

3-4160

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עכו

תחום שפוט מוניציפלי - עירית עכו

תכנית מס' ג/11011 - אתר ויצ"ו

המהווה שינוי חלקי תוכנית מתאר מקומית ג/384, העיר העתיקה עכו

ושנוי חלקי לתוכנית מתאר ג//849

תכנון בית מלון 16 חדרים 50 מיטות

תאריך עדכון:

27.02.01

הודעה על אישור תכנית מה	ג/11011
מורטסה גילקוט הנריטוביץ מה	4926
ת"מ	12/5/01

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' ג/11011  
 תחום הממוזג לתכנון תכנית תולדות  
 מס' 11011/ג לאיזור אתר התכנית  
 סגן מנהל המחוז

6

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עכו

תחום שפוט מוניציפלי - עיריית עכו

תכנית מס' ג/11011 - אתר ויצ"ו

המהווה שינוי חלקי תוכנית מתאר מקומית ג/384, העיר העתיקה עכו

ושנוי חלקי לתוכנית מתאר ג'/849

תכנון בית מלון 16 חדרים 50 מיטות

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' ג/11011 - אתר ויצ"ו  
המהווה שינוי חלקי לתוכנית מתאר מקומית ג/384, העיר העתיקה עכו, שינוי חלקי  
לתוכנית מתאר ג'/849.  
התכנית תחול על השטח המותחם בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם  
הני"ל (להלן "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. התשריט הוא בק.מ. 1:250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ב. נספח בינוי הוא מחייב ובק.מ. 1:100 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ג. התקנון מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. יחס לתוכניות אחרות:

- א. על תוכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר עכו העתיקה ג/384 למעט בנושאים שתכנית זו משנה אותה.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התוכניות הני"ל, יקבע האמור בתוכנית זו.

4. המקום:

הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת בעיר העתיקה עכו גוש 18012 חלקות: 213, 45, 43,  
212 גוש 18010: חלקי חלקות 147, רחובות לואי התשיעי ורחוב השדליה וכוללת בתים  
ממס' 3 ו-1. שטח בין קואורדינטות אורך 258668.19 - 258624.68 וקואורדינטות רוחב  
156738.10 - 1566923.3.

5. שטח התוכנית:

- א. שטח התוכנית הוא 1447.33 מ"ר בקרוב, ע"פ מדידה גרפית.  
ב. חלוקת השטחים ליעודים השונים תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

6. גבולות התוכנית:

- גבולות התוכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.  
שטח בין רחובות לואי התשיעי ורחוב השדליה, מספרי בתים 1 ו-3.

7. הקרקע הכלולה בתוכנית זו:

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>בעלות</u>
18012	חלקות: 212, 213, 45, 43	מ.מ.י.
18010	חלק חלקה 147	מ.מ.י.

8. יזמי התוכנית:

- א. יזם תוכנית זו היא החברה לפתוח עכו העתיקה.  
רח' ויצמן 1 עכו העתיקה  
ת.ד. 1088 טל: 04-9912171 , פקס: 04-9919418.

9. בעל הקרקע:

- מנהל מקרקעי ישראל  
העצמאות 9 חיפה.

10. עורך התוכנית:

- דגן מושלי ארכיטקטים בע"מ  
רח' היוזמה 8 בנין כרמלים טירת הכרמל  
טל: 04-8578066-7 פקס: 04-8578069

11. מודד מוסמך:

ש. שלום מודד מוסמך

רח' רמות נפתלי 2 ת"א

טל: 03-6499412

12. מטרת התוכנית:

א. הוספת תכליות מסחר ומגורים לרשימת התכליות המותרות בבנין לתכנון מיוחד לפי

תכנית ג'/384.

ב. הקמת בית מלון 50 מיטות 16 חדרים.

ג. הוספת מעלית ומבואה.

ד. הקמת גשר המחבר בין שני חלקי מבנה בית מלון.

13. החלוקה לאזורים וסימוני התשריט:

פירושו ואזור

הסימון בתשריט

גבול תוכנית זו.

1. קו כחול עבה

בנין לתכנון מיוחד.

2. שטח צבוע כתום

רחוב קיים.

3. שטח צבוע צהוב

גבול גוש

4. קו שחור דק עם משולשים

גבול חלקה רשומה.

6. קו שחור דק

קו בנין

7. קו נקודה קו בצבע אדום

חזית בנין ציבורי למוסד תרבות

8. קו אדום עבה

ציון אתר או מבנה בעל ערך הסטורי או אומנותי

9. עגול אדום תחום בקו מרוסק שחור

חזית חנויות

10. קו סגול

מגורים

11. שטח אפור

14. רשימת התכליות:

1. אזור לתכנון מיוחד -

באזור יותרו שמושים מעורבים:

א. פעולות תרבות - בתי קפה, תערוכות, מועדונים.

ב. מסחר - חנויות ממכר מסוגים שונים, לשרות הקהילה המקומית ותיירים, שסוג

פעילותן לא מחייב פליטות לגג והתקנה של מערכות שעלולות להזיק למבנה. לא

יותרו חנויות המהוות זיהום, רעש והפרעה לסביבה.

ג. בית מלון, אכסניה או בית הארחה ימוקמו בקומה השניה של "ארמון" וקומה ראשונה של בית ויצ"ו.

ד. מגורים.

ה. שמושים מיוחדים בהתאם לאשור ועדת בנין ערים, כגון מתני"ס מרכז לגיל הרך ושרותי קהילה אחרים.

ו. הקומות העליונות שבתחום התכנית מיועדות למלונות, אכסניה או בית הארחה בלבד.

2. רחוב קיים - רחוב משולב להולכי רגל ורכב קטן לרבות רכב שרות והספקה.

3. מתן היתר לשמושים הנ"ל מותנה בהתאמת המבנים לשמושים והבטחת תנאי הסניטציה, הבטיחות, האוורור והתאורה המתאימים.

15. חניה:

ע"פ תוכנית מתאר ג/849.

16. עקרונות התכנון:

1. שני המבנים ישומרו וישופצו בהתאם לנספח הבנוי והפתוח בק.מ. 100:1.

2. הקומה השניה של המבנה הדרומי, חלקה 43, תחובר בגשר צפוני למבנה בחלקה 45.

3. תותקן מעלית להעלאת אנשים צמוד ל"בית ויצ"ו" בחלקה 212.

4. הרחבת המבנה בהוספת בניה וסגירת המרפסת בחזית הצפונית במבנה בחלקה 45.

5. שנויים והתאמות בנספחי הבנוי יבוצעו באשור עם הועדה המחוזית.

6. השטח בחלקה 213 ישמש כמעבר בין שני המבנים מעל הדרך. שטח המבנה בקומה ג'

ירשם על שם רשות הפתוח ויוכרז לבעל הזכויות בפרויקט של חלקות 43,45

הסמוכות.

7. בית המלון, האכסניה או בית הארחה ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים לבית מלון של

משרד התיירות.

17. עתיקות:

כל שטח התכנית הוא אתר עתיקות מוכרז. לא יוצא היתר בניה בשטח התוכנית ולא

תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ללא אשור מוקדם מרשות העתיקות ובהתאם לתנאי

האשור שיקבעו.

18. היטל השבחה:

תנאי להוצאת היתר בניה על מבקש ההיתר לשלם היטל השבחה עפ"י התוספת

השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועידכונו.

19. חשמל, טלפון וכבלים

- 19.1 כל תשתיות החשמל, הטלפון והכבלים יהיו תת קרקעיים.
- 19.2 לא תותר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה.
- מקו אנכי המשוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- |   |         |
|---|---------|
| ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים                  | 2.0 מ'  |
| ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים | 1.6 מ'  |
| בקו מתח גבוה עם 33 ק"ו                          | 5.0 מ'  |
| בקו מתח עליון עם 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')    | 11.0 מ' |
| בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')          | 21.0 מ' |
- הערה:

אם ובאזור הבניה ישנם קווי מתח כעליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- 19.2 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחקים הקטנים:
- מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
  - מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
  - מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל או בקרבת כבלים תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור מחברת חשמל.

20. תשתיות

20.1 מים

המבנה לשימור ותוספת שיבנו בשטח תוכנית זו יהיו מחוברים לרשת המים של עיריית עכו, באשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

20.2 ביוב

תנאי להוצאת היתר בניה זו יהיה תוכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

20.3 אשפה

הרחקת האשפה משטח תכנית זו תהיה בתיאום עם עיריית עכו.  
לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה  
בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

20.4 ניקוז

תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הבטחת ניקוז השטח לשביעות רצון מהנדס  
הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית.

21. הפקעות לצרכי הצבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי צבור  
כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, שיוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי  
מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.  
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י  
חוק התכנון והבניה.

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

\* הטבלה מתייחסת רק לתוספת הבנייה וזכויות הבניה ליתר המבנה הינן בהתאם למצב הקיים.

מס' חדרים מס' מיטות למגרש	סה"כ גובה בניה מקסי' (כולל קיים)	שטח בניה מקסימלי										גודל מגרש (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מס' במ'	סה"כ	לכסוי קרקע (תכסית)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
מס' חדרים- 16 מס' מיטות 50-	3	22 מ'	221 מ"ר	10 מ"ר	19 מ"ר	202 מ"ר	-	221 מ"ר	221 מ"ר	0	0	0	1145.39	אזור לתכנון מיוחד

טבלת שטחים מצב קיים מצב מאושר

מצב מוצע		מצב קיים/מאושר	
השטח ב- %	השטח במ"ר	השטח ב- %	השטח במ"ר
20	301.97	21	311.97
80	1145.39	79	1135.39
100	1447.33	100	1447.33
האזור		רחוב קיים	
בנין לתכנון מיוחד		סה"כ	



**נספח בנוי**

עקרונות שמור:

הפרדה בין תקופות ע"פ המפתח הבא:

1.

תפר בין קומות/תקופה	בית ויצ"ו	ארמון
צלבנית/מאה 19	1. רצועה ללא טיח עליון רק שיתקבל "קו צל". 2. חשיפת אבן סביב קשתות ושנוי גוון במלואת קשת.	חשיפת האבן, החלפת אבנים ע"פ הצורך ושמור יתרת הקיר, כחול במשור האבן (להבדיל מכחול תורכי או מנדטורי). תערובת חומרי מליטה ע"פ רשות העתיקות.
מאה 19 היום	פס הפרדה ע"י יצירת קו צל יבוצע ע"י פרופיל מתכת לסרוגין. לחילופין, חשיפת רצועת אבן ברוחב 10 ס"מ.	כנ"ל

2. תפר בין גושים: בבית ויצ"ו חדר מדרגות חדש

בארמון ובית ויצ"ו גשר מחבר

שינוי גוון טיח

3. גגות: תוספת גג חדשה בארמון תעשה ע"י רעפים בגוון שונה.

4. חלונות משוחזרים באגפים קיימים יבוצע בפרופילי מתכת בלגיים (או אלומיניום בלגי) בחלוקה

שונה מהקיים. כמו כן תבחר זכוכית בגוון שונה.

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי עכו

תחום שפוט מוניציפלי - עירית עכו

תכנית מס' ג/11011 - אתר ויצי"

המהווה שינוי חלקי תוכנית מתאר מקומית ג/384, העיר העתיקה עכו

ושנוי חלקי לתוכנית מתאר ג'/849

תכנון בית מלון 16 חדרים 50 מיטות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשימת התכנון הסטטיסטית.  
 חתימתנו יזייה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בו טוח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עננו הסכם מוגמרים בנייה, ואין התנגדותנו זו נאה במקום הסכמה כל בעלי זכות בנטיח הנדון וזאת כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל י"י.  
 למען הישר טכס ליוצגור נזה כי אם נצטה אחרת יזינו הסכס בנין השטח הנטיח היסכמית, אין בחט וזנו הוודאה נקיים הסכס היסכס יזנו וזנו כל יזנו וזנו ע"י מי שרכש נאחטנו על כיו וזויות הלשהן בטטה, יזנו פרקיות אררת העומדת לנו חכה הטכס כאמור ועפ"י כל זיה שלושק וזנו ניתנת אך ורק מנקודה מבט תכנונית.

אוריית סגיד  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז חיפה  
 תאריך 15.3.01

חתימות:

חתימת היזם

החברה לפתוח עכו

חתימת בעלי הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת המתכנן

דגן מושלי ארכיטקטים בע"מ

רח' היוזמה 8 בנין כרמלים טירת הכרמל

טל: 04-8578066-7 פקס: 04-8578069

דגן מושלי - מ"מ ביטקס - ו  
 ת.ד. 7035 חיפה

החברה לנו  
 יזמו הע"מ מ"מ ויזמן 1  
 ת.ד. 1038 עכו  
**דוד הרדן**  
 מנכ"ל החברה לפיתוח עכו העתיקה