה חופית.

ה

דרכים תנועה ו/או חניה

א. תקן החנייה יהיה כדלקמן :

- למגורים : 1 מקום חניה לכל 1 יח"ד.
- בשאר השימושים יחול התקן התקף בעת הוצאת ההיתרים.
- כל החניה תהיה תת קרקעית.
- כניסות ויציאות למגרשי החניה התת קרקעיים יהיו לפי תכנית הבינוי ותכנית התנועה ; כמו כן

4.3

מגורים ד'

יותר חיבור בין חניונים בין מגרשים שונים בכפוף לאישור מהנדס הועדה.

ד. בכניסה לכל חניון תת-קרקעי יוצב מחסום המאפשר גישה מבוקרת לדיירי הבניין. המחסום ימוקם בקומה 1- של החניון ולא בקומת הקרקע. חניות לשירות הציבור יהיו תת קרקעיות וימוקמו לפני המחסומים ותתאפשר גישה לציבור המבקרים הרחב.

ה. תותר הקמת מצללה מעל לרמפות החניונים לצורך הסתרה מכיוון קומות המגורים.

ו. בנוסף לאמור לעיל יתווספו חניות אורחים בשיעור של 30% מסך מספר הדירות.

ז. חניות האורחים ימוקמו מעל הקרקע מחוץ לתאי השטח, לאורך הדרכים הציבוריות, או בחניון התת קרקעי עפ"י תחשיב מתחמי המוגדר בטבלה בנספח התנועה והחנייה.

ח. בחניות העיליות ישולבו נטיעות עצים בין החניות כך שיוצרו מרווחי נטיעה בין כל 8 חניות לכל הפחות.

ט. חניית אופניים :

1. בכל בנין מגורים תתוכנן, לרווחת הדיירים, חניית אופניים אשר תמוקם בחדר/ים יעודים/ם במפלס הכניסה למבנה עם כניסה צדדית מבחוץ ו/או במפלס החניון התת קרקעי לפי חישוב של 1 מ"ר נטו לכל דירה.
2. בחדר יותקנו אביזרים לקשירת והעמדת האופניים ושקעים לטעינה חשמלית.
3. החדר יהיה ניתן לנעילה.
- י. תכנון מפורט של החניון המקורה, מערך החניה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו יוגשו לאישור מהנדס הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.
- י"א. חניית אופנועים : בתחום חניון המגורים יתוכננו חניות לאופנועים בהתאם להנחיית הועדה המקומית.

מרתפים

1. פתחי אוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי במבנה עצמו, לא יופנו למדרכה ולא יהיו מטרד לתושבי הסביבה, לדיירים ולהולכי הרגל.
2. בנוסף לחניונים, יותרו הקמתם של חדרי אשפה, מערכות טכניות, שטחי שירות ומחסנים לדיירים.

פרוגרמה לשטחי ציבור

1. חובה לבצע את השטחים המיועדים לשימושים הציבוריים בקומות הקרקע של מבני מגורים ד' לפי השטחים המפורטים בטבלה 5, במסגרת ביצוע שטחי המגורים.
2. חובה לבצע פיתוח של שטחי חצרות השימושים הציבוריים בהתאם לדרישות הגורמים המאשרים- משרד החינוך, משרד הרווחה וכד'. בכל מקרה חצר לא תהיה בשטח של פחות מ- 400 מ"ר.
3. שטחי בניה ושטחי חצרות מנחים מפורטים בנספח בינוי 'פיתוח ופירוט מגורים ד'".
4. לשטחים הציבוריים הבנויים תתוכנן כניסה נפרדת מהכניסה למגורים. הכניסה תהיה נגישה, נוחה וגלויה.

קווי בנין

1. קווי בנין יהיו בהתאם לנספח קווי בנין.
2. קווי בנין לחניונים תת קרקעיים יהיו לפי נספח קווי בנין.
3. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בנין.

4.3

מגורים ד'

ט

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. ביצוע תכנית הפיתוח והנוף בתחום מגרש המגורים תהיה על פי הבקשה להיתר ותכלול מערכת השקיה פועלת, נטיעת עצים ושתילת הצמחייה.
- ב. הסכם חברת ניהול ואחזקה של מבני המגורים וסביבתם.
- ג. הבטחת הרישום של שטחי הציבור על שם עיריית עכו.
- ד. השלמת בניית שטחי הציבור המפורטים בטבלה 5.

י

תנאים למתן היתרי בניה

1. אישור תכנית פיתוח ונוף כוללת לתאי שטח מגורים ד' על ידי מהנדס/ת העיר הכוללת מפלסי כניסה, מפלסי דרכים, ניקוז, תכנון מערכת השקיה ממוחשבת, סימון על גבי התכנית של העצים הבוגרים בחלקה, פירוט השבילים, תכנון נטיעות וגינון, ריהוט הגן הקבוע, פרגולות, פרטי עיצוב עמידים לגדרות וגבולות המגרשים וחומרי הגמר.
2. הכלת שטחי הציבור הבנויים וחצרותיהם המפורטים בטבלה 5.
3. בתאי השטח 1,2,902 בהם קיים חשש לקרקע מזוהמת, לא יותר כל פיתוח במגרש בטרם חקירת הקרקע, פינוי הפסולת ושיקומה במידת הצורך, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה.
4. היתר בניה יינתן למספר מבנים כמקשה אחת באופן הבא:
- א. תא שטח 1- (שני מבנים ביחד).
- ב. תאי שטח 2 ו-3 (4 מבנים ביחד).
- ג. תאי שטח 4 ו-5 (4 מבנים ביחד).

יא

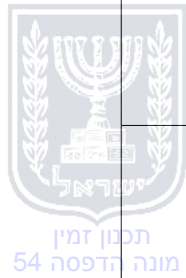
זיקת הנאה

השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה להולכי רגל יתוכנן כחלק רציף והמשכי של מערך תנועת הולכי הרגל ואופניים. בתחום זה היזם יפתח את זכות המעבר בהתאם לפרטים ולעיצוב של השטחים הציבוריים הסמוכים למעברים בהתאם לדרישות מהנדס/ת העיר.

יב

הנחיות מיוחדות

1. תאי שטח 902-905 ישמשו את שני תאי השטח ביעוד מגורים ד' הגובלים בהם ויהיו שטחים המאפשרים מעבר וגישה לרכבי שירות, רכבי חירום, רכב הרשות המקומית, העברת תשתיות ציבוריות, מתקנים הנדסיים, מעבר להולכי רגל ולאופניים, גישה למרתפי החניה וחצרות מבני המגורים. כל אחד מבעלי הזכויות בקרקע או שניהם במשותף נדרשים לתכנן את דרכי הגישה לחניוני המגורים ולרכבי השירות, בהתאמה לדרישות והצרכים התכנוניים כפי שיוגדרו על ידי מהנדס/ת העיר.
2. במידה ולא תתאפשר הקמת המבנים והשטחים והחניונים במקביל, באחריות בעל הקרקע הראשון ביצוע ופיתוח השטח לרבות דרכי הגישה, החצרות והכניסות לחניונים. השתתפות כספית של בעל השטח/יזם בתא השטח הגובל תקבע בהתאם לדו"ח שמאות עדכני, או בהתאם למנגנון אחר המוסכם על כל הצדדים, ובכל מקרה הכרעת מהנדס/ת העיר תחייב את שני הצדדים. סעיף זה מהווה תנאי להיתר בניה.
3. בתאי השטח הנ"ל תרשם זכות מעבר לציבור לצמיתות.
4. שטחים אלה יירשמו בבעלות בעלי המגרשים הגובלים בהם כדלקמן:
- תא שטח 902 יירשם בבעלות בעלי מגרשים 1 ו-2



4.3	מגורים ד'
	<p>תא שטח 903 יירשם בבעלות בעלי מגרשים 2 ו-3</p> <p>תא שטח 904 יירשם בבעלות בעלי מגרשים 3 ו-4</p> <p>תא שטח 905 יירשם בבעלות בעלי מגרשים 4 ו-5</p> <p>5. לא יותרו גדרות למעט מעקות בטיחות.</p>
יג	<p>ניקוז</p> <p>א. כל שטחי מגרשי המגורים ינוקזו לשטחים הסמוכים על פי תכנית ניקוז שתאושר על ידי מהנדס/ת העיר.</p> <p>ב. חיבור מי הנגר במגרש יהיה למערכת הניקוז העירונית או למערכת המאפשרת חלחול.</p>
4.4	מגורים א'
4.4.1	שימושים
	מגורים
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מגורים המיועדים להיות מבני מגורים נמוכים פרטיים בעלי מס' קומות מגורים מקסימלי של 3 קומות מעל פני הקרקע. הקומה השלישית תהיה בנסיגה של 2 מטרים לפחות בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>2. גינון פתוח בחצר הפונה לרחוב הנו עקרון מחייב בפיתוח השכונה.</p> <p>3. גדרות :</p> <p>3.1 גדרות כלפי הרחוב וגדרות אחוריות יהיו בגובה מקסימלי של כ- 1.1 מטר מעל פני הקרקע הגבוהה. סטייה מהוראה זו תחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>3.2 הגדרות יהיו עשויות מבטון בגמר טיח ו/או צבע.</p> <p>4. קווי בנין :</p> <p>4.1 כל החזיתות הקדמיות של מבני המגורים שפונות לרחוב, יישבו באופן רציף על קו הבניין הקדמי הנתון בנספח קווי הבנין, לצורך יצירת דופן רחוב רציפה.</p> <p>4.2 קווי הבנין יהיו על פי נספח קווי הבנין.</p> <p>5. מתקנים טכניים :</p> <p>5.1 לא יותרו התקנת מזגנים אלא מאחורי מסתורים אשר לא יבלטו ממישור הקירות החיצוניים. לא יותרו מזגנים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>5.2 מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות בנויות ומסתורים בהתאם להנחיית מהנדס העיר.</p> <p>5.3 רפפות לצורך מסתורי המערכות יהיו עשויות אלומיניום או חומרים עמידים ובלתי מחלידים אחרים, ויכללו פרטים שיבטיחו עמידות לאורך זמן ומניעת החלדה, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>5.4 כל מתקני התשתית והמערכות הטכניות בתחום התכנית יותקנו במפלס תת הקרקע ו/או בתחום המבנה או בגדרות המקיפים של תא השטח.</p> <p>5.5 יסופקו פתרונות אקוסטיים לגגות המבנים למניעת מפגעי רעש ממערכות המיזוג.</p>

4.4

מגורים א'

6. פינוי אשפה :

6.1 פחי האשפה ימוקמו בגומחות קבועות בגדרות תאי השטח, גומחה אחת לכל שתי יחידות דיור. הגומחה תהיה סגורה על ידי דלת/מסתור העשוי אלומיניום או חומרים עמידים ובלתי מחלידים אחרים, או כל פתרון אחר שיוגדר על ידי מהנדס/ת העיר המחייב שילוב של פחי האשפה בפיתוח השטח, המגרש או הגדרות.

7. גגות :

7.1 דודי מים חמים ימוקמו בתוך המבנה, על הגג יוצבו אך ורק קולטי השמש בתוך מסתור המשולב בעיצוב הבית. גובה מרבי למסתורים על הגג- 1.5 מ' מעל מישור הגג הבנוי.

7.2 יותרו גגות שטוחים בלבד.

8. חניות :

8.1 לא יותרו חניות בתוך תא השטח, החניות למגורים א' תהיינה ציבוריות בתחום הדרך בלבד.

9. מפלס הכניסה לבניין יקבע בהתאם לתכנית פיתוח למתחם שתאושר על יד הועדה המקומית.

ב

עיצוב אדריכלי

1. בתאי שטח צמודים, כל שני מבני מגורים יהיו צמודים ויחלקו קיר משותף. במקרים של מספר תאי שטח אי זוגיים ימוקם מבנה אחד ללא קיר משותף בתא השטח בהתאם לתשריט ונספח קווי בנין.

2. מבני המגורים הפרטיים יישמרו על עיצוב אחיד של כל מבני המגורים מבחינת בינוי, השפה האדריכלית, חומרי החיפוי והעיצוב האדריכלי הכולל.

3. תובטח המשכיות ושילוב ארכיטקטוני בכל הנוגע לעיצוב המבנים וכל המבנים יתוכננו בהתאם לתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי שתאושר למתחם כולו.

4. כחלק מבקשה להיתר הבניה יוצגו פתרונות מיצוי זכויות בניה, עקרונות העיצוב הכוללים של השכונה ועיצוב המבנה בשלמותו.

ג

חניה

חניות המגורים תהיינה חניות עיליות בלבד וימוקמו ברחובות השכונה בהתאם לתכנית התנועה שבנספחי התכנית. לא תותר חניה בתחומי מגרשי המגורים.

4.5

דיור מיוחד מסחר ותעסוקה

4.5.1

שימושים

א. מסחר על כל שימושיו, משרדים, מרפאות, אחסנה לצורכי מסחר, שימושים לבידור ופנאי, מכללה פרטית, דיור מוגן ובית חולים סיעודי.

ב. יותר שילוב אכסון מלונאי על חשבון השימושים לעיל ובלבד שיעמוד בדרישות ובהנחיות משרד התיירות.

4.5.2

הוראות

א

הוראות בינוי

א. קומת קרקע :

1. מפלס קומת הקרקע ייקבע בהתאם לנספח הבינוי.

2. למרות האמור לעיל, במקרים מיוחדים, יתאפשר שינוי במפלס קומת הקרקע בסמכות הועדה

4.5

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

המקומית על פי תכנית בינוי ופיתוח כוללת לביצוע.

3. תותר הקמת חצר משק לפריקה והעמסה בקומת הקרקע ובתחומי הבניין. הגישה לרכב לחצר משק זו תהיה מתחום חניון הרכב אשר תחת הבניין. לא תותר חצר משק חיצונית הפונה לרחוב דוד רמז.

4. הבינוי יכלול 2 קומות מסד: קומת הקרקע והקומה שמעליה תכלול שטחי חניה ושטחי מסחר לטובת שאר השימושים המותרים ביעוד זה.

5. לכוון רחוב דוד רמז יופנו חזיתות מסחריות ותתאפשר ישיבה חיצונית לצד העסקים.

6. הרחוב הפנימי:

על תוואי מסילת הרכבת הישנה, בקומת הקרקע יהיה אזור לא מבונה שייתפקד כחצר פתוחה/ כיכר/ רחוב להולכי רגל בלבד בשטח של כ-700 מ"ר לפחות, ברוחב שלא יפחת מ-4 מ', אשר הכניסה אליהם תהיה מדרום (מרח' דוד רמז) ומצפון. לשטח זה יפנה המסחר. יתאפשרו שינויים קלים בגיאומטריה בהתאם לתכנון מפורט אך יש לשמור על הכיווניות והשטחים הנ"ל.

ב. גבהי קומות

1. גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 4.00 מ' ולא יפחת מ-3.50 מ' ברוטו.

2. גובה קומת קרקע והקומה שמעליה לא יעלו במשותף על 10.5 מ' ברוטו.

3. ניתן ליצור קומת קרקע אחת גבוהה בגובה מקסימלי של 10.5 מ' ברוטו.

ג. גגות:

1. המגדלים:

א. יותרו חדרים טכניים על הגג והן מתקנים מסוג: מפוחים, מעבים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות, וכל מתקנים טכניים אחרים, יש לדאוג לפתרון הסתרה מכל החזיתות וטיפול בחזית החמישית.

ב. גובה המבנה כולל המתקנים הטכניים לא יחרוג מהגובה המרבי כמצוין בטבלה 5.

2. גג החניון:

א. כ-40% משטח גג החניון ישמש לחניה וכ-60% ממנו ישמש כשטח ציבורי פתוח ויפותח לטובת דיירי המבנה/משתמשי היעוד.

ב. בגג החניון יובטח פיתוח המאפשר גישה נוחה ובטוחה להולכי הרגל הבאים ממפלס זה. הפיתוח יכלול הצללות גדולות שמטרתן הצנעת משטחי החנייה. החניון החיצוני יהווה המשך רציף של החניון הפנימי.

ג. לא תותר הקמת מתקנים טכניים על גג החניון למעט פתחי אוורור וחדרי מעליות.

ד. שילוט ותאורה:

פתרונות עקרוניים לשילוט ותאורה על הבניין ובכלל זאת עמודי פרסום יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר. שלטי פרסום ימנעו מסנוור בתי המגורים בסביבה ויהיו חלק מעיצוב הכולל כתנאי להיתר בניה.

ה. יחידות הדיוור

1. יח"ד הדיוור המוגן ינועו בגדלים שבין 30 מ"ר ל-50 מ"ר נטו.

2. מס יחידות הדיוור יהיה בהתאם לטבלה 5.

3. יחידות מלונאות- יותרו יחידות מלונאות על חשבון שטחים המיועדים למשרדים ו/או דיוור מוגן.

4.5	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. שפה אדריכלית:</p> <ol style="list-style-type: none"> קומות המסחר התחתונות יהיו בעלות ויטרינות מודולריות בצורה רציפה לאורך החזיתות. שטחי עסקים יחולקו לפי מודולים בהתאם לדרוש. קומת הקרקע והקומה שמעליה יהיו חטיבה אחת מבחינה עיצובית והן יוקשו למסחר ושירותים. במבני הדיור יהיה ניתוק בין קומות המסחר לקומות המגורים - קומת הכניסה של מבני המגורים תהיה בנסיגה מחזיתות קומות המסחר התחתונות. קומות הקרקע והקומות שמעליהן יהיו בשפה חומרית וצורנית דומה. כל המבנים יהיו בצורת מנסרה בעלת מישורים ישרים ויתוכננו כמערכת אדריכלית אחת. גגות יכולים לשמש בתור גגות ירוקים, מתקני ספורט, חוות מתקנים טכניים, גינון, אזורי ישיבה או כל שימוש אחר לרווחת דיירי המבנים, שיאושר בתכנית מפורטת על ידי מהנדס/ת העיר. <p>ב. חזיתות:</p> <ol style="list-style-type: none"> במפלס הקרקע לכוון רחוב דוד רמז ודרך מס' 02 תתוכנן חזית זכוכית שקופה הכוללת ויטרינות של חלונות ראווה. לא יותרו התקנת מתקנים טכניים ו/או מערכת פליטת אויר בחזיתות המסחר. חומרי הגמר של חזיתות המבנים יהיו אבן, מערכות זכוכית, מערכות חיפוי אלומיניום ועץ ומוצרי, או בטון אדריכלי טרום ומוצרי. עיצוב החזיתות יהיה בשפה אחידה ועקבית לכל מבנה תוך שימוש במוטיב אחד או שניים לכל היותר. המוטיבים יאפיינו את קטע הרחוב אשר בו המסחר והתעסוקה ויתוכננו בהתאמה בין המבנים. החזיתות בתכניות ההגשה יפרטו את השילוט אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה. <p>ג. חניון:</p> <ol style="list-style-type: none"> כל שטחי החניון בשני תאי השטח יהיו מחוברים ויתוכננו כמערכת אחת אשר תהווה תנאי למתן היתר בניה לכל אחד מתאי השטח לחוד, או לשניהם ביחד. לחניון המשותף יהיו לפחות 3 כניסות/יציאות, בהתאם לתכנית התנועה. לחניון ארבעה מפלסים תת קרקעיים ושניים פתוחים הבנויים בצורת חצאי קומות.
ג	<p>מרתפים</p> <p>יותר חיבור מרתפים בין מגרשים סמוכים (לרבות מגרשים ביעודי קרקע אחרים), תוך הבטחת זכות מעבר הדדית, וזאת במטרה ליעל את מערך הכניסות והיציאות ומקומות החניה.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> קווי הבנין יהיו בהתאם לנספח קווי הבנין. מרחק בין שני חלקי מבנה סמוכים בהם פתחים למגורים לא יפחת מ-8 מ'. תותר בנית חניה מתחת למפלס הכניסה עד קו בנין "0" ובתנאי שיובטחו פתרונות לבתי גידול לעצים בהתאם לתכנית הבינוי ולדרישות הועדה המקומית.
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת בקנ"מ 1:200 לכל תאי השטח ביעוד זה על ידי הועדה</p>

4.5

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

המקומית. התכנית תתייחס למפלסים, תצורת המבנים, קשר לרחובות הסובבים, גינון וצמחיה, חזיתות מסחריות, עיצוב חזיתות, מעברים ציבוריים, פתרונות חניה, פתרונות גישה ותפעול, פיתוח כל גגות המבנה ותשתיות.

ו

הנחיות מיוחדות

מבואות הכניסה למבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה, כך שלא יהיו מדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.

4.6

מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

4.6.1

שימושים

א. השימושים הציבוריים הבאים: מוסדות חינוך, חברה, רווחה, דת, תרבות, קהילה, ספורט, אחזקה ותפעול עירוני עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה. שימושים נוספים מאושרים הינם: פנסיון, מלונות, אירוח ומוסדות בריאות בתפעול פרטי. כמו כן, יתאפשרו שימושים נלווים ומתקני תשתית הנדרשים לפיתוח כללי של מבני הציבור כגון חדרי השנאה, ברזי מים לכיבוי אש וכד'.
ב. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים ותשתיות.
ג. בנוסף לאמור לעיל תותר הקמה של עד 10% שטחים מסחריים אשר משלימים ותומכים בשימושים הציבוריים, ובתנאי שהם אינם מפריעים לשימוש העיקרי הציבורי. לשם דוגמא יכללו בשימושים אלו משרדים, שירותים, מסחר, בתי קפה, מזנונים ושירותים אישיים המשתלבים בשימוש הציבורי וכו'.

4.6.2

הוראות

א

הוראות בינוי

א. אופי המבנים:
1. עיצוב מבני הציבור יותאם למבני המגורים מבחינת חומרים עמידים והמפגש עם הרחוב.
2. יינתן דגש על תכנון לפי עקרונות הבנייה הירוקה כמו:
א. בידוד תרמי יעיל של הגג, הקירות והחלונות.
ב. מזעור עבודות עפר ושימוש חוזר של חפירה ומילוי.
ג. שימוש באביזרים חוסכי מים ואנרגיה.
ד. תכנון יעיל וחסכוני של השטחים הפנימיים.
ה. ניצול יעיל של חומרי הבנין להקטנת כמות פסולת בניה.

ב. מתקנים טכניים:

1. לא תותר התקנת מזגנים, אלא במסגרתם אשר יהיה שקועים מפני הקירות החיצוניים ומכוסים ברפפות אלומיניום או חומר עמיד אחר שיאושר על ידי מהנדס העיר.
2. מתקנים טכניים על הגג יוסתרו על ידי מעקות ומסגרות בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
3. לכל המתקנים הטכניים יינתנו פתרונות אקוסטיים למניעת מטרידים סביבתיים.

ג. חומרי הגמר:

חומרי גמר חוץ עפ"י תקן לחומרים עם עמידות לסביבה חופית ובעלי תקן לעמידות בתנאי חוץ לעשר שנים לפחות, ובהם: זכוכית, חיפוי עץ, אלומיניום, טיח, או כל חומר בעל עמידות מוכחת. סך שטחי החוץ אשר אינם מחופים אבן טבעית או עשויים חלונות, לא יעלה על 20%. סטייה

4.6

מבנים ומוסדות ציבור ותיירות

מסעיף זה הינה בהתאם להנחיות פרטניות ולא תהווה סטייה ניכרת.

ד. פתחים וחלונות:

- גודל החלונות במבנים לא יפחת מ 20% משטח החזיתות.
- במקרים מיוחדים בהם השימוש הפנימי מחייב הימנעות מחלונות תותר גמישות בסעיף לעיל בסמכות מהנדס העיר.

ב

הוראות פיתוח

שטחי הפיתוח המיועדים לחניה יהיו מגוננים עם נטיעות עצים ו/או מצללות בד כך שמשטחי החניה יהיו מוסתרים ומוצלים בשיעור של 40% לפחות.

ג

קווי בנין

- תותר בניה בקו בנין "0" כלפי מגרשים סמוכים בייעודים דרך מאושרת או מוצעת, שטח ציבורי פתוח, שטח ספורט ונופש, ומבנים ומוסדות ציבור.
- קווי הבניין יהיו כמצוין בנספח קווי הבנין.

ד

הנחיות מיוחדות

הכניסות למבנים יהיו במפלס המדרכה הסמוכה, על מנת להימנע ממדרגות ואמצעי הנגשה אחרים בחזית המבנה.

4.7

דרך מוצעת

4.7.1

שימושים

דרך לתנועה מוטורית- כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.

4.7.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

בדרך ישולבו מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתיות (ביוב, מים וחשמל), תחנות אוטובוס וחדרי שנאים.

ב

הפקעות ו/או רישום

כל תאי השטח בייעוד זה מיועדים להפקעה ויירשמו על שם הועדה המקומית בהתאם לתשריט איחוד וחלוקה.

ג

תנאים למתן היתרי בניה

- תכנון של מערך הדרכים והרחבתן תוך תיאום תחבורה ציבורית עם משרד התחבורה, המטרונית ורכבת ישראל.
- בתא השטח 401, בו קיים חשש לקרקע מזוהמת, לא יותר כל פיתוח במגרש בטרם חקירת הקרקע, פינוי הפסולת ושיקומה במידת הצורך, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה.

4.8

חניון

4.8.1

שימושים

מעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4.8	חניון
	ישולבו בה מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים ומעבר קווי תשתיות (ביוב, מים וחשמל).
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי תתאפשר בניית חניון בעל קומה בנויה בהתאם לשטחים בטבלה 5.
4.9	מסילה מאושרת
4.9.1	שימושים
	שימוש עיקרי: שטח הרכבת- מסילות ברזל, וכל שימוש על פי תמ"א 23, תת"ל 18. שימושים נוספים: מתקני דרך, מנהרות תשתית, קירות אקוסטיים, גשרים, מעברים עיליים ותת קרקעיים, מבנים הנדסיים הנדרשים לתפעול תנועת הרכבת בהתאם לתכנית ג/12042
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תותר הקמת גשרים או מעברים תת-קרקעיים לטובת מעבר הולכי רגל ואופניים כחיבור בין שטחי הציבור והתיירות אשר ממזרח למסילת הרכבת למבני המגורים והשכונות הסובבות ממערב. ב. תכנון ועיצוב הגשרים או המעברים התת-קרקעיים יעשה בהנחיית עיריית עכו ובתאום רכבת ישראל. ג. הגשר או המעבר יתוכנן בהתאם לכללי הנגישות והבטיחות החלים בעת תכנון הגשר. ד. מעברים עיליים או תת-קרקעיים יבוצעו ע"י יזם התכנית במקביל לשיווק המגרשים ובלוח זמנים המתאים לאיכלוסם. ה. הגשרים יוקמו תוך שמירה על גובה מינמלי של 6.5 מ' מעל פני המסילה בתיאום ואישור רכבת ישראל.
4.10	מתקנים הנדסיים
4.10.1	שימושים
	מכון שאיבת ביוב.
4.10.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. מכון שאיבת הביוב תבנה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתכנון, תפעול ותחזוקה של תחנות שאיבה, כפי שמתעדכנות מעת לעת. ב. כל חלקי תחנת השאיבה ימוקמו במבנים סגורים וינקטו אמצעים למניעת ריחות ע"י טיפול באוויר הנפלט מהתחנה. ג. סביב התחנה יבנו תעלות הגנה מפני הצפות.
ב	תנאים למתן היתרי בניה 1. חובת התאגיד לנקוט באמצעים לנטרול ריחות, ניקוי מערכת הניקוז מתוצרי גלישה ומע' ניקוז אטומה למקרה של גלישות מהמערכת. 2. רישום השטח על שם הרשות המקומית. 3. לא יותר כל פיתוח במגרש בטרם חקירת הקרקע, פינוי הפסולת התעשייתית ושיקומה במידת

4.10

מתקנים הנדסיים

הצורך, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה.

ג

תנאי להפעלה

תנאי להפעלת תחנת השאיבה יהיה קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

4.11

דרך מאושרת

4.11.1

שימושים

דרך לתנועה מוטורית- כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניה ציבורית.

4.11.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

בדרך ישולבו מדרכות להולכי רגל, שבילי אופניים, מסעות לכלי רכב ומקומות חניה ציבוריים, נטיעת עצים, אזורי נוי וגינון, מצללות, ריהוט רחוב ומעבר קווי תשתיות (ביוב, מים וחשמל), תחנות אוטובוס וחדרי שנאים.

4.12

דרך משולבת

4.12.1

שימושים

שטח המיועד לדרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה (למעט מסילת ברזל) ובתוספת מתקני תשתית, הכוונה ותאורה, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. תשמש לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר והצבת מתקני תשתיות, גינון וריהוט רחוב, ניקוז מי גשם.

4.12.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

1. שטח זה יפותח כשדרת עצים גבוהים/ רחבי נוף וישמש לקשר ומעבר לכוון מוסדות הציבור לאורך מסילת הרכבת.
2. השטח יכלול תאורה מתאימה לתנועה בשעות הערב והלילה.
3. נטיעת העצים בדרך תהיה צפופה כך שמרחק מקסימלי בין מרכז העץ לזה שלידו לא יעלה על כ- 6 מטרים. כל נטיעה תהיה בכפוף למסמך של הנחיות לצמחיה ברצועת הרכבת או בקרבתה. יבוצע תיאום תכנון נטיעות מפורט עם רכבת ישראל.

4.13

מפגש דרך-מסילה

4.13.1

שימושים

בהתאם להגדרת "רצועה מתוכננת" בתמ"א 23.

שימושים נוספים: מתקני דרך, מנהרות תשתית, קירות אקוסטיים, גשרים, מעברים עיליים ותת קרקעיים, מבנים הנדסיים הנדרשים לתפעול תנועת הרכבת בהתאם לתכנית ג/12042

4.13.2

הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
אחורי	קדמי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש כללי						
(1)	(1)	(1)	(1)	2	16	59.6	38.57	74	13765	3255		2740	7700	5134	1	1	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	26	88.4	38.57	124	22815	5455		4340	13020	5134	2	1	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5			715			285	430	5134		1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
									1000			1000		5134	חצר מוסדות ציבור	1	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	19	66	45.56	89	16125	3560		3220	9345	5004	3	2	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	29	98	45.56	139	24975	5560		4820	14595	5004	4	2	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5			280			110	170	5004		2	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
									410			410		5004	חצר מוסדות ציבור	2	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	36.8	28.16	43	7830	2065		1250	4515	3054	5	3	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	36.8	28.16	43	7830	2065		1250	4515	3054	6	3	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5			325			130	195	3054		3	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
									560			560		3054	חצר מוסדות ציבור	3	מבנים ומוסדות ציבור	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	36.8	31.54	43	7715	1950		1250	4515	2727	7	4	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	36.8	31.54	43	7715	1950		1250	4515	2727	8	4	מגורים	ד'
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5			325			130	195	2727		4	מבנים ומוסדות ציבור	ד'



קדמיתכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
						400				400		2727	חצר מוסדות ציבור	4	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	36.8	29.24	43	7975	2210		1250	4515	2941	9	5	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)	2	11	36.8	29.24	43	7975	2210		1250	4515	2941	10	5	מגורים ד'	
(1)	(1)	(1)	(1)		1	5			325			130	195	2941		5	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
									420			420		2941	חצר מוסדות ציבור	5	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
									2075	2075				1037		902	דרך משולבת	מגורים ד'
									2185	2185				1092		903	דרך משולבת	מגורים ד'
									1120	1120				560		904	דרך משולבת	מגורים ד'
									1260	1260				629		905	דרך משולבת	מגורים ד'
(1)	(1)	(1)	(1)	2.5	9	52	23.71	120	9764	1050		2605	6110	5061	א	6	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	2.5	11	60	23.71	120	8335	1050		2185	5100	5061	ב	6	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
									2300			700	1600	5061	מחלקה סיעודית	6	אחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)						4510			1350	3160	5061		6	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)	2					4000			4000		5061		6	חניון	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	13	67			8150			2445	5705	6862	ג	7	תעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	9	52			6210			1860	4350	6862	ד	7	תעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2				6670			2000	4670	6862		7	מסחר	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)		2				6000			6000		6862		7	חניון	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	15			7800 9090				7800 (4) 5130	5033 3947		402 201	חניון	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	15			30680	11285		2005) 17390 (4)	13378		202		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	15			14560	2500		1245) 10815 (4)	8318		203		מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	15			1270	500		100	670	516		204		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי									
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18			8680	2700		780	5200	5718		205		מבנים ומוסדות ציבור ותיירות
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4				400			100	300	16616	מצללה/ מתקן הנדסי	301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					1				70			20	50	723	מצללה/ מתקן הנדסי	302	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					1				135			35	100	2923	מצללה/ מתקן הנדסי	303	שטח ציבורי פתוח	דרך משולבת
					1				70			20	50	735	מצללה/ מתקן הנדסי	305	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					1				70			20	50	991	מצללה/ מתקן הנדסי	306	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					1				400			100	300	7922	מסחר/ מצללה/ מתקן הנדסי	307	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					1				70			20	50	1817	מצללה/ מתקן הנדסי	309	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					1				135			35	100	1159	מצללה/ מתקן הנדסי	311	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
					1				70			20	50	941	מצללה/ מתקן הנדסי	319	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
(1)	(1)	(1)	(1)	3	2				1200		800		400	925	תחנת שאיבה	601		מתקנים הנדסיים


תכנון זמין
מונה הדפסה 54

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	3.95	(5) 50	200			20	180	253		11 - 22, 28 - 38, 41 - 52, 55 - 57, 61 - 72	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	3.79	1	200			20	180	264		23	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	3.7	(5) 3	200			20	180	270		24 - 26	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	2.2	1	230			20	210	443		27	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	3.85	1	230			20	210	260		39	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	3.05	1	230			20	210	274		40	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	2.78	1	230			20	210	360		53	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	4.1	1	200			20	180	244		54	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	3.1	(5) 2	230			20	210	323		58 - 59	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	3.13	1	230			20	210	320		60	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	3.89	1	200			20	180	257		73	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3	12	3.36	1	230			20	210	298		74	מגורים	א'
(1)	(1)	(1)	(1)		3	12	4.17	1	200			20	180	240		75	מגורים	א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	1	1	(2) 1332
מגורים ד'	מגורים	1	2	(2) 2232
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	1	חצר מוסדות ציבור	
מגורים ד'	מגורים	2	3	(2) 1602
מגורים ד'	מגורים	2	4	(2) 2502
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	2	חצר מוסדות ציבור	
מגורים ד'	מגורים	3	5	(2) 774
מגורים ד'	מגורים	3	6	(2) 774
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3	חצר מוסדות ציבור	
מגורים ד'	מגורים	4	7	(2) 774
מגורים ד'	מגורים	4	8	(2) 774
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	4		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	4	חצר מוסדות ציבור	
מגורים ד'	מגורים	5	9	(2) 774
מגורים ד'	מגורים	5	10	(2) 774
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	5		
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	5	חצר מוסדות ציבור	
מגורים ד'	דרך משולבת	902		
מגורים ד'	דרך משולבת	903		
מגורים ד'	דרך משולבת	904		
מגורים ד'	דרך משולבת	905		
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד	6	א	(3) 720
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד	6	ב	(3) 720
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	אחר	6	מחלקה סיעודית	
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	6		
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	חניון	6		
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	7	ג	
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	7	ד	
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	7		
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	חניון	7		
חניון	חניון	402		
מבנים ומוסדות ציבור		201		
מבנים ומוסדות ציבור		202		

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מבנים ומוסדות ציבור		203		
מבנים ומוסדות ציבור		204		
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות		205		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	301	מצללה/ מתקן הנדסי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	302	מצללה/ מתקן הנדסי	
דרך משולבת	שטח ציבורי פתוח	303	מצללה/ מתקן הנדסי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	305	מצללה/ מתקן הנדסי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	306	מצללה/ מתקן הנדסי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	307	מסחר/ מצללה/ מתקן הנדסי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	309	מצללה/ מתקן הנדסי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	311	מצללה/ מתקן הנדסי	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	319	מצללה/ מתקן הנדסי	
מתקנים הנדסיים		601	תחנת שאיבה	
מגורים א'	מגורים	11 - 22, 28 - 38, 41 - 52, 55 - 57, 72 - 61		3100 (6)
מגורים א'	מגורים	23		62 (6)
מגורים א'	מגורים	24 - 26		186 (6)
מגורים א'	מגורים	27		62 (6)
מגורים א'	מגורים	39		62 (6)
מגורים א'	מגורים	40		62 (6)
מגורים א'	מגורים	53		62 (6)
מגורים א'	מגורים	54		62 (6)
מגורים א'	מגורים	58 - 59		124 (7)
מגורים א'	מגורים	60		62 (6)
מגורים א'	מגורים	73		62 (6)
מגורים א'	מגורים	74		62 (6)
מגורים א'	מגורים	75		62 (6)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. במגרשים ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" יותר ניוד שטחי בנייה, באישור הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) 18 מ"ר מרפסת ליחידה.

(3) 6 מ"ר מרפסת ליחידה.

(4) זכויות הבנייה מיועדות גם לשימושי מסחר נלווים למבני הציבור, בהיקף של עד 20% משטחי הבנייה המבוצעים באופן יחסי לשטחי הבנייה המוקמים בפועל.

(5) מספר יחידות הדיור מתייחס לכל המגרשים בשורה זו, לפי יחידת דיור אחת לכל מגרש.

(6) 50 מ"ר מרפסת גג + 12 מ"ר מרפסת לכל יחידה. השטח כולל שטחי פרגולות.

(7) 50 מ"ר מרפסת גג + 12 מ"ר מרפסת לכל יחידה. השטח כולל שטחי פרגולות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות

6.1

סביבה ונוף

א. רעש:

1. במסגרת תכנית זו לא נדרשים מיגונים אקוסטיים באמצעות מתרסים. אלא ע"י ביצוע מיגון אקוסטי דירתי כמפורט בהנחיות המשרד להגנת הסביבה למיגון דירתי.
2. תנאי להיתר בנייה לכל מבנן עבורו נדרש מיגון דירתי יהיה הגשת תכנון מפורט למיגון דירתי לרבות אמצעים, חומרים, מידות ופרשה טכנית לביצוע. התכנון המפורט יתבסס על מדידות מעודכנות ע"י מודד מוסמך אשר יכללו בין היתר, את גובה פני הקרקע של המגרשים וגובה סופי של המסילה ביחס למבננים, הכל על-פי הנחיות הועדה.
3. עיריית עכו רשאית בכל עת לדרוש מהקבלנים בדיקה אקוסטית מפורטת בגינה אם יתברר כי נדרש מיגון אקוסטי נוסף על האמור לעיל, יבוצע בהתאם.

ב. עבודות בעת הקמה:

- תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תכנית להערכות למניעת מטרדים בעת הבנייה המאושרת ע"י איגוד ערים גליל מערבי לאיכות הסביבה ומהנדס העיר, שתכלול בין השאר את הנושאים:
- מניעת מטרדי אבק, מניעת מטרדי רעש, אופן העבודה, הטיפול בפסולת בנין, אחסון חומרי גלם, מניעת זרימת נגר מזוהם, ניקוי צמיגי רכב עבודה וגידור בטיחותי והרמטי של האתר.

ג. בניה ירוקה:

1. הבניה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות של הועדה המקומית עיריית עכו.
2. יש לאמץ, ככל הניתן, את עקרונות הבניה הירוקה כפי שהם מובאים בנספח הסביבתי. יש לשים דגש על הצללת השטחים הפתוחים והציבוריים באמצעות נטיעות עצים מתאימים.

ד. פינוי אשפה:

- מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשטת האיסוף של עיריית עכו. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת. הבקשות להיתרי בניה יכללו חדרי אשפה על פי דרישת הרשות המקומית ובתיאום עמה.
- ה. פתרונות חדרי האשפה יתנו מענה לצורכי ההפרדה במקור של הפסולת (יבש ורטוב).

ו. פינוי פסולת יבשה:

1. כללי: לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), טיפול בפסולת בנין, התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות מקורבת שהוערכה לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
2. בהעדר איזון:

6.1

סביבה ונוף

- א. יועברו עודפי הכרייה למילוי בפרוייקט אחר או למאגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרוייקטים אחרים.
- ב. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרוייקט אחר או מאגר ביניים.
- ג. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
- ד. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה, ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
3. תנאי לתחילת עבודות עפר יהיה פינוי כל הפסולת הגושית או אחרת ממרחב התכנית לאתרים מוסדרים בהנחיית עיריית עכו.

ז. הנחיות נוספות:

בתאי שטח 303, 320 לאורך מסילת הרכבת יתבצעו נטיעות עצים ושיחים למטרת יצירת חיץ ויזואלי בין המסילה למבני הציבור והתיירות. כל נטיעה תהיה בכפוף למסמך של הנחיות לצמחיה ברצועת הרכבת או בקרבתה. יבוצע תיאום תכנון נטיעות מפורט עם רכבת ישראל.

6.2

דרכים

- א. סלילת דרכים בתחום תכנית זו תתבצע על ידי משהב"ש ועיריית עכו. בסלילה כלולות מדרכות, גינות, התקנת ניקוז מי גשם, העתקת עמודי חשמל, תאורת רחובות, קירות תומכים, גדרות ומעקות לפי דרישת מהנדס העיר ועל פי נספחי התנועה ונספח הפיתוח.
- ב. תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי תנועה בהן, התואם את נספח התנועה המנחה, יוגש כתנאי מוקדם למתן היתר בניה.
- ג. שבילי אופניים יתוכננו בהתאם לנספח התנועה.

6.3

חניה

- א. תנאי למתן היתר לתוספת בניה או הקמת מבנה חדש, על פי האמור בתכנית זו, יהיה הצגת פתרון חניה באישור מהנדס/ת הועדה.
- ב. תקן החניה למגורים ד' בתכנית יהיה 1 מקום חניה לכל יחידת דיור.
- ג. תקן החניה למגורים א' 2 לכל יחידת דיור + 30% חניות אורחים, כל החניות למגורים א' ולאורחים יהיו בתחום הדרך.
- ד. תקן החניה לדיור מוגן, בתי אבות, דיור בר השגה ומעונות סטודנטים בכל תחום התכנית יהיה על פי התקן הארצי התקף ביום הוצאת היתר הבנייה.
- ה. תקן החניה למסחר בכל תחום התכנית יהיה לפי התקן הארצי התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
- ו. תקן החניה לתעסוקה בכל תחום התכנית יהיה לפי תקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת ההיתר.
- ז. יש להתקין מתקני חניה לאופניים במקום מואר, נגיש וקרוב לפתח המעלית או לחלופין, בניית חדר אופניים בקומת הכניסה הקובעת של בניין המגורים. מס' מתקני הקשירה לאופניים יהיה על פי התקן הארצי המחייב בעת מתן היתר בנייה.
- ח. לא יאושרו מתקני חניית אופניים בקומות תת קרקעיות הנמוכות מקומת הכניסה הקובעת.
- ט. יש להתקין מקומות חניה לאופנועים ולאופניים בכל חלקי התכנית ובכל היעודים לפי התקן הארצי המחייב בעת מתן היתר בנייה.

6.4

תשתיות

א. כללי:

כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות. תותר הקמת אנטנות וצלחות לוויין מרכזיות לכל בניין או מתקני תקשורת אחרים על גגות הבתים, אשר לא יחרגו מהגובה המירבי המותר למבנה. מבנים הקשורים לתשתיות כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים ופסולת בת מחזור, בתחום מגרשי המגורים, המסחר, הדרכים והשב"צ, יותקנו במקומות מוצגעים כשהם תת-קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות או שייבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי.

ב. ניקוז:

1. לתכנית מצורף נספח ניקוז מנחה, הנותן פתרונות ניקוז לשכונה.
2. ניקוז משמר מים- לא ניתן ליישום עקב קרקעות רוויות מים שאינן מאפשרות החדרת מים לתת קרקע.
3. מערכת הניקוז תהייה נפרדת לחלוטין ממערכת הביוב. יש לאסור הזרמת מי נגר אל מערכת הביוב, הכל כמופיע בנספח הניקוז לתכנית זו.
4. בתכנון פיתוח השטח בפארקים ובשטחים ציבוריים פתוחים ישולבו פתרונות המאפשרים קליטה, איגום ושיהוי של מי נגר המתנקזים אליהם ממגרשים הקרובים אליהם.
5. יינקטו אמצעים למניעת כניסת מי נגר לחניונים תת קרקעיים ולקומות קרקע. האחריות לתכנון, בנייה והחזקה של קווי ומערכות ניקוז של חניונים תת קרקעיים וקומות קרקע, תחול על היזם.

ג. ביוב:

1. מערכת הביוב תהייה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן בהתאם לנספח המצורף לתכנית.
2. מערכת סילוק השפכים תתואם ותחובר למערכות העירוניות הקיימות.
3. תיאסר בניית חדרי שירותים, מקלחות וכיורים במפלסים תת-קרקעיים הנמוכים ממפלס הרחוב.
4. תיאסר הקמת תחנות שאיבה פרטיות לשפכים.

ד. מים:

- הספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ה. חשמל:

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל קיימים ומתוכננים.
2. תחנות השנאה:

 - א. בשטח התוכנית יותקנו תחנות השנאה פנימיות. הוראה זו אינה חלה על תחנות קיימות.
 - ב. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החלוקה לחשמל.
 - ג. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למיתקנים הנדסיים ובהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
 - ד. תחנות השנאה שימוקמו בשטחים הציבוריים, ימוקמו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.
 - ה. על אף האמור בסעיף ד' ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם תחנת השנאה במיקום שונה מן התכנית באישור מהנדס/ת העיר ובכפוף לאישור חברת החשמל.
 3. איסור בנייה בקרבת מיתקני חשמל:

6.4

תשתיות

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת או בקרבת מיתקני חשמל קיימים או מאושרים.

ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתו של מבנה במרחק הקטן מהנקוב ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החלוקה לחשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

ג. להקמת מבני ומיתקני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החלוקה לחשמל.

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

ה. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החלוקה לחשמל.

4. קווי חשמל:

א. קווי חשמל בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים.

ב. קווים קיימים ישונו לקווים תת קרקעיים.

ג. תותר הקמת קווים עיליים זמניים בעת ביצוע העבודות.

5. תקשורת:

קווי התקשורת בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים.

6. הוראות תאורת רחובות:

קווי תאורת חוץ יהיו תת קרקעיים.

ו. כיבוי אש:

דרך גישה ורחבות ההיערכות לרכב כבאות והצלה יהיו לפי התקן הארצי המחייב בעת מתן היתר בנייה.

ז. סידורים לנכים

קבלת היתרי בניה למבני ציבור ולמבני מגורים, מותנית באישור מורשה נגישות עפ"י תקנות הנגישות העדכניות.

ח. קווי מים ורצועות לתכנון קווי מים עתידיים

1. אסורה בניה מעל קווי המים.

2. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי מים. אין לבנות, לנטוע עצים או לבצע חפירה במרחק קטן מ- 3 מטר מציר קו המים.

3. יש לקבל את אישור חברת "מקורות" לבקשה להיתר ואו העתקת הקו על ידי היזם ובתיאום עם חברת "מקורות", או כל גוף אחר האחראי למערכת המים בשכונה, כתנאי להיתר בניה.

ט. חציית מערכות ותשתיות את מסילת הרכבת

1. אסורה חציית קווי חשמל עיליים את תוואי מסילת הרכבת הקיימת והמתוכננת.

2. חציית מערכות תשתית את המסילה יהיו בהתאם להנחיות רכבת ישראל

6.5

איכות הסביבה

1. גופי תאורה בהיקף התכנית יתוכננו באופן שלא ייצור זיהום אור בשטחים פתוחים הסובבים את התכנית. יש לבחון שימוש בגופי תאורה בעל פיזור מוגבל (cut off) ובנורות מתאימות (לחץ נמוך, לד).

2. שטחי התארגנות ומחנות קבלן ימוקמו בתחום הקו הכחול של התכנית בלבד, באזורים

מגודרים בלבד.

3. לקראת תחילת העבודות בשצפ"ים בשוליה הדרומיים של התכנית (301, 309, 315), בתחילת הקיץ (מאי- יוני) יבוצע סקר צמחיה ע"י אקולוג. הסקר ימפה מינים נדירים ואדומים לצורך העתקה איסוף זרעים. פיתוח השצפ"ים יותנה בהעתקת הצמחיה האדומה נדירה בטרם תחילת העבודות. העתקה תבוצע תוך תיאום עם רט"ג לעד מתאים.

4. הגיון בשטחים הציבוריים, ובפרט בשצפ"ים הגובלים בחלקה הדרומי והמזרחי של התכנית, יבוצע ככל הניתן תוך שימוש במינים מקומיים האופייניים לסביבה הטבעית.

5. בשטחים הציבוריים יעשה ככל הניתן שימוש בצמחייה חסכונית במים.

6. לא יותרו בשטח התכנית שימושים הגורמים לזיהום אוויר חריג, או מטרדי ריח. בקשה להיתר לשימושים של תעסוקה ומסחר/ מתקנים הנדסיים אשר עשויים לגרום למטרד מסוג זה, ילוו בהצגת אמצעים למניעת המפגע.

7. פליטה של אוויר ממבנים שכנים אשר מקורו במנדפים של בתי אוכל או כל שימוש אחר אשר עשוי להוות מטרד ריח או זיהום אוויר, ינותבו לגג המבנה ויהיו מוגבהים לפחות 2 מ' מעל גג מבנה.

8. ה. וראות לזמן עבודות ההקמה :

א. כל העבודות תבוצענה בתחום הקו הכחול. הקבלן יסמן את קווי הדיקור בשטח וכן את סימון דרכי הגישה שהוא מבקש לעשות בהן שימוש ואזורים למחנה הקבלן.

ב. גידור שטחי התארגנות ומחנות קבלן- כל שטחי התארגנות יהיו מגודרים ובתחום הקו הכחול. כל מרכיבי אתר התארגנות והציוד כולל מיכלי תדלוק, פחי אשפה וערימות פסולת לסילוק יהיו בתוך השטח המגודר. חניית משאיות וציוד הנדסי שלא בשעות העבודה תהיה בתחום מגודר בלבד, בתחום אתר התארגנות.

ג. ככל הניתן, השימוש בציוד מכני יבוצע בשעות היום בלבד. שימוש בציוד מכני בשעות הלילה לא יותר כלל בקרבה לשטחי שמורת הטבע. מעברה המערבי של שלוחת הרכבת יותר שימוש בציוד מכני בשעות הלילה, בכפוף לאישור העירייה ובלבד שהקבלן יגיש לעיריית עכו ולאגוד ערים לאיכות הסביבה מסמך המראה כי לא צפויים מטרדי רעש וזיהום אוויר.

ד. במידה ובעת עבודות ההקמה יאותרו מצבורי פסולת קבורים, אשר לא ניתן לקים עליהם את השימוש המתוכנן בשל היבטים של סיכון לסביבה, לאדם, או מסיבות הנדסיות, הפסולת תפונה לאתר מתאים, תוך נקיטת פעולות לשם צמצום מטרדי סביבה מתהליך פינוי הפסולת, לרבות מטרדי אבק, פיזור שקיות ניילון וכדומה.

9. מסמכים להגשה בעת בקשה לביצוע עבודות הנדסיות ועבודות תשתית בשכונה :

א. תכנית עבודת קבלנים שתפרט : עקרונות בנייה, לוח זמנים, דרכי גישה ותנועה, שטחי התארגנות, אזורים זמניים לערומי עפר ופסולת בניין וקונסטרוקציה, אמצעי תדלוק ומניעת זיהום מדלקים, הטיפול בשפכים מכל הסוגים בשלב ההקמה, יעדי פינוי פסולת בניין ועודפי עפר, אמצעי הפחתת פליטות אבק מהעבודות. אישור הרשות לתכנית העבודה המפורטת יהיה תנאי לתחילת העבודות ההנדסיות והתשתיות בתכנית.

ב. תכנית ניהול ופינוי אשפה :

ג. תכנית אוורור חניונים, במבנים בהם מתוכננים חניונים תת"ק.

ד. יוצגו פתרונות ארעיים לשפכים סניטריים בשטחי התארגנות לזמן ההקמה.

10. פינוי אשפה :

היתר הבניה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור. כל המתקנים לאצירת אשפה יהיו במרתף העליון. תאסר בניית מתקני אצירת אשפה בקומות מעל הקרקע. במידה ולא ניתן למקם את חדרי האצירה במרתף העליון משיקולי תכנון, כל המתקנים לאצירת אשפה ימוקמו בחזית צידית או אחורית, דרכי הגישה אליהם יתוכננו כך שתמוזער

6.5

איכות הסביבה

- השפעתם על חזיתו העיקרית של הבניין.
11. בפרויקטים הכוללים 200 יח"ד לפחות יתוכנן מרכז מחזור הכולל לפחות את הזרמים הבאים: נייר, קרטון, בקבוקים, זכוכית, פסולת אלקטרונית וטקסטיל. בנוסף, יתוכנן מקום נגיש לאיסוף לטובת השלכת גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה לאותה עת.
 12. אוורור חניונים:
 - א. בתכנון אוורור החניונים תינתן עדיפות לפתרון אינטגרלי במעטפת הבניין ומעל קומת הקרקע.
 - ב. עדיפות שניה יתוכננו מתקני האוורור במקום אחר אשר לא יהווה מטרד להולכי הרגל.
 - ב. מתקני האוורור מהחניונים ימוקמו במרחק שלא יפחת מ-2 מ' מכל חלון.
 13. צמצום תופעת אי החום העירוני:
 - ייושמו טכניקות והפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמו גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית, הכל בהתאם למדיניות העירייה התקפה באותה עת.

6.6

אקוסטיקה

1. היתר בניה למבני המגורים, לדיור מוגן, למחלקות גריאטריות, למלונאות ולמשרדים יכלול פתרונות אקוסטיים כמפורט בנספח האקוסטי, או פתרונות חלופיים בכפוף להגשת דו"ח אקוסטי עדכני ואישור המשרד להגנת הסביבה. אכלוס יבוצע בכפוף להצגת אסמכתאות על ביצוע הפתרונות האקוסטיים.
2. מערכות אלקטרומכניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, מקררים, גנרטורים, משאבות ומעלות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות.

6.7

פסולת בניין

1. הריסת המבנים הקיימים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. במידת האפשר, עודפי קרקע ישמשו לצורך מילוי בשטח התכנית עצמה.
4. בבניית השכונה יעשה שימוש בעודפי עפר ופסולת במידת האפשר תוך ניצול חוזר בעודפים ברי שימוש. בעדיפות הראשונה בתחומי השכונה.

6.8

בניה ירוקה

- הבניינים בתחום התכנית ייבנו על פי התקן הישראלי לבנייה ירוקה על עדכוניו, ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית.

6.9

שמירה על עצים בוגרים

1. שימור, העתקה או עקירה של עץ קיים תהיה לפי נספח העצים והתשריט בלבד.
2. הטיפול בעצים בוגרים יהיה על פי הנחיית פקיד היערות העירוני. העתקה תתבצע לאחר הכנה מוקדמת של לפחות 6 חודשים, וכאשר העצים עם מערכת שורשים מפותחת ומוכנים להעתקה. לכל עץ המיועד לכריתה יינתן ערך חלופי. הכל על פי תיקון 89 לפקודת היערות.

6.10

מרתפים

1. גובה פני תקרת מרתף עליון לא יבלוט מעל פני הקרקע ושולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי.
2. מרתף שאין מעליו מבנה מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחייה שיתוכנן בהתאם להנחיות מהנדס/ת העיר.

6.11

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח על ידי מהנדס העיר. התכנית תכלול הוראות מפורטות לעניין העמדת המבנה, מפלסים, פיתוח במפלס הקרקע, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואות הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, מצללות ופרטים אופייניים נוספים בקנה מידה מתאים. התכנית תהיה בקני"מ שלא יפחת מ-1:250 ותכלול בין היתר:
 - א. העמדת הבניין או הבניינים על רקע תכנית מדידה וחלוקה שנערכה על ידי מודד מוסמך.
 - ב. חזיתות הבניין ופרטים עקרוניים של חומרי הגמר (לרבות גגות).
 - ג. אפיון תאורת השטחים הפתוחים, חומרי הגמר וכיו"ב.
 - ד. תכנית חנייה על פי התקן הנדרש בסעיף 6.3 לעיל.
 - ה. תכנית פיתוח סביבתי הכוללת את תכנית קומת הקרקע של הבניין והתאמת הפיתוח לתכנון השטחים הציבוריים הגובלים במגרש ואל מגרשי המגורים הסמוכים.
 - ו. תכנית שילוט במקרה של מבנה מסחרי.
 - ז. פרטי גישה לאנשים עם מוגבלויות לכניסות למבנים ולמעברים בשטחים הפתוחים.
 - ח. פתרון עיצובי להסתרת דודי שמש, יחידות מז"א, כביסה, מתקני אשפה וכדומה במקרה של מבנה למגורים.
 - י. התייחסות לניהול מי הנגר ומי המרזבים.
 - יא. במקומות בהם יסומנו בתכנית העיצוב והפיתוח נטיעות לעצים, ישולבו בתי גידול בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'.
 - יב. מרכיבי תשתית תת קרקעית ועל קרקעית כגון: מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, חשמל, תקשורת וכו'.
2. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מהנדס/ת העיר או מי מטעמו/ה, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
3. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין לאישור עיריית עכו. תכנית האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך מיקום פליטת מזהמים מהחניון (במידה ומקורה), מערכות הסקה ומערכות חירום.

6.12

תנאים למתן היתרי איכלוס

- א. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הבטחת גישה בטיחותית למבנים.
- ב. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה השלמת דרכים כולל תאורת דרכים ומדרכות.
- ג. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה אישור חברת הגז לתקינות מערכת הגז במבנה.
- ד. תנאי למתן היתר איכלוס יהיה אישור מורשה נגישות מתו"ס.

6.13

עתיקות

- א. בשטח התכנית אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועפ"י תנאי רשות העתיקות.

6.14

הפקעות ו/או רישום

- א. השטחים ביעודי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית לטובת מבני ציבור, דרכים, מתקנים הנדסיים ושטח ציבורי פתוח.

6.14

הפקעות ו/או רישום

ב. בשאר המגרשים בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט, קבלת תעודת אכלוס תהיה בכפוף לרישום זיקת הנאה בלשכת המקרקעין על שם עיריית עכו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגדרת מבנה חורג	מבנה חורג הוא מבנה שאינו תואם לשימוש המותר/ אינו תואם לבינוי המוצע/ אינו תואם לחלוקה החדשה. כל מבנה שעומד בהגדרה הנ"ל אף אם לא סומן בתשריט להריסה הוא מבנה חורג.
2	מבנים להריסה	כל המבנים שבתחום התכנית ובסמיכות לה, בין אם שמסומנים בתשריט להריסה ובין אם לאו, מבנים שהוקמו עם היתר בניה או בלי, מיועדים להריסה בתקופת המקסימום של תכנית זו, על חשבון בעלי הקרקע.
3	תקופת המקסימום להריסת מבנים	תקופת המקסימום להריסת מבנים ושימושים שאינם בתחום דרך עד 5 שנים ממתן תוקף תכנית זו. מבנים הנמצאים בתחום דרך או חניה או חניה ציבורית או שצ"פ או מבנה מבנה ציבור עד שנה ממתן תוקף תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

התכנית צפויה להתממש מיד לאחר אישורה. עיכוב בביצוע התכנית וביצוע בטווח שנים ארוך ובחלקים אינם מהווים חריגה מסעיף זה.