

7

מרחב תכנון מסלולי שטח

תכנית מס' 10872/א

תחום שיפוט מנהלי - עיריית שטח

מלונות שטח יבשה

מס' חדרי לינה ואירות: 14 יתר

מס' מיטות: 35 (14 + 14 + 7)

תקנון

10872/א	הודעה על אישור תכנית מס
5058	פרוטוקול בלוקים דמוקרטיים מס
7.3.01	מיום

10872/א	משרד הפנים מחוז הצפון
1965	חוק התכנון והבניה תשכ"ה
10872/א	אישור תכנית מס
16.3.01	הועדה המחוזית לתכנון יבשה
44	כיום
	סמנ"ל לתכנון

מרחב תכנון מקומי עכו
תכנית מס' ג/10872
תחום שיפוט מוניציפלי - עיריית עכו
הוראות התכנית - תכן ענינים

מס' סעיף	תוכן	עמוד
1	שם האתר	1
2	מסמכי התכנית	1
3	תאריך עדכון התכנית	1
4	שם ותלות	1
5	יחס לתכניות אחרות	1
6	המקום	2
7	שטח התכנית	2
8	גבולות התכנית	2
9	מטרת התכנית	2
10	באור סימני התשריט	3
11	שמוש בקרקע	3
12	רשימת התכליות	3
13	טבלת זכויות בניה	4-5
14	הפקעה	5
15	אחוד וחלוקה	5
16	דרכים	5
17	חניה	5
18	תאורה	5
19	קווי חשמל	5
20	תחנת טרנספורמציה	5
21	מים, ביוב, ניקוז	5-6
22	קווי תקשורת	6
23	שלטי פרסומת	6
24	מקלטים	6
25	עקרונות הבינוי	6
26	עקרונות תכנון הבניה	6-7
27	הריסות מבנים או קירות תומכים	7
28	שימור	7
29	עתיקות	7
30	היטל השבחה	7
31	תנאי למתן היתר בנייה	7
	חתימות	8

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי עכו
תכנית מס' ג/10872
תחום מוניציפלי - עיריית עכו
שינוי חלקי לתוכנית מתאר מקומית ג/384, העיר העתיקה עכו
ושינוי חלקי לתוכנית מס' ג/849

יוזם התכנית:

החברה לפיתוח עכו, רח' ויצמן 1, עכו העתיקה ת.ד. 1088, טלפון: 04-9912171, פקס: 04-9919418

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז חיפה, פל"ם 15, חיפה, טלפון: 04-8630855, פקס: 04-8645537

עורך התכנית:

י.י. שילוני - אדריכלים ומתכנני ערים, רח' חזקיהו המלך 30, ירושלים 93644, טלפון: 02-5634792

פקס: 02-5633448

מודד מוסמך:

ש. שלום - מודד מוסמך, רח' רמות נפתלי 2 ת"א, טלפון: 03-6499412

1. שם האתר -

בית המשפט עכו העתיקה, בגוש 18014, חלק מחלקות 26, 35, 34, 33, חלק מחלקה 11 עד ציר הכביש.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת:

1. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 2. גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 מחייב (להלן: התשריט)
 3. גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 מחייב (להלן: נספח מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. תאריך עדכון התכנית - אוגוסט 2001.

4. שם וחלות

תכנית זו תקרא, תכנית מס' ג/10872 שינויי חלקי לתוכנית מתאר מקומית ג/849, והיא תוחל על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו ומסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט").

5. יחס לתכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/384 ו- ג/849. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות כל תכנית אחרת, תיגברנה הוראות תכנית זו.

6. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעיר העתיקה עכו, רח' סאלח א דין פינת שער היבשה.

7. שטח התכנית

- א. שטח התכנית הוא 726.64 מ"ר בקרוב על פי מדידה גרפית.
 ב. חלוקת השטחים ליעדים שונים תהיה בהתאם לטבלה שבתשריט.

טבלה של יעודי שטחים - מצב קיים:

מס' חלקות	יעוד	שטח במ"ר	% מהשטח הכללי
א 35	אזור או בנין ציבורי	295.41	40.6%
ב 35	רחוב קיים	110.63	15.2%
34	רחוב קיים	61.12	8.4%
33	רחוב קיים	82.51	11.5%
11	שטח ציבורי פתוח	5.19	0.7%
26	שטח ציבורי פתוח	171.78	23.6%
סה"כ		726.64	100% ⁶

טבלת יעודי שטחים מצב מוצע:

מס' חלקה קיימת	מס' מגרש חדש	יעוד מוצע	שטח במ"ר	% מהשטח הכללי
	1	אזור מלונאות	426.8	58.7%
	2	שטח מלונאות עם זיקת הנאה לציבור. (תצפית ציבורית מעל למבנה המעליות והמדרגות של המלון)	39.63	5.5%
	3	אזור מלונאות ומעליו שטח ציבורי פתוח	8.28	1.1%
35, 34, 33		דרך קיימת ומאושרת	251.93	34.7%
סה"כ			726.64	100%

8. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

9. מטרת התכנית

- א. יצירת מסגרת תכנונית לבניית בית מלון באמצעות: שינוי ייעוד ממבנה ציבור ומשפ"צ למלונאות ומסחר תוך שימור אופיו האדריכלי של המבנה.
 ב. קביעת תקנות המסדירות זכויות ושימושים מותרים בשטח התכנית.
 ג. קביעת הבינוי והפיתוח בתחום התכנית.
 ד. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור, בשטח המיועד למלונאות ע"ג מעלית ומדרגות.
 ה. ביטול קטע מדרך קיימת או מאושרת.
 ו. קביעת שטח למלונאות ומעליו שטח פתוח ציבורי.

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו משונן בכיוונים הפוכים	גבול גוש
קו שחור דק	גבול חלקה
קו ועליו סימני ביטול	ביטול גבול חלקה קודמת
קו צהוב	קיר להריסה
קו נקודה קו אדום	קו בנין חדש
שטח הצבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח הצבוע בחום מותחם בחום כהה	אזור או בניין ציבורי
שטח הצבוע בצהוב	אזור מלונאות
קו אדום	גבול מגרש חדש
קו סגול	חזית חנויות
שטח צבוע בחום בהיר	דרך קיימת ומאושרת
שטח הצבוע קווים אלכסוניים ירוקים	זיקת הנאה לציבור (ע"ג שטח המיועד למלונאות)
שטח צבוע לסירוגין צהוב-ירוק	אזור מלונאות ומעליו שטח ציבורי פתוח
מספר	מספר חלקה
מספר חצוי ע"י קו אלכסוני	מספר חלקה לביטול
מספר מוקף עיגול	מספר מגרש חדש

11. שמוש בקרקע

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

12. רשימת התכליות

- דרך קיימת או מאושרת, תשמש למעבר לכלי רכב, למעבר להולכי רגל, תשתיות, מדרכות, גינון, נטיעות, תאורה וכו'.
- אזור למלונאות, באזור זה תותר הקמת מלונות בת כ- 14 חדרי אירוח, שטחים ציבוריים, מבנה חדש לחצר, מדרגות ומעלית, וחזית מסחרית בקומת הקרקע.
- חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע של המלונות, ומפגשה עם הדרכים הקיימות שמסביב. בחזית זו יותרו שמושים מסחריים, חלונות ראוה וכניסות לצרכי מסחר. טיפוסים של שימושים מסחריים המותרים הם: בית קפה, מסעדה, חנות מזכרות, חנות ספרים ועיתונים, ומרכז מבקרים לתיירים.
- שטח עם זיקת הנאה לציבור יהיה על גג המבנה החדש המיועד למדרגות ומעליות עבור המלונות ותותר בו נגישות הציבור בכל ימות השנה ושעות היממה.
- הבנייה למלונאות תהיה בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון מלונות של משרד התיירות.
- אזור מלונאות ומעליו שטח ציבורי פתוח, הוא אזור המהווה חלק מטיילת החומה בקומת הגג שלו, ומשמש למלונאות בקומת הכניסה.

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

מס' חדרים ומיטות	גובה בנייה מקסימלי		אחוזי בנייה/שטח בנייה מקסימלי										קווי בניין			שם האזור שימושים עיקריים
	במטרים	מס' קומות	סה"כ E	לכסוי הקרקע (תכנית)	שטחי שדות D	שטחים עיקריים C	מתחת למפלס הכניסה B	מעל מפלס הכניסה A	קדמי	אחורי	צדדי					
14 חדרים 35 מיטות	16 מ'	4 קומות	1270.78 272.4%	74%	147.93 31.7%	1122.85 240.7%	-	1270.78 עיקרי + שדות	0	0	0	466.5		אזור מלונאות		

תותר העברת אחוזי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

13. טבלת זכויות בנייה: (ראה טבלה - עמ' 4)

1. מס' קומות: 3 קומות + קומה רביעית כמרפסת תצפית + גלריה בקומה ב'

2. גובה הבניין: 16.00 מ' מעל מפלס הכניסה ± 0.00 .

14. הפקעה

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. (מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוכח לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה).
הרשות המקומית רשאית להפקיע את זכות השימוש והחזקה במקרקעי ישראל המיועדים לדרכים בלבד, עפ"י תוכנית זו, לתקופה קצובה.

15. אחוד וחלוקה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו - בטלים.
ב. החלקות הרשומות והמופיעות בתשריט תאחדנה ותחולקנה עפ"י המסומן בתשריט.
ג. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית אחוד וחלוקה בהתאם לתוכנית זו.
ד. באחריות יוזם התכנית לרשום בית משותף בחלקה חדשה מס' 3, כאשר המפלס התחתון (מלון) יירשם ע"ש בעלי הזכויות בחלקה מס' 1 (המלון), והמפלס העליון (הטיילת) יירשם ע"ש עיריית עכו.

16. דרכים

א. כל הדרכים, המעברים והמדרכות למעט המסעות ירוצפו באבן משתלבת.
ב. קטע הדרך המסומנת לביטול מיועדת לצרוף לשטח למלונאות.

17. חניה

פתרון החנייה לפרויקט ינתן במסגרת כללי לחניות בעיר העתיקה.

18. תאורה

תאורת רחובות - עצוב תאורת הרחובות ועצוב תאורה לאורך תואי הכבישים ובתחומי "התכנית" יתואם עם משרד המהנדס העיר.

19. קוי חשמל

קוי החשמל הכלולים בתכנית זו יוסטו לתת קרקעים על חשבון יזמי התכנית, בתאום ובאישור חב' החשמל ומהנדס העיר.

20. תחנת טרנספורמציה

חדרי טרנספורמציה - בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא. על מגישי בקשות להיתרי בניה לכלול בתוכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישת חב' חשמל ובאישור מהנדס העיר.

21. א. מים

אספקת המים בתחומי התכנית תינתן ע"י חיבור למערכת המים עירונית ותיעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ואישור מהנדס העיר.

ב. ביוב

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תוכנית ביוב הכוללת טיפול וסילוק נאות של השפכים, והתחברות למערכת הביוב העירונית, ומאושרת על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ג. נקוז

השטח הכלול בתכנית זו יחובר וינקז אל מערכת הניקוז העירונית-עילית או תת קרקעית בהתאם להנחיות ודרישות מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז.

22. קוי תקשורת

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

23. שלטי פרסומת

שלטי פרסומת יעוצבו לאורך החזיתות המסחריות כתפיסה אחת שלמה כוללנית, לאחר הגשה לאישור מהנדס העיר.

24. מקלטים

מקלטים וחדרי בטחון יבנו בשטח תכנית זו לפי הוראות ואישור הג"א.

25. עקרונות הבינוי

- א. ישופצו וישומרו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח בק.מ. 1:100 שלוש הקומות הקיימות בבנין.
- ב. תחפר/תחצב חצר פנימית בין שני אגפי הבנין, ובתוכה תבנה הרחבה החדשה לקומת הקרקע.
- ג. יבנה קיר תומך חדש לטיילת החומה, בהתאם לתכניות הבינוי והפיתוח.
- ד. פיתוח השטח יעשה על פי ספר ההנחיות של רשות העתיקות בנושא ריצוף הסמטאות.
- ה. בין הקיר התומך החדש לקירות הקיימים של אגפי הבנין יבנה מבנה חדש למדרגות ראשיות ומעליות אשר יגיע עד לכ- 2.5 מ' מעל פני הגג הקיים, (ללא מעקה מתכת), ויחבר את שלושת קומות המבנה, ומפלס הגג. (הכל לפי נספח מס' 1)
- ו. גג חדר המדרגות והמעלית במפלס +15.00 ישמש למרפסת תצפית עם זיקת הנאה לציבור. הקשר למרפסת התצפית אך ורק דרך טיילת החומות.
- ז. יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע. (ראה סעיף 12.3 דלעיל)

26. עקרונות תכנון הבנין

- א. יציבות המבנה, בטיחות, חוזק, איורור, הצללה, בדוד טרמי ואקוסטי של שלד ומעטפות הבנין ושאר מערכותיו, יבוצעו עפ"י התקנות המפורטות בחוק התכנון והבניה בהתאם לתקן הישראלי. מהנדס העיר יהיה רשאי לדרוש בדיקה מוסמכת ואישורי מכון בדיקה שיבוצעו על חשבון היזמים ו/או הבאים במקומם. תוצאות הבדיקה שיוכחו עמידה בתקן, והתחייבות מבקש ההיתר ו/או הבא במקומו לביצוע הבדיקות יהיה תנאי למתן היתר בניה. יש להביא תווית דעת מומחה עבור יציבות הבנין לאחר החפירה.

ב. גגות המבנה הקיים והחדש ירוצפו בריצוף אבן, על פי עקרונות השימור של העיר העתיקה בעכו. כנ"ל לגבי מעקות מתכת חדשים.

ג. אזור מכלי אשפה
יש להבטיח הסתרת מיכלי אשפה מעיני העוברים ושבים ע"י צמחיה ו/או קירות, תוך הבטחת איוורור שטיפה וניקוז מתאים.

ד. פיקוח על אנטנות רדיו וטלביזיה, ועל מתקנים אחרים
על גגות המבנים לא יוצבו תרני אנטנות רדיו או טלביזיה או מתקנים אחרים כגון דודי שמש וכד', אלא בהתאם לדרישות הועדה המקומית בדבר מיקומם ומספרם, צורתם וחומרי בנייתם.

ה. גדרות
א. בין הבית לרחוב ולחומה ובין מגרש למגרש תותרנה גדרות בנויות עד לגובה של 1.80 מ' הבנויות מחומר הבנין עצמו עם ציפוי אבן ובשילוב עם חומרים קיימים אחרים.
ב. קירות תומכים - ישופצו או יבנו, מעוצבים ארכיטקטונית מחומרי אבן מסותתת או אבן כורכר המתואמת לחומות.

ו. חומרי גמר
חומרי הגמר יותאמו באופיים לבנייה האופיינית לבנייה בעיר העתיקה בעכו.
חומרי הגמר הם: אבן קיימת, אבן משוחזרת, אבן חדשה בסיתות התואם את הסיתות הקיים כולל עובי פוגות, כיחול, קופינג וכו', מסגרות מתכת ומעקות מתכת.

ז. תשתיות
הפתרונות להעברת קווי תשתית יהיו סמויים ובכל מקרה לא יפגעו בחזית הארכיטקטונית של המבנה.

ח. שימור אבן טבעית
יש לשמר/לשחזר את האבן הטבעית בחזית המבנה לרבות כותרות פילונים, קרניזים ומשקופי פתחים. כמו כן יש לשמר ולשחזר את שרידי הקשת, אשר יסומנו כחלק ממבנה המלון.

27. הריסות מבנים או קירות תומכים
מבנים קיימים המיועדים להריסה או קירות תומכים על פי התוכנית יוסרו רק לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט ויש לקבל אשור מרשות העתיקות ואישור ממוסד מהנדס העיר עכו בהתאם לסעיף מס' 22 בתב"ע ג/384.

28. שימור אופיו ומהותו האדריכלים של הבניין תשומר.

29. עתיקות
כל שטח תכנית זו הוא אתר עתיקות מוכרז. לא יוצא היתר בניה בשטח בתכנית ולא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ללא אישור מראש מרשות העתיקות.

30. היטל השבחה
כתנאי למתן היתר בניה על מבקש ההיתר לשלם היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965 ועדכוניו.

31. תנאי למתן היתר בניה
היתר בניה למלון יוצא בתנאי התאמה לתקנים פיזים לבניית בתי מלון של משרד התיירות.

חתימות

יוזם התכנית:

החברה לפיתוח עכו

רח' ויצמן 1

עכו העתיקה ת.ד. 1088

טלפון: 04-9912171

פקס: 04-9919418

~~דוד ורר~~
~~מורה למידה לפיתוח עכו העתיקה~~

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מנוגמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התכנית או לכל היותר זכות בית בד ע"י לוח הנקצה היטח ונחתם עמנו היטב. מבין היתרונות הבולטים של תכנית זו, נמנה: הסכמת כל בעל זכות ביה"ח, וקצו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה וצווי כל דין. למען היות תכנית זו, כפי שצוין לעיל, תהיה זכית הסכם בקיום רצון הציבור, וזאת על מנת להבטיח את הודאה מי שרשמי. כמו כן, תהיה זכית הפיתוח ע"י אחרת היותו של בית בד, וזאת על מנת להבטיח את זכות ניתנת אף הק מנקודת מבט תכנית.

תאריך: 25.12.01
מנהל מחלקת תכנון
מנהל מחלקת תכנון
מנהל מחלקת תכנון

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה

פלי"ם 15

חיפה

טלפון: 04-8630855

פקס: 04-8645537

עורך התכנית

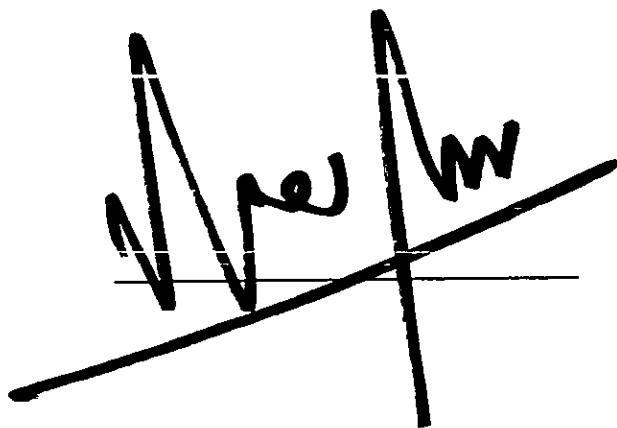
י.י. שילוני - אדריכלים ומתכנני ערים

רח' חזקיהו המלך 30

ירושלים 93644

טלפון: 02-5634792

פקס: 02-5663448



5.ת.2001 : תאריך: