

231  
28.3.93

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עכו

תוכנית מספר ג' 7904/ שינוי לתכנית מתאר מספר ג' 384/ עכו - העיר העתיקה

1. שם וחלות:  
תוכנית זו תקרא תוכנית מספר ג' 7904/ (להלן: תוכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתוכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: התשריט). התשריט הוא בקנ"מ 1:200 ומהווה חלק בילתי נפרד מתוכנית זו.  
לתשריט מצורף נספח מס' 1 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית והכולל בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:200.
2. יחס לתוכניות אחרות:  
א. על תוכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית מתאר עכו העתיקה מס' 384/ וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן, וכן הוראות שבתכנית זו.  
ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו.
3. המקום:  
הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בעכו העתיקה מדרום למוזיאון העירוני.
4. שטח התוכנית:  
א. שטח התוכנית הוא 1435 מ"ר בקרוב על פי מדידה גרפית.  
ב. חלוקת השטחים לייעודים השונים תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.
5. גבולות התכנית:  
גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.
6. הקרקע הכלולה בתכנית זו:  
גוש 18012 חלקות גוש 78, 79, 93, 217 וחלק מחלקה 64 בבעלות החברה לפתוח העיר העתיקה כנאמן של מנהל מקרקעי ישראל.
7. יזמי התוכנית:  
יזם תכנית זו הוא החברה לפיתוח עכו העתיקה, טל' 04-719171 והפקס 04-919418.

8. מטרת התכנית:
- א. התאמת ייעוד מגורים לפי הקיים באתר.
  - ב. ייעוד שטח מסחרי.
  - ג. ייעוד שביל להולכי רגל ורחבה עירונית.
  - ד. קביעת הבינוי והפתוח בתחום התכנית.

		9. באור סמני <u>התשריט:</u>
קו כחול עבה	-	גבול התכנית
קו שחור	-	גבול חלקה מוצעת
קו אדום מקוקו	-	קו בנין
שטח צבוע ירוק	-	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע אפור	-	אזור מסחרי
שטח צבוע אוקר	-	שביל הולכי רגל קיים
שטח צבוע אדום ומטוית ירוק	-	שביל הולכי רגל מוצע
שטח צבוע כחול	-	אזור מגורים

10. שמוש בקרקע:
- לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת התכליות:
- בית מלאכה ומסחר קמעוני למוצרי תיירות (כגון: עבודות נחושת, קרמיקה, עץ וכיו"ב) ו/או מסעדה, בית קפה, קיוסק.

12. הפקעה:
- כל השטחים המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח נועדים להפקה בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה.

13. סלילת דרכים:
- א. יזמי תוכנית זו ו/או בעלי הקרקע הבאים במקומם חייבים לבצע על חשבונם את סלילת הדרכים הכלולה בתכנית זו. כולל מדרכות, תאורת רחובות, ניקוז מי גשם, גינון ונטיעות.

ב. יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל את הסלילה המפורטת לעיל בין שהקימו בנינים על מגרשיהם ובין שלא הקימו - או להשתתף בהוצאות סלילת הדרכים הכלולות בתכנית זו. הכל בהתאם לחוקי העזר העירוניים ולדרישות מהנדס העיר.

ג. יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם חייבים להוציא לפועל את הסלילה המפורטת לעיל בחזית האתרים שיועברו על ידם על שם עיריית עכו.

14. תאורה:

יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם חייבים להתקין על חשבונם את תאורת הרחובות, ככרות, שבילים, ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים הכל בהתאם לתוכניות וביצוע שיאושרו על ידי מהנדס העיר.

15. קוי חשמל:

א. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל, בקרבת קוי חשמל עיליים, יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקוו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק</u>
ברשת מתח נמוך	2.0 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 110 ק"ו	8.0 מ'

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

16. מים ביוב א. כלליניקוז והידרנטים

1. לפני הוצאת היתר בניה, על מבקש ההיתר לקבל הנחיות הוראות ואת אישורו של מהנדס מב"ת העירוני בכל הנוגע למערכות מים היוב וניקוז המתוכננות והקימות בשטח עליו חלה תוכנית זו.

2. על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לתכנן לתאם להתקין ולבצע על חשבונם את מערכות המים, ביוב ניקוז והידרנטים על מרכיביהם בהתאם לדרישת מהנדס מב"ת והגורמים המוסמכים המאשרים האחרים - תברואה וכיבוי אש הכל לפי העניין.

3. יזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע ו/או הבאים במקומם אחראים על שלמות הענרת הקיימת לרבות שמירה על רציפות תפקודן של המערכות העוברות או נמצאות בשטח תכנית זו. במידה וקיים צורך תבוצע העתקת המערכות לתווי אחר בהתאם להנחיות מהנדס מב"ת ועל חשבון יזמי תכנית זו ו/או בעלי הקרקע.

ב. אספקת מים

1. אספקת המים למבנים או לאתרים שבשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים העירונית.

2. אספקת המים להידרנטים לכיבוי אש תיעשה ממערכת אספקת המים העירונית לפי דרישת מהנדס מב"ת ומכבי האש ולשביעות רצונם המלאה.

ג. ביוב

1. יש לחבר את הבנינים המוצעים בשטח תכנית זו למערכת הביוב העירונית, או לתכנון ולקבל אישור מהנדס מב"ת ומנהל מחלקת התברואה לפתרון אחר.
2. לא ינתן אישור לאכלוס בנין בתחומי תכנית זו לפני שיחובר למערכת הביוב העירונית ולפני מתן אישור מנהל האגף לתברואה ומהנדס מב"ת, כי תכנית הביוב הכלולה בתכנית זו בוצעה לשביעות רצונם המלאה.

ד. תעול וניקוז מי גשם

1. השטח הכלול בתכנית זו יחובר ויניקז אל מערכת הניקוז העירונית - עילית או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס מב"ת האחראי על הניקוז העירוני.
2. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו בהתאם לתכניות שיאושרו על ידי מהנדס מב"ת כנ"ל ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.

17. קוי תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים אל ובבנין של קוי תקשורת אלא באמצעות קוים וחיבורים פנימיים ותת קרקעיים בלבד.

18. פיתוח שטח ציבורי פתוח:

א. על יזמי תכנית זו לבצע על חשבונם את פיתוח כל השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה ותאושרנה על ידי מהנדס העיר ואדריכל העיר ולפני הוצאת כל היתר בניה בשטח התכנית.

ב. הפיתוח יכלול - מערכות תשתית, שבילים, גינות, פינות משחק לילדים ומבוגרים, ריצוף, ריהוט רחוב כגון: תאורה, גידור, ספסלים, לוחות מודעות, אשפתונים, מזרקות נוי ושתייה וכד'.

ג. לא ינתן אישור אכלוס לבנין בתחום תכנית זו לפני אישור מהנדס העיר להשלמת ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים לשביעות רצונו.

19. פתוח השטח עליו חלה תכנית זו:

על יזמי תכנית זו ו/או הבאים במקומם לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם כולל קירות, גדרות, פילוס הקרקע, ניקוז, השקיה, שתילה וכו' בהתאם לתכניות פתוח שבמסגרת תכנית הבנוי שתאושר על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה לשביעות רצון מהנדס העיר ואדריכל העיר.

20. חניה:

הבקשה להיתר בניה תכלול פתרון חניה לפי חוק תכנון הבניה. פתרון זה יכול להיות שלא בתחום התוכנית בהתאם לאישור מהנדס העיר עכו.

גובה הבניין לא יעלה על 3.5 מ' ברוטו לקומה + 1.10 מ' למעקה גג שטוח.

21. גובה הבניין:

מקלט יבנה בהתאם לנוהג המקובל לגבי העיר העתיקה עכו.

22. מקלטים:

א. בטיחות, חוזק, אזורר הצללה, בידוד תרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבניין ושאר מערכותיו. יבוצעו על פי התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקן הישראלי.

23. עקרון תכנון

מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכון בדיקה מוסמך. לבדיקות שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם. תוצאות בדיקה שיוכיחו עמידה בתקן יהיו תנאי למתן אישורי אכלוס. התחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיו תנאי למתן היתר הבניה.

ב. לכל בנין יקבע פתרון במבנה מתאים ומוסתר לבלוני גז.

ג. לא תותקן צנרת כלשהי כשהיא חשופה על גבי קירותיו החיצוניים של הבנין אלא כשהיא מוסתרת בתעלות מתאימות שיאפשרו גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.

ד. יש להבטיח שכל הניקוזים יהיו מוסדרים במערכת סגורה אל שוחות הניקוז של הבנין.

ה. יש להבטיח חדר אשפה מתאים, סגור בדלת עם ברז שטיפה ונקודת ניקוז מוגנת ומיכלים נפרדים לאשפת מטבח ולאריזות בהתאם לדרישות ולאישור מנהל אגף התברואה בעיריית עכו. חדר האשפה ימוקם וישולב בבנין או בגדר הבנין באופן שלא תפגע חזות הבנין לרחוב או הכניסה הראשית לבנין.

ו. קולטי שמש ישולבו בבנין ויוותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. הדוודים יוסתרו על ידי אדריכל העיר כתנאי למתן היתר בניה. הדוודים יוסתרו בתוך הבנין.

ז. מזגנים ו/או מקומות המיועדים למזגנים ישולבו בבנין ויוותקנו לפי תכנית שתאושר על ידי אדריכל העיר כולל הכנה לניקוז מוסדר לכל יחידה אל שוחות ניקוז של הבנין כתנאי להיתר הבניה.

ח. לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית אלא באישור מהנדס העיר ואדריכל העיר.

ט. הקירות החיצוניים של הבנין יבנו מאבן כורכר מכותלת בדומה לבנינים האחרים בסביבה ובאשור אדריכל ומהנדס העיר.

י. לא יפתחו חלונות כנגד חלונות בבנינים סמוכים שמרחקם מהנבנין הוא פחות מ- 5 מ'.

יא. לא יהיה שמוש הגג הבנין.

24. יחס הבנין לסביבתו:

המרחקים מבנינים סמוכים יהיו בהתאם לנספח מס' 1.

25. הנאים לשמירה על עתיקות:

א. הרצפה התחתונה תהיה תלויה בגובה לפחות 50 ס"מ מעל הקרקע

ב. יסודות המבנה יעקבו ככל האפשר יסודות עתיקים. כאשר לא ימצאו כאלו יהיו היסודות יסודות עוברים עם חוזק קונסטרוקטיבי שיאפשר חפירות עד רוחב 4 מ' מתחתם.

ג. במסד הבנין יושאר פתח לצורך כניסה אל למבנה.

ד. בעלי הזכויות בנכס יאפשרו חפירות ארכיאולוגיות מתחת לקו בנין בכל עת.

26. היטל השבחה:

כתנאי להוצאת היתר בניה על יזם הבניה לשלם היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדכונים.

27. טבלת שטחים לאזורים:

אזור	שטח במ"ר	% משטח התכנית
שטח מגורים	193	13.5
שטח מסחרי	324	22.5
שטח פיתוח ציבורי	509	35.5
שבילים	409	28.5
סה"כ	1,435	100

28. טבלת זכויות:

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים 1992)

שם האזור (שטח עקרי)	אודל תגיש חזערי בל"ר	קו"ב בנין			אחוזי בניה/שטח בניה חרבי						
		צדדי	אחורי	קדמי	חלל הבנין	חלל חלפת הבנין	קתרת חלפת הבנין	עקר	שטחי שרית	כיסוי קרקע	סה"כ
אחורי	324	0.0	0.0	0.0	200%	—	—	170%	30%	100%	200%
					648			454	194	324	648

29. תוכנית שיקום שיפוץ ואחזקה:

האיזור המסחרי מיועד לבניה חדשה שתהיה מתאימה לאופיה של העיר העתיקה. הבקרה של התכנון והביצוע תהיה של רשות העתיקות באמצעות אישור הבקשה להיתר בניה ותוכניות הביצוע. אחזקת הנכס תהיה באחריותם הבלעדית של בעלי הזכויות בנכס. איזור המגורים נכלל בתוכנית רק לצורך בהירות של תמונת המצב הקיים, השיקום השיפוץ האחזקה יהיה על פי הנאמר בתוכנית המתאר מס' 384/ע.

30. חתימות:

בעל הקרקע והיזם: החברה לפיתוח עכו העתיקה  
 ת.ד. 1088  
 עכו  
 טל' 04-912171

המתכנן: נחמיה גורלי - אדריכל  
 רח' בית הדפוס 3  
 ירושלים  
 טל' 02-513040

*Handwritten signature/initials*

~~ועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו  
 תכנית ת.ב.ע. מס' 7904/א  
 הומלץ למתן תוקף  
 ישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
 ראש הועדה \_\_\_\_\_ מהנדס העיר \_\_\_\_\_~~

ועדה המקומית לבניה ולתיכנון העיר עכו  
 תכנית ת.ב.ע. מס' 7904/א  
 הומלץ להפקדה  
 ישיבה מס' 4/88 מיום 4.5.88  
 ראש הועדה \_\_\_\_\_ מהנדס העיר \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס. 7904  
 הועדה המהמית לתכנון לבניה החליטה  
 ביום 1.9.51 לאשר את התכנית.  
 סגן מנהל תכנון יו"ר הועדה המהמית

הודעה על אישור תכנית מס. 7904  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4291  
 מיום 16.3.51 תשנ"ב 8572



משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

7904 הפקדה תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.10.93 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

7904 הודעה על הפקדת תכנית מס.

4153 פורסמה בילטוס הפרסומים מס.

229 מיום 28.10.93 מת 711