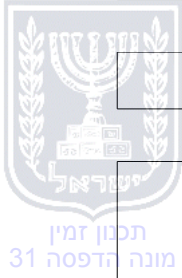


הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0471128

מתחם חאן א-שווארדה בעכו העתיקה



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי עכו
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/12/2021

להפקיד את התכנית

21/07/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

חאן א-שוורדה והביצור מצפון מזרח לחאן, המכונה "שער האריות", הם מונומנטים היסטוריים אשר ניבנו בתקופה העותומאנית, והיו חלק חשוב מקו ההגנה של עכו מצד הים במזרח. קו ההגנה של העיר כלל גם מבנה שער כחלק מחומות העיר שנבנו על ידי השליט דאהר אל עומר במאה השמונה עשרה.

חאן א-שוורדה הוא הגדול מבין החאנים של עכו והוא בנוי מארבעה אגפים הכולאים בתוכם חצר פנימית במידות של 40 מ' על 40 מ' לערך. החאן מוקף בארקדה המעניקה מראה אחיד לארבעת האגפים למרות הבדלים בזמני בנייתם וממדיהם.

חצר החאן מהווה היום את אחד החללים העירוניים החשובים של העיר. החאן ההיסטורי, החלל העירוני שבמרכזו והמלון העתידי שמעל החאן, יהוו מכלול אחד שבו כל החלקים תורמים זה לזה. החצר והדרך העוברת לאורך האגף המזרחי (לאחר שנפרצה דרך עוברת בתקופת המנדט הבריטי), עברו שדרוג תשתיות וריצופים. מונה הדפסה 31 תכנון זמין

הארקדה, כולל החזיתות הפנימיות והחיצוניות, עברה שימור ושחזור עם עבודות של שימור וייצוב הנדסי.

מבנה הבעלויות במתחם אינו פשוט, כפי שקורה ברוב עכו העתיקה. שלושת החלקות הגדולות והמרכזיות, המהוות את רוב המכריע של השטח ואשר בהן מתבצעים כל השינויים ותוספות של הפרויקט, שייכות למדינה, לרשות הפיתוח ולהקדש המוסלמי "ועד הנאמנים עכו" ושלושתם בחוזה חכר עם החברה לפיתוח עכו ונצרת. החלקות הקטנות הסמוכות לשוק הן בבעלות רשות הפיתוח למעט חלקה אחת פרטית. החלקות המזרחיות, הסמוכות לשער היבשה, שייכות למדינה ולועד הנאמנים עכו ויש להן חוזה חכירה עם חברת מלון קולנוע בוסתן בע"מ. בחלקות אלה מוצעות רק עבודות שיקום ושימור.

התכנית מאפשרת בניית קומת מלון על האגף הצפוני, המערבי, והדרומי ומותירה את האגף המזרחי שלאורך הים ללא תוספת בניה, כך שישמר מהארקדה של המלון מבט בלתי מופרע לעבר הים והמפרץ.

הביצור הצפון מזרחי עבר שינויים רבים מאז בנייתו כשער לעיר בתקופת דאהר אל עומר. החומה שהייתה בנויה צפונה לבניין השער נהרסה. קומת הביצורים השנייה, שנבנתה בצד הים במזרח בלבד, הפכה לקומת מגורים והאופי הצבאי שלה נעלם.

התוכנית מאפשרת את הסבת הקומה הקיימת של הביצור למלונאות והוספת קומה חלקית למלונאות בצד צפון ומערב, כאשר הזכייין יהיה מחויב לבצע פעולות לשימור חזיתות הביצור.

באגף הדרומי בחאן ובקומה א' בשער האריות קיימים היום יחידות מגורים. התכנית מאפשרת את המשך קיומם כאשר מתירה שימושי מגורים שהיו קיימים לפני אישורה. שימושים אלה יותרו עד אשו יפוגו זכויות הדיירים בנכסים או עד אשר יגיע איתם להסדר יזם המלונאות של יתר אגפי המתחם לפינויים בהסכמה. במקרים אלה המגורים יפוגו ויוסבו למלונאות.

בנוסף התוכנית תאפשר, לכשתיושם גם תכנית ג/10828 (מלון הבוסתן) מעבר המשכי מטיילת החומות שבבוסתן לאורך החומה, מעבר דרך ביצור "שער האריות" לגג האגף המזרחי של החאן, והמשך ממנו דרומה לאורך חומת הים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם חאן א-שווארדה בעכו העתיקה
מספר התכנית	213-0471128	
שטח התכנית	7.480 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
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	207010
קואורדינאטה Y	758556

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על רחוב צלאח א-דין ומשיקה לים במזרח ולשוק של העיר העתיקה במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		צלאח אד דין	עכו

שכונה עכו העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	224-234, 238-239, 244, 9999	חלק	לא מוסדר	18013
	9988-9989, 9999	חלק	לא מוסדר	18014

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/12/2001		876	5042	תכנית 213-0471128 כוללת בתוכה חלק מתוכנית מאושרת ג/10828 ובו מסומן מעבר עתיק מרחוב צלאח א דין לביצור הגובל בחאן (שער האריות) ולחאן עצמו, וזאת בלי לשנות מהוראות התוכנית.	כפיפות	ג/10828
04/09/2007		4274	5713	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10895 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/10895
21/02/2017		3807	7454	הוראות תכנית ג/21535 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ג/21535
17/03/1996		2360	4392	הוראות תכנית ג/21535 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ג/849



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי אברהמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי אברהמי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שימור חלק ב	11: 27 07/06/2021	ארי אברהמי	01/08/2018	52		מחייב	מתחם/מבנה לשימור
לא	נספח שימור חלק א	23: 06 21/11/2020	ערן מורדוכוביץ	02/08/2020	66		מחייב	מתחם/מבנה לשימור
לא	סקר הנדסי שימור	23: 14 21/11/2020	יעקב שפר	01/09/2016	82		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי גיליון 1 נספח זה מחייב לגבי מבנים לשימור, מיקום חדרי קבלה וחדרי מדרגות למלון	23: 43 23/11/2020	לאונרדו קליכמן	18/11/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 2 נספח זה מחייב לגבי מבנים לשימור, תוואי וגובה תוספות בניה חדשות, מיקום חדרי מדרגות, מיקום מעברים אופקיים ודרך גישה לחדרים	23: 43 23/11/2020	ארי אברהמי	18/11/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 3 נספח זה מחייב לגבי מבנים לשימור, תוואי וגובה תוספות בניה חדשות, מיקום חדרי מדרגות, מיקום מעברים אופקיים ודרך גישה לחדרים	23: 44 23/11/2020	לאונרדו קליכמן	18/11/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 4 נספח זה מחייב לגבי תוואי ומפלסי גגות	23: 45 23/11/2020	ארי אברהמי	18/11/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח בינוי גיליון 5 נספח זה מחייב לגבי גובה קומות ומעקות, מיקום ומקצב עמודים לאורך המעברים בחזיתות	23: 46 23/11/2020	לאונרדו קליכמן	18/11/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 6 נספח זה מחייב לגבי חתך עקרוני לרוחב המעבר כולל מיקום תשתיות	23: 47 23/11/2020	ארי אברהמי	18/11/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 7 נספח זה מחייב לגבי מיקום ותואי סגירות חורף	23: 00 21/11/2020	ארי אברהמי	18/11/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	07: 32 24/03/2022	שלמה שלום	20/05/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ	עכו		1	04-9956700	04-9919418	iliay@akko.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		עיריית עכו	עכו		35	04-9956191	04-9956119	ruth-r@akko.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב וייצמן 1 עכו העתיקה.

(2) כתובת: רחוב וייצמן 35.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ	עכו	(1)		04-9956700	04-9919418	iliay@akko.org.il

(1) כתובת: רחוב וייצמן 1 עכו העתיקה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה		מדינת ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)	15 א	04-8690892	04-8630970	
בעלות רשות מקומית				עיריית עכו	עכו	(2)	35	04-9956191	04-9956119	ruth-r@akko.muni.il

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת	החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת		החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ	עכו	(3)	1	04-9956700	04-9919418	iliay@akko.org.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקעות מדינה, רשות מקומית ובעלים פרטיים

(1) כתובת: חיפה פל ים 15א.

(2) כתובת: רחוב וייצמן 35.

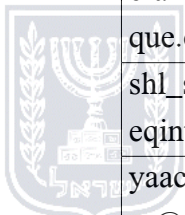
(3) כתובת: וייצמן 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי אברהמי	05479	ארי אברהמי אדריכל	ירושלים	דרך בית לחם	11	02-5670681		officeariarch@gmail.com
אדריכל	אדריכל	לאונרדו קליכמן	48426		ירושלים	בוליביה	14	052-2383359		lkelijman@013.net
אדריכל שימור	אדריכל	ערן מורדוכוביץ	102319	רשות עתיקות	קרית טבעון	(1)		054-3257511		eran@isranti.que.org.il
	מודד	שלמה שלום	613		תל אביב-יפו	בית אל	12	03-6499412	03-6493780	shl_sha@bez. eqint.net
מהנדס	מהנדס	יעקב שפר	24623	שפר רוני מהנדסים	ירושלים	(2)	33	02-6221072		yaacovschaff. er@gmail.com

(1) כתובת: קריית טבעון.

(2) כתובת: ירושלים.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

מטרת התכנית הינה שימורו ופיתוחו של מתחם חאן א-שווארדה, אישורה של תוספת קומה מעל חלק מגגות המתחם לשימושים של מלונאות, התרת שימושים מעורבים במתחם והרחבת פעילות הכיכר העירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 31

1. קביעת ייעודי קרקע מעורבים במתחם, כולל מלונאות, מסחר ומגורים.
2. הוספת קומה לשימושי מלונאות בחלק מגגות המתחם.
3. הגדרת מלון של כ-47 חדרים בדרגה של 3 כוכבים ומעלה.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה בייעודי הקרקע
5. קביעת הנחיות עיצוב למבני המלון ולכל החלקים החדשים ואופיים האדריכלי.
6. קביעת הנחיות בנושא שימור למבנים הקיימים במתחם.
7. קביעת הנחיות לשימוש בגג החאן באגף המזרחי הפונה לים ע"י המלון ו/או ע"י המסעדות במפלס הכיכר.
8. קביעת תחום לזיקת הנאה להולכי רגל בהיקף הארקדה של החאן, במפלס גגות החאן ובקומה הראשונה של מבנה שער האריות.
9. קביעת עקרונות לנושאי ניקוז ותשתיות עבור מבני המלון
10. קביעת הנחיות לסגירת חורף עבור המסעדות במפלס הכיכר של החאן.
11. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3, 2
דרך משולבת	4
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
מסחר ותיירות	5, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	4
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
אתר/מתחם לשימור	מסחר ותיירות	5, 1
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	3, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	5, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	מסחר ותיירות	1
להריסה	מסחר ותיירות	5
להריסה	שטח ציבורי פתוח	2
ציר מיוחד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
ציר מיוחד	מסחר ותיירות	5, 1
קו בנין עילי	מסחר ותיירות	5, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מיוחד	152.4	2.04
דרך משולבת או חניה ציבורית	487.3	6.52
דרך קיימת או מאושרת	9.9	0.13
טיילת חומות	573.01	7.66
מלונאות	4,652.11	62.19
מעבר להולכי רגל	1,605.5	21.46
סה"כ	7,480.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	267.43	3.58
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	742.03	9.92
מסחר ותיירות	4,657.09	62.26

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.25	1,813.68	שטח ציבורי פתוח
100	7,480.22	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>השטח הפתוח התחום מארבעת צדיו ע"י הארקדה של החאן, הוא חלל עירוני המיועד לשימוש הציבורי, לטיול, להתקהלות למטרות תרבותיות ותיירותיות ולישיבה סביב שולחנות, כשהגשה היא מתוך המסעדות ובתי הקפה בהיקף החאן. בחלל העירוני המהווה את חצר החאן יותרו הקמת מבנים עונתיים לסגירת חורף המיועדים לשמש את המסעדות ובתי הקפה בהיקף החאן בהתאם להוראות להלן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות: ישיבה חיצונית וסגירות חורף</p> <p>א. השטח הציבורי הפתוח המוגדר ע"י הארקדה של החאן, מהווה כאמור ובין היתר, אזור ישיבה חיצוני למסעדות שבהיקף.</p> <p>ב. בכיכר החאן תותר סגירת חורף המיועדת לשרת את המסעדות ובתי הקפה סביב הכיכר. סגירת החורף תעשה לפי המתווה המופיע בנספח הבינוי בגיליון מס' 7 ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הסגירה תהיה אחידה ותופעל על ידי עיריית עכו. 2. האזורים המיועדים לסגירת החורף יהיו רק לפי ההתוויה המופיעה בנספח הבינוי גיליון מס' 7. 3. סגירת החורף תותר בין 1 לנובמבר ל 1 באפריל. בתום תקופה זו תפורק סגירת החורף במלואה. 4. סגירת החורף תהיה בפרופילים מאלומיניום, זכוכית וגג שטוח מפנלים של אלומיניום מבודד. יש להימנע מפגיעה במבנים לשימור או בריצוף. 5. יש להקפיד על עיצוב הגג בתור החזית החמישית, עיצוב אשר יאושר על ידי הועדה המקצועית. 6. חלוקת השטח הפנימי של ביתני סגירת החורף, תעשה בהסכם בין בעלי בתי הקפה והמסעדות ועיריית עכו. 7. אישור העיצוב והפרטים של סגירת החורף בידי הועדה המקצועית יהיו תנאי לביצוע בשטח. 8. היתר בניה יינתן לתקופה של 7 שנים. יישום ההיתר יהיה כפוף להסכם בין המפעילים לבין עיריית עכו אשר יחודש כל שנה. לא הקפיד היזם על ביצוע סגירת החורף לפי הוראות אלה או לא הקפיד על פירוק הסגירה העונתית במועד, העירייה רשאית שלא לחדש את הבקשה לסגירה עונתית לתקופה נוספת.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך למעבר רכב והולכי רגל. בהתאם למפורט בתכניות תקפות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	כמפורט בתכניות תקפות. לא יותר הצבת סגירות חורף על גבי החזית המזרחית של החאן.
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	<p>כללי: קטע התוכנית מתוך תכ' מאושרת ג 10828/ כולל מעבר היסטורי מרחוב "צלחא-א-דין" במנהרה לתוך גן ה"בוסטן" - השטח הציבורי הפתוח שבתוך הביצור הצמוד לחאן ממזרח. המעבר</p>

<p align="center">יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>ישמש הן לדרך מילוט ממפלס גג החאן למשתמשים בגג ובמלון והן ככניסה נוספת חווייתית לקומת המלון.</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="right">אדריכלות</p> <p>בתכנית ג/10828 אזור זה מוגדר כ"טיילת החומות" ולפי הוראותיה "בשטח זה תשמר זכות המעבר לציבור ולא יותר בו שטח פרטי פתוח. הטיילת תרוצף באבן עם גינון ופיתוח האזור, הוספת ריהוט רחוב עם פרגולות ואזורי ישיבה ותאורת רחוב הכול מותאם ומעוצב"</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">מסחר ותיירות</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="right">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>1. תא שטח 1 - חאן שווארדה בשטח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. בקומת קרקע יותר מסחר: מסעדות, בתי קפה, חנויות למסחר קמעונאי.</p> <p>ב. בקומה א' (מעל קומת קרקע) ובתוספת החלקית שמעליה יותרו שימושי מלונאות. שימושים אלה יכילו כ-37 חדרים בדרגה של שלושה כוכבים ומעלה. כמות החדרים המדויקת תוגדר בתכנון מפורט להיתר בניה.</p> <p>ג. מתקנים טכניים קשורים ליעדים האמורים.</p> <p>ד. בקומת גג תותר הצבת שולחנות של מסעדות או בתי קפה, כולל דלפקים המשרתים אותם, וזאת בהתאם לאישור הועדה המקצועית.</p> <p>ה. בקומה א' באגף הדרומי ובגלריות מעליה, יותרו שימושי מגורים שהיו קיימים לפני אישור תכנית זו. שימושים אלה יותרו עד אשו יפוגו זכויות הדיירים בנכסים או עד אשר יגיע איתם להסדר יזם המלונאות של יתר אגפי המתחם לפינוים בהסכמה. במקרים אלה המגורים יפוגו ויוסבו למלונאות.</p> <p>2. תא שטח 5 - שער האריות בשטח זה יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. בקומת קרקע יותר מסחר: מסעדות, בתי קפה, חנויות למסחר קמעונאי.</p> <p>ב. בקומה א' (מעל קומת קרקע) ובקומה ב' (כלומר בתוספת החלקית שמעל קומה א') יותרו שימושי מלונאות. שימושים אלה יכילו כ-10 חדרים בדרגה של שלושה כוכבים ומעלה. כמות החדרים המדויקת תוגדר בתכנון מפורט להיתר בניה.</p> <p>ג. מתקנים טכניים קשורים ליעדים האמורים.</p> <p>ד. בקומת גג תותר הצבת שולחנות של מסעדה או בית קפה, כולל דלפק המשרת אותם, וזאת בהתאם לאישור הועדה המקצועית.</p> <p>ה. בקומה א' יותרו שימושי מגורים שהיו קיימים לפני אישור תכנית זו. שימושים אלה יותרו עד אשו יפוגו זכויות הדיירים בנכסים או עד אשר יגיע איתם להסדר יזם המלונאות של יתר אגפי המתחם לפינוים בהסכמה. במקרים אלה המגורים יפוגו ויוסבו למלונאות.</p> <p>3. האכסון המלונאי יותאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון של משרד התיירות. האכסון המלונאי ינוהל על ידי גורם אחד בבעלות אחידה</p>	
<p align="right">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="right">אדריכלות</p>	<p align="center">א</p>



1. תא שטח 1 - חאן שווארדה - כללי
בינוי התכנית בא :
- א. לשמור על המבנה החאן ההיסטורי
ב. לאפשר הקמת קומה נוספת למלונאות מדרום, מערב וצפון בנסיגה מחזית חצר החאן.
ג. לאפשר מגורים שהתקיימו לפי אישור תכנית זו.
ד. לאפשר הסבת המגורים הקיימים על גג החאן באגף הדרומי למלונאות.
2. תא שטח 5 - האגף הצפון מזרחי - שער האריות - כללי
מטרת הבינוי באזור זה הינה :
- א. שימורו של מבנה "שער האריות" ושל אופיו. לאפשר את החזרת האגף המזרחי ההיסטורי למצבו המקורי בעת ששימש כביצור.
ב. לייעד את קומת המגורים הקיימת מעל קומת הקרקע למלונאות.
ג. לאפשר מגורים שהתקיימו לפי אישור תכנית זו.
ד. לאפשר הסבה בהסכמה של המגורים הקיימים על גג החאן באגף הדרומי למלונאות.
ה. לאפשר תוספת של קומה חלקית למלונאות מעל האגף המערבי של המבן.

ב

הוראות בינוי

1. תא שטח 1 - חאן שווארדה
- א. פרישת המלון על פני אגפי החאן ההיסטורי תהיה לפי נספח הבינוי גיליון 2.
ב. מספר קומות המלון מעל גג החאן יהיה קומה אחת בלבד.
ג. גובה מעקה גג המלון המרבי יהיה 16.00+ כשגובה ממוצע של כיכר החאן 5.50+ וגובה רצפת חדרי המלון 11.70+ (הכול גבהים אבסולוטיים).
ד. העלייה מרחוב סלאח א דין למפלס המגורים תהיה בעליה במדרגות המנדטוריות.
ה. שרותי הקבלה לאורחים של מלון החאן ואורחי המלון שבמבנה "הביצור הצפוני" יהיו משותפים וימוקמו בחללים 22, 23, 24, 25, בקומת כיכר החאן כמסומן בנספח הבינוי גיליון מס. 1. הכניסה לחדרי המלון ממפלס כיכר החאן והעליה למפלס גג החאן תהיה במדרגות ומעלית שימוקמו בחלל מס. 30 כמסומן בנספח הבינוי גיליון מס. 1.
- ו. אם הזוכה במכרז המלון ירכוש את המבנה הצמוד לחאן בפינה הצפון מערבית, חלקה 235 הנמצאת בבעלות פרטית ויעודה לפי תוכנית המתאר הוא מסחר ותיירות, אזי העלייה למלון תהיה דרך מבנה זה ולא דרך יחידה מספר 30. מיקום החיבור בין המבנה בחלקה 235 לבין חדרי המלון מתואר באופן סכמתי בנספח הבינוי בגיליון מס' 2.
- ז. כל הכניסות לחדרי המלון על הגג, תהיינה מתוך המעבר המקורה החדש שיקיף את החאן מצפון מערב, ודרום. לא כלולים בהוראה זו חדרי המלון באגף הדרומי, המשמשים היום למגורים ויעברו הסבה למלונאות ושני חדרי מלון במערב באזור הפונה לשוק.
- ח. לא יהיו חדרי מלון בגג שמעל האגף המזרחי בחאן הנושק לים והוא יהיה שטח פתוח מוצל לשימוש אורחי המלון ואורחי המסעדות בהתאם להסכם עם עיריית עכו.
- ט. מבנה ההצללה על גג האגף המזרחי יהיה במתכונת הקירוי של אגפי החאן עם עומק שינוע בין 6-12 מ' עומק מרבי. עמודי ההצללה של האגף המזרחי יותקנו על מעקה האבן לאחר שיונמד לגובהו המקורי 11.85+, לפני ההגבהה שנעשתה בשנות ה 80 של המאה העשרים.
- י. חדרי המנהלה של המלון יהיו באגף המערבי בחלק הפונה לשוק.
- יא. כל עוד יחידות המגורים יהיו קיימות, יותרו בהן תיקונים ושיפוצים אך לא תוספות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2. תא שטח 5 - האגף הצפון מזרחי - שער האריות
- א. תותר תוספת קומה חלקית למלונאות על גג הביצור הצפון מזרחי "שער האריות" כולל מעלית וחדר מדרגות צמוד למבנה מדרומו.
- ב. יותרו שינויים פנימיים כולל הריסה של תוספות למבנה ההיסטורי בקומת המגורים של ביצור "שער האריות" על מנת לאפשר את הסבתה בהסכמה למלונאות לפי המתווה של נספח הבינוי.
- ג. יישמר העיקרון של חלל כניסה אורכי פתוח בחלקו לשמיים, שממנו נכנסים לדירות המגורים או לחדרי המלון של הביצור האמור. כלומר, המעבר המרכזי בין האגף המזרחי ההיסטורי והאגף המערבי המאוחר יישאר פתוח בחלקו לשמיים.
- ד. המבנה ההיסטורי בקומת הקרקע יופרד מהמגורים שמעליו באופן שלא יהווה מטרד.
- ה. הסבת קומת המגורים למלונאות תעשה על פי מתווה החדרים הקיים.
- ו. מספר קומות המלון מעל גג קומת הקרקע ההיסטורית תהיה 2 קומות, כאשר הקומה העליונה תהיה חלקית וזאת בהתאם לפרישה המוצגת בנספח הבינוי.
- ז. גובה מעקה גג המלון המרבי יהיה 18.95+ כשגובה ממוצע של רחוב סלאח א דין וכיכר החאן הוא 5.50+ (גבהים אבסולוטיים).
- ח. העלייה למפלס המגורים תהיה בעליה במדרגות המנדטוריות מרחוב סלאח א דין.
- ט. שרותי הקבלה לאורחים של מלון החאן ואורחי המלון שבמבנה "הביצור הצפוני" יהיו משותפים וימוקמו בחללים 22, 23, 24, 25, בקומת כיכר החאן כמסומן בנספח הבינוי גיליון מס. 1.
- הכניסה לחדרי המלון ממפלס כיכר החאן והעליה למפלס גג החאן תהיה במדרגות ומעלית שימוקמו בחלל מס. 30 כמסומן בנספח הבינוי גיליון מס. 1.
- י. כל עוד יחידות המגורים יהיו קיימות, יותרו בהן תיקונים ושיפוצים אך לא תוספות בניה.

ג

עיצוב אדריכלי

1. תא שטח 1 - חאן שווארדה
- א. בניית קומת המלון תהיה בניה קלה מחומרים קלים מתועשים, כדוגמת הפרטים העקרוניים בנספח הבינוי - גיליון מס. 6, או לפי פרטים חלופיים אשר יאושרו על ידי הועדה המקצועית.
- ב. אופן ביסוסו מעל מבנה החאן ההיסטורי יהיו ע"פ המפורט בנספח הנדסי שימורי. עקרונות הביסוס שבינספח הנדסי השימורי הם מחייבים אך פרטי הביסוס יתוכננו בתכנון מפורט באישור הועדה המקצועית.
- ג. גגות אגפי המלון מהווים "חזית חמישית". הגגות יהיו שטוחים עם גמר יריעות איטום ביטומניות בעלות אגרגט בהיר.
- ד. קרוי המעברים בהיקף חדרי המלון, יעשה מקורות ועמודים מעץ צבוע משולב ואביזרי חיבור מפלדה. חפוי הקרוי יהיה מפח אבץ או אלומיניום מאולגן (אנודיז) לסביבה ימית או פחים מורכבים מסוג "אונדוליט" הכוללים שכבת פח פלדה, כסוי ביטומני ורדיד אלומיניום או נחושת לפי פרט מנחה בנספח הבינוי.
- ה. הקצב של הארקדה הבנויה באבן והמעניקה לכיכר החאן את המראה והמקצב האחדים יחזור גם בקומת המלון רק בחומרים קלים מסורתיים ומודרניים תוך שמירה על המקצב הקיים.
- ו. כל המתקנים ההנדסיים - צנרת ראשית לחשמל, צנרת ראשית לתקשורת, צנרת ראשית למים, צנרת ראשית לביוב, צנרת ראשית למיזוג אויר ומעבים למערכת מיזוג האוויר יעשו לפי העקרונות המנחים בנספח הבינוי גיליון מס' 6 ויעברו ב"מסדרון" תשתיות פתוח בהיקף החיצוני של המבנה

4.4	מסחר ותיירות
	<p>מעל הנמכה באזור השירותים והמסדרונות הכוללת מעקה בנוי כפי שמופיע בנספח.</p> <p>2. תא שטח 5 - האגף הצפון מזרחי - שער האריות</p> <p>א. בניית קומת המלון הנוספת מעל קומת המגורים הקיימת, תחייב ביסוס על גג קומת הקרקע המאסיבית ההיסטורית ומעבר של קונסטרוקציה לחיזוק הנדרש דרך קומת המגורים.</p> <p>ב. מבנה הקומה הנוספת יהיה עשוי מבנייה קלה מחומרים קלים ומתועשים לפי הנחיות הפרטים העקרוניים בנספח הבינוי ובנספח ההנדסי.</p> <p>ג. הגגות יהיו שטוחים עם גמר יריעות איטום בעלות אגרגט בהיר.</p> <p>ד. כל המתקנים ההנדסיים של מיזוג האוויר ירוכזו על גג האגף המערבי ויוסתרו על ידי מתקני הסתרה כנדרש.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. בכל התחום המסומן בתא שטח מס 1 במפלס קומת הקרקע (הארקדה של החאן ההיסטורי) תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי סביב החללים של החאן.</p> <p>ב. בגג האגף המזרחי של החאן ובמגדל הבורג' העולה אליו, תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.</p> <p>ג. במעבר הפנימי של מבנן שער האריות בקומה א' תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי כולל מעבר מזרחה לכיוון המדרגות המנדטוריות המגיעות לרחוב סלאח א-דין.</p> <p>ד. מיקומו של תחום זיקת הנאה למעבר רגלי יהיה לפי הסימון בתשריט ובנספח הבינוי של תכנית זו, אך גבולותיו המדויקים ייקבעו על ידי מהנדס העיר.</p>
ה	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה אשר בסעיף 5 להוראות אלה.</p>
ו	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>1. תא שטח 1 - חאן שווארדה</p> <p>א. החזית הפנימית של מבנה החאן בכל היקף הארקדה, עברה שיקום ושיחזור על ידי החברה לפתוח עכו העתיקה ונצרת. עבודות השיקום והשחזור כללו פרוק של תוספות לא ראויות, הבאת פתחי החלונות והדלתות למיקומם הנכון ולממדיהם המקריים, שחזור סורגים, חלונות ודלתות. עבודות השיקום לא התבצעו ביחידות 8,9,10,12,18,19,20,21.</p> <p>ב. תנאי לחכירה מחודשת או מכירה של הנכסים תהיה התחייבות חוזית של הקונים או החוכרים לשקם את חזית הנכס לפי תוכנית השיקום הקיימות של החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת ושל רשות העתיקות. כל עבודות השימור יהיו בהתאם להנחיות נספח השימור.</p> <p>2. תא שטח 5 - האגף הצפון מזרחי - שער האריות</p> <p>ה"ביצור הצפוני" הוא מבנה עותומני אטום למזרח בן קומה אחת גבוהה שהיווה את חלקו הדרומי של שער העיר המכונה "שער האריות". על הגג היו חדרי משמר עם חרכי ירי למזרח</p>

מסחר ותיירות	4.4
<p>ולצפון. על הזכייין של המלון לשקם את חזיתות המבנה לפי החזיתות המופיעות בנספח הבנוי - גליון מס. 5 ואת מדרגות העלייה לחומת דאהר אל עומר ההרוסה שנשתמרו על גג המבנה. כמו כן מומלץ לשחזר בחזית הפונה לרחוב סלאח א דין את גדם החומה של השער מתקופת דאהר אל עומר. שימור המבנה ייעשה לפי תכנית שימור כמקובל ובהתאם לנספח השימור "חלק ב' - שער האריות."</p>	
<p>סביבה ונוף סימון מהתשריט : ציר מיוחד לאורך הקו המסומן כ"ציר מיוחד" יותרו השימושים המוגדרים ל"מסלול הולכי רגל לאורך החוף" בתכנית המתאר ג/10895 : "מסלול זה מיועד למעבר הולכי רגל בסמוך לחוף, בהתאם למסומן בתשריט. המיקום המדויק של המעבר ייקבע בתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקצועית והועדה המקומית".</p>	ז



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9.8	100	(1)	3715	3715	קומת קרקע	1	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9.8	70		2600	3715	קמה א	1	מגורים ותיירות	מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12.45	100		942	942	קומת קרקע	5	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12.45	100		942	942	קומה א	5	מגורים ותיירות	מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12.45	44.6		420	942	קומה ב	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- החאן הינו מבנה עתיק, בעל צורות לא רגולריות ועובי קירות משתנה. מסיבה זו כל סטייה מנתוני הטבלה של עד 5% תיחשב כסטייה לא ניכרת וזאת בכפוף לאישור הועדה המקצועית לעכו העתיקה.
- באגף הדרומי בחאן ובקומה א' בשער האריות קיימים היום יחידות מגורים. התכנית מאפשרת את המשך קיומם כאשר מתירה שימושי מגורים שהיו קיימים לפני אישורה. שימושים אלה יותרו עד אשו יפוגו זכויות הדיירים בנכסים או עד אשר יגיע איתם להסדר יזם המלונאות של יתר אגפי המתחם לפינויים בהסכמה. במקרים אלה המגורים יפוגו ויוסבו למלונאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- אין בתכנית זו שטחים המוגדרים כשטחי שירות, כל השטחים מוגדרים כשטחים עיקריים. ההבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות תעשה בשלב הבקשה להיתר בניה...
- *על פי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****קווי תשתית**

א. כללי: כל התשתיות הקיימות של מבנה החאן הן תת קרקעיות ונעשתה הכנה לקליטת התשתיות העתידיות של המלון. הנחיות לתכנון עקרוני של מערכת תשתיות למלון שתחובר להכנות הקיימות מופיעות בנספח הבנוי בגיליון מס' 6 ובתוכניות שנעשו עבור פיתוח חצר החאן על ידי החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ.

ב. ניקוז: מערכת הניקוז החדשה תתועל למערכת הניקוז העירונית. לא יותר ניקוז חופשי אלא באישור מהנדס העיר.

ג. ביוב: מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב של המלון יתוכנן על בסיס חיבור לתא שהוכן למטרה זו במערכת הקיימת.

פתרון קצה: קו הביוב של המתחם מחובר לתחנת שאיבה "נעמל". ממנה השפכים עוברים לרשת העירונית ולתחנה מס. 11 וממנה לפתרון הקצה: מתקן טיהור שפכים עכו (ממזרח לכפר מסריק).

ד. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור "מי עכו" והחברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ.

ה. חשמל: 1. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל ועם החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ. 2. כל שינוי של קווים יהיה לקווים תת קרקעיים. 3. קווי החשמל הראשיים של קומת מלון החאן יעברו " במסדרון תשתית" בגג המלון כמתואר בנספח הבנוי בגיליון 6.

ו. תקשורת: קווי התקשורת הקיימים בתחום התוכנית הם תת קרקעיים. בתחום המלון שעל גג החאן, קווי התקשורת הראשיים יעברו "במסדרון תשתיות" בגג המלון כמתואר בנספח הבנוי בגיליון 6.

6.2**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

א. אישור פרטים ותכנון מפורט

תנאי להוצאת היתר יהיה אישור תכנון מפורט ופרטים אופייניים ברוח נספח הבנוי על ידי הועדה המקצועית.

ב. נספח תשתיות - תנאי להוצאת היתר יהיה אישור נספח תשתיות מחייב.

ג. פינוי אשפה:

1. מתקני האשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של עיריית עכו. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשות להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת. הבקשות להיתרי בניה יכללו חדר אשפה על פי דרישת הרשות המקומית ובתיאום עמה.

2. חדר האשפה ייתן מענה לצורכי הפרדה במקור של הפסולת (יבש ורטוב).

3. מחזור אשפה: מחזור פסולת בתחום התכנית יבוצע כנגזרת של תכנית מחזור פסולת כללית של עיריית עכו.

ד. 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:

2. תידרש הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

3. תירשם דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות

<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>4 ייבדק קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. שטח התכנית מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז. בהתאם לזה כל המתחם הינו לשימור ומסומן בתשריט כ"אתר/מתחם לשימור".</p> <p>ב. אם ויידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978- וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט, 1989- ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה במבנה לשימור.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים</p>	<p align="center">6.4</p>
<p align="center">סימון בתשריט : להריסה</p>	
<p>1. המבנים, קטעי חסימה ובניה בלתי חוקית בתא שטח מספר 1 בתחום הארקדה של החאן המסומנים להריסה יהרסו ע"י החוכרים או הבעלים של החללים בקומת הקרקע ועל חשבונם.</p> <p>2. האזורים בתשריט בתא שטח מספר 5 (בתחום של זיקת ההנאה למעבר רגלי) במפלס קומה א' המסומנים להריסה יהרסו עי הזוכה במכרז המלון ועל חשבונם לאחר הסכם עם הדיירים הנוגעים בדבר.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>פתרון החניה עבור תוספת קומת חדרי המלון או הסבת קומת המגורים למלונאות לא יהיה בתחום המבנה אלא יהיה בהתאם לנספח התנועה של תכנית המתאר לעכו העתיקה ג/10895. הפתרון ייעשה על חשבון היזם או היזמים ובעלי ההיתר ובאשור מהנדס העיר.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>בטחים בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט (בתא שטח 1 בתחום הארקדה של חאן שאוורדה ובגגות האגף המזרחי ובתא שטח מס. 5 במעבר המרכזי) תירשם זיקת הנאה בלשכת המקרקעין על שם החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ.</p>	
<p align="center">שילוט וסימון</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>השילוט בתחומי התכנית יהיה אחיד ובהתאם לתכנון מפורט אשר יאושר על ידי הועדה המקצועית לעכו העתיקה.</p>	
<p align="center">גמישות לתכנית</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>חאן א-שווארדה הינו מבנה עתיק, בעל צורות לא רגולריות ועובי קירות משתנה. מסיבה זו יותרו הסטיות הבאות :</p>	

גמישות לתכנית**6.8**

- א. רמת דיוק התכנית - כל סטייה מקווי התכנית כפי ששורטטו בתשריט ובנספחים של תכנית זו, של עד 1.5 מטר תיחשב כסטייה לא ניכרת וזאת בכפוף לאישור הועדה המקצועית לעכו העתיקה.
- ב. כל סטייה מנתוני השטחים שבטבלת זכויות בנייה שבפרק 5, של עד 5% מ"ר תיחשב כסטייה לא ניכרת וזאת בכפוף לאישור הועדה המקצועית לעכו העתיקה ובהתאם להערה שבתחתית טבלה זו.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תוספת על גג האגפים הצפוני, המערבי והדרומי של החאן והקמת המלון.	ביצוע התכנית בפועל ייעשה לפי השלבויות הבאה:
2	הבטחת מעבר לציבור בחלקי התכנית שמומשו בהתאם למסומן בתשריט.	
3	הסבה של קומה א' במבנן שער האריות למלונאות, בכל הקומה או בחלקה המזרחי.	
4	הוספת מעבר לציבור במבנן שער האריות בהתאם למסומן בתשריט.	
5	ביצוע תוספת חלקית בקומה ב' של מבנן שער האריות ליעוד מלונאות.	



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 31

7.2 מימוש התכנית