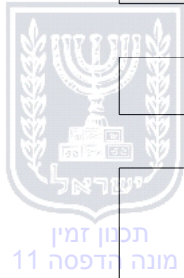


הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0233494

עכו - תכנית שימור השוק הלבן ג/22544



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	עכו
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/01/2017

להפקיד את התכנית

12/03/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית להסדיר את השימושים בשוק הלבן ולעודד את חזרתו לשמש כמעבר מקורה, מסחרי ותיירותי. התכנית נותנת הנחיות ברורות לתוספות ושינויים במבנה. התכנית מבטלת חלק מדרך מאושרת ומבטלת הריסת חלק מהמבנים שסומנו להריסה בתכנית מאושרת לצורך פריצת הדרך. מבנים אלה מיועדים לשימור. התכנית מסמנת מבנים לשימור בתחומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

עכו - תכנית שימור השוק הלבן ג/22544

מספר התכנית 213-0233494

שטח התכנית 1.2 4.636 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	207020
קואורדינאטה Y	758650

1.5.2 תיאור מקום

בעיר העתיקה בין רח' צלאח א דין לאכסנית האבירים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עכו	צלאח אד דין		

שכונה

העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19963	לא מוסדר	חלק		9999
19969	לא מוסדר	חלק		9999
19970	לא מוסדר	חלק		9999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 12 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 / 1. הוראות תכנית תמא/ 12 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
תמא/ 13 / ים - תיכון	כפיפות	שטח התכנית מצוי בתחום שטח ישוב ובתחום הסביבה החופית תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 13 / 13. הוראות תכנית תמא/ 13 / 13 תחולנה על תכנית זו.	2954		25/08/1983
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	אזור רגישות א'. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 35	כפיפות	הנחיות סביבה : שטח לשימור משאבי מים. מרקמים : מרקם עירוני. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 35. הוראות תכנית תמא/ 35 / 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תממ/ 2 / 9	כפיפות	הנחיות סביבה : שטח ללא הגבלות סביבתיות. יעודי קרקע: שטח התכנית מצוי בתחום ישוב עירוני. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 / 9. הוראות תכנית תממ/ 2 / 9 תחולנה על תכנית זו.	5696	3711	30/07/2007
ג/ 10895	שינוי		5713	4274	04/09/2007
ג/ 12286	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12286 ממשיכות לחול.	5270	1807	02/02/2004

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				דפנה נבו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דפנה נבו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי *	מנחה		20	11/01/2017	מתי הוד	17/01/2017	נספח בינוי מילולי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות *	רקע		23	11/01/2017	מתי הוד	17/01/2017	תיעוד מקדים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	11/01/2017	מתי הוד	17/01/2017	נספח בינוי	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	08/01/2017	דפנה נבו	17/01/2017	תרשימי סביבה, תכניות ארציות, מחוזיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/01/2017	דפנה נבו	17/01/2017	מצב מאושר	לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית עכו	עכו	(1)	35	04-9956117	04-9956119	michal_s@akko.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2007.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית עכו	עכו	ויצמן (1)	35	04-9956117	04-9956119	michal_s@akko.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 2007.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15	04-8630860	04-8630970	haifatichnun@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית				עירית עכו	עכו	ויצמן (1)	35	04-9956117	04-9956119	michal_s@akko.muni.il
חוכר				החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ	עכו	(2)	1	04-9912171	04-9919418	DuduH@akko.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: החברה לפיתוח עכו העתיקה. כתובת: ויצמן 1 ת.ד. 1088 עכו העתיקה 24110. טל: 04-9912171 פקס: 04-9919418

(1) כתובת: ת.ד. 2007.

(2) כתובת: ת.ד. 1088.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דפנה נבו	27022	דפנה נבו- אדריכלות תכנון ערים	יעד	(1)		04-9909213	077-3203533	daphnanv@y aad.org.il
אדריכל שימור	אדריכל	מתי הוד	26739		חיפה	יוסף	49	04-8699730	04-8699731	maty@matyh od.com
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא (2)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 2112.

(2) כתובת: ת.ד. 2054.



1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקצועית	ועדה מקצועית לשימור ופיתוח כהגדרתה בתכנית ג/ 10895.

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**

שימור מבנה היסטורי - השוק הלבן והתאמתו לצרכים עכשוויים החזרת תפקוד המעבר המרכזי המקורה והפעילות המסחרית תיירותית לאורכו .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ביעודי קרקע בתכנית: ביטול חלק מיעוד דרך לטובת הגדלת השטח למסחר מדרום למבנה השוק הלבן ויעוד מסחר ומגורים בשטח שבוטלה הריסת מבנה
2. ביטול הריסת מבנים עפ"י תכניות מאושרות
3. הסדרת השימושים בשוק הלבן
4. מתן הנחיות לתוספות ושינויים במבנה
5. קביעת התכליות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע
6. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח בשטחים הכלולים בתכנית
7. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
8. סימון מבנים לשימור וקביעת הנחיות לשימור
9. קביעת הנחיות להסדרת מערכת הדרכים

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
מסחר	1
מסחר ותיירות	2, 3, 5
שטח ציבורי פתוח	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר היסטורי	דרך מאושרת	4
אתר עתיקות/אתר היסטורי	מסחר	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותיירות	5, 3, 2
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	6
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	4
דרך / מסילה לביטול	מסחר	1
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותיירות	5, 3, 2
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	6
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מסחר	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6
מבנה לשימור	מסחר	1
מבנה לשימור	מסחר ותיירות	5, 3, 2
קו בנין עילי	דרך מאושרת	4
תחום הסביבה החופית	דרך מאושרת	4
תחום הסביבה החופית	מסחר	1
תחום הסביבה החופית	מסחר ותיירות	3
תחום הסביבה החופית	שטח ציבורי פתוח	6
תחום חוף ים	דרך מאושרת	4
תחום חוף ים	מסחר	1
תחום חוף ים	מסחר ותיירות	3
תחום חוף ים	שטח ציבורי פתוח	6

3.2 טבלת שטחים

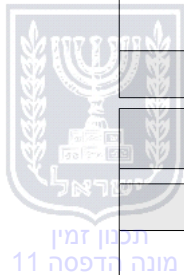
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,519	32.77
דרך מאושרת	2,388	51.51
דרך משולבת או חניה צבורית	729	15.73
סה"כ	4,636	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,209.24	47.65
מסחר	1,707.52	36.83
מסחר ותיירות	435.12	9.39
שטח ציבורי פתוח	284.29	6.13
סה"כ	4,636.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	<p>א. מסחר קמעונאי, עדיפות למסחר המהווה מוקד משיכה תיירותי ובכפוף לס' 4.1.2 תת ס' ג' (א).</p> <p>ב. גלריות לאומנות ושימושים תומכי תיירות</p> <p>ג. בתי קפה ומסעדות ובכפוף לס' 4.1.2 תת ס' ג' (ב).</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין עילי</p> <p>א. קו בנין עילי מתייחס לבנית גגונים בלבד.</p> <p>ב. תותר בנית גגונים בתחום קווי בניה עיליים על פי נספח הבינוי.</p> <p>ג. סימון זיקת הנאה למעבר רגלי בתא שטח 1 במעברים מצפון לדרום הוא סכמטי. מיקומם המדויק יאושר בתכנית בינוי לביצוע על ידי הועדה המקצועית ומהנדס העיר.</p> <p>ד. סימון ההריסה בפניה הצפון מערבית של המבנה מתייחס לתוספת בקומה השניה בלבד.</p>
ב	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט: מבנה לשימור</p> <p>א. הסדרת החזיתות החיצוניות והמעבר הפנימי על פי הנחיות נספח הבינוי ובאישור הועדה המקצועית לפי תכנית ג/10895 ומהנדס העיר.</p> <p>ב. עקרונות נספח השימור מחייבים. שינויים קלים הנובעים מהתאמת התכנית לביצוע מותרים ובלבד שאושרו על ידי הועדה המקצועית.</p>
ג	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מסחר שאינו מהווה מטרד. לא יותרו חנויות דגים, אטליזים ירקות ופירות, מכולת. לא תותר הוצאת סחורה, הצבת שולחנות ודוכנים במעבר המרכזי ובמדרכות אלא על פי המלצת הועדה המקצועית ומהנדס העיר.</p> <p>ב. לא תותר הקמת מסעדות חדשות. תותר הפעלת מסעדות קיימות עד 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו או בתנאי של פתרון הולם לדרישות רישוי עסקים. לאחר תקופה זו תותר המשך פעילותם אך ורק אם כל המערכות יותאמו לדרישות התכנית ובאופן שישמרו על איכות האוויר והאקוסטיקה במעבר המקורה שבתוך המבנה ובלבד שכל המערכות הנדרשות לצורך הפעלתן של המסעדות כגון: מדחסי מקררים, מזגנים ומינדפים תואמות את הוראות השימור בתכנית זו וממוקמות על פי המלצת הועדה המקצועית לשימור ובאופן שאינו פוגע במבנה השוק, בשימורו ובמראהו.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גינון, מגרשי שעשועים, מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות.</p> <p>יותר מערכות שירות כגון צוברי גז ומזגנים.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים

4.3	דרך מאושרת
	על פי תכנית ג/10895 : תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות
4.4	מסחר ותיירות
4.4.1	שימושים
	א. באזור זה יותר מסחר קמעונאי. ב. יותר שימושי משרדים. ג. תותר מלאכה זעירה בלתי מזיקה באישור מיוחד של הועדה המקומית. ד. תותר אכסניית תיירים בפנסיונים, בחדרים ובדירות שיוכשרו לכך. ה. בתא שטח 3 יותר שימור הסביל (מתקן מי שתיה צבורי) בלבד.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות על פי תכנית ג/10895 סעיף 3.3.
ב	הוראות בדבר תנאים להיתר בניה על פי תכנית ג/10895 סעיף 3.2.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	1	(1)	100			100%	1707	1	מסחר	מסחר
0	2	0	0	0	(1)		100			100%	250	2	מסחר	מסחר ותיירות
0	2	0	0	0	(1)	12 (2)	100			100%	250	2	תיירות	מסחר ותיירות
0	2	0	0	0	(1)		100			100%	161	5	מסחר	מסחר ותיירות
0	2	0	0	0	(1)	8 (2)	100			100%	161	5	תיירות	מסחר ותיירות

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

הערה ברמת הטבלה:

לפי תכנית ג/10895, סעיף 3.3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי הקיים.

(2) יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>על פי תכנית ג/10895 סעיפים 3.2 ו-3.3.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית של העיריה.</p> <p>ב. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים מיטרדים או מטרד מוגבר. הדורשים אמצעים שאינם משתלבים במבנה לשימור עפ"י תכנית הבינוי.</p> <p>ג. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>מקומות החניה יהיו בתחום הדרכים והחניות הציבוריות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שימור</p> <p>על הבנינים המסומנים בתשריט בסימון של מבנה לשימור חלות ההוראות לשימור עפ"י תכנית ג/10895.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוראות בינוי</p> <p>הנחיות בינוי לשוק הלבן :</p> <p>א. "הסדרת" תוספות הבניה מסביב למבנה.</p> <p>בחזית הדרומית הפונה לרחוב סאלח-א-דין, תיהרס מעטפת כל תוספות הבניה המאוחרות הכוללת את החזיתות והגג שלהן ותבנה מחדש בקו אחד רציף בהתאם לתוכנית הבינוי.</p> <p>הבניה תבוצע במרוכז בבת אחת בתכנון כולל ואחיד ובאחריות בעל הזכות בקרקע.</p> <p>הבניה החדשה תשאיר מדרכה ברוחב 2.20 מ' לפני התוספות לאורך הרחוב בהתאם למסומן בתכנית הבינוי, למעט בנקודות המסומנות בהן יישאר המרווח המינימלי המותר של 2.00 מ'.</p> <p>כל הבניה הקיימת שלא תאפשר את החזית והגג החדשים, ואת המרווח הנדרש תיהרס ככל שיידרש לצורך ביצוע גגון וחזית אחת אחידה והמשכית.</p> <p>הבניה מחדש של מעטפת החזיתות תהיה מבניה קלה בסגנון אחיד, כשהגגות עם קרוי בפח אבץ בהתאם לפרט אופייני של רשות העתיקות, והחזיתות עם ויטריות זכוכית ואלומיניום בגוון אפור (גוון אבץ) ביניהם. סגירת הויטריות תבוצע עם סורג חשמלי נגלל מפלדה.</p> <p>בצד המערבי של החזית הדרומית, ייהרס גגון הפח הקיים וסגירות הפח הקיימות בפתחי העסקים, ובמקומם יבנו גגון קל חדש (מעל המדרכה) מחופה בצידו העליון בפח אבץ כשל גג התוספות שבצד המזרחי, עם חיפוי עץ מלא מתחתיו וקונסטרוקציית פלדה גלויה.</p> <p>בפתחי העסקים יותקנו דלתות עץ מלא גושני הנפתחות בצורת גרמושקה לצדדים כלפי המרווח שבין עסקים אלו, שישוקם באבן כורכר עם תיקוני טיח סיד האופייני לאלמנטים הבנויים בשוק הלבן.</p> <p>מעל לקרוי הגגון הקל, בקצה הבנוי של האגף הדרומי, תבנה הגבהה של 60 ס"מ שתסתיר את המנועים ומערכות האוורור המיוזג שיוצבו על הגג.</p> <p>מערכות המנדפים בעסקי המזון יהיו עם פילטרים המאפשרים סינון והפניה לצדדים וללא ארובה חיצונית.</p>	<p>6.5</p>



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

הוראות בינוי	6.5
<p>מנועי מזגנים, צנרת אוורור וכל אלמנט טכני שיידרש על גג האגף הדרומי, יוגבל לגובה של 80 ס"מ לכל היותר מפני הגג, ולמרחק של 1.50 לכל הפחות מקצות הגג, כל זאת כמתואר בחתך האופייני שבחוברת הבינוי.</p> <p>ב. מעבר ופתיחה לכיוון צפון ולחניה. על מנת להגביר את מספר העוברים ושבים אל תוך השוק הלבן, ובכדי לאפשר כניסה ויציאה נוספים לכניסות הראשיות שממערב וממזרח, יפתח מעבר נוסף לרוחב מצפון לדרום. המעבר הרחבי יהיה מדורג ויאפשר כניסה ויציאה אל מגרש החניה שמצפון לשוק הלבן, ולמדרכה שלאורך רחוב סלאח א-דין. המעבר יישאר פנוי לתנועת הקהל במקום, והגישה הצפונית אליו תהייה במדרגות מהחניה, וברמפות מהצדדים.</p> <p>ג. ביצוע שינויים להחזרת הפעילות לחלל המרכזי המקורה. שיקום ושימור הפתחים בקירות העסקים, כך שתתאפשר פתיחה והמשכיות של הפעילות המסחרית מהאגפים שבצדדים אל תוך החלל המרכזי. כל זאת תוך שמירה על קשר ואפשרות מעבר דרך העסקים לרחוב סאלח-א-דין.</p> <p>ד. שיפוץ ושימור אסתטי של המבנה כולו. נדרש לטפל בתשתיות החשמל, המים, התקשורת והמיזוג באופן כזה שלא יהיו תלויים בחלל המבנה. לא תתאפשר העברת תשתיות גלויה אלה סמויה מתחת לקרקע, דרך הקירות (בצד הפנימי), ובכל דרך שתאפשר מניעת מפגע בחלל המרכזי. בחזית הצפונית ניתן למקם בתוך ארונות פלדה בעומק של עד 50 ס"מ עם דלתות סורג, בלוני גז ואו מתקנים טכניים נחוצים שיהיו צמודים אל הקירות ועל הקרקע.</p> <p>ה. שילוט. השילוט יעוצב באופן אחיד באותיות בלבד (לא בארגזי תאורה) שימוקמו מעל תעלת המרזב בקצה הגגון. בנוסף ניתן לבצע שילוט באותיות מודבקות ע"ג הויטרינות ובחזית מעל ומתחת לגגון.</p> <p>ו. עיצוב פנים לשימור המבנה ההיסטורי. יש להקפיד על עיצוב הפנים שיהיה תואם את אופי המקום ואת ההיסטוריה שלו תוך שימוש בשפה אדריכלית תואמת לשימור. לשם כך יש לעשות שימוש בחומרים טבעיים, מתכת, זכוכית, עץ וכיו"ב. התכנון המפורט לביצוע המעבר הציבורי הקיים של החלל המרכזי, ינוהל ע"י אדריכל מוביל, שיהיה אחראי לתכנון המפורט, יחד עם הועדה המקצועית לשימור, ולמתן הנחיות לעיצוב הפנים של העסקים במקום.</p>	



עתיקות	6.6
<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. במידה וידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	

עתיקות	6.6
<p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח ? 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט ? 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
חשמל	6.7
<p>א. כל קווי החשמל בתוך המבנה יעברו בצורה מוסתרת.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. תחנות השנאה עפ"י תכנית ג/10895.</p> <p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני צבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד (תאמ על עמוד) 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35 מ' מציר הקו.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן.</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



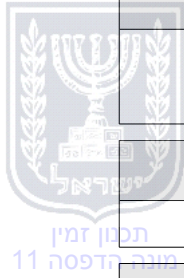
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

	חשמל	6.7
	<p>חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
	תקשורת	6.8
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	ניהול מי נגר	6.9
	<p>הוראות לבניה משמרת מים (שימור מי נגר עילי): שטח התכנית אינו כולל שטחים פתוחים והוא באזור של מי תהום גבוהים, לפיכך מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	
	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.10
	<p>על פי תכנית ג/10895: מים: סעיף 3.4.1. ניקוז: סעיף 3.4.2. ביוב: סעיף 3.4.3. אשפה: סעיף 3.4.8. גז: סעיף 3.4.9.</p>	
	חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.11
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008). היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה, למעט במבנה לשימור.</p>	
	מבנים קיימים	6.12
	<p>עפ"י תכנית ג/10895, סעיף 3.5.10.</p>	
	הריסות ופינויים	6.13
	<p>עפ"י תכנית ג/10895 סעיף 3.5.2, למעט מבנים שהריסתם בוטלה בתכנית זו. חובה להרוס את כל תוספות הבניה ללא היתר תוך שבועיים מיום אישורה של תכנית זו.</p>	

6.14	קולטי שמש על הגג
	לא תותר הקמת קולטי שמש על הגג.
6.15	סטיה ניכרת
	כל שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב ? 2002.
6.16	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.17	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
6.18	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.19	שרותי כבאות
	תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער של התכנית - 10 שנים מיום אישורה.

