

פנימי

3005861

תאריך עדכון: 11.02.07
277-223 r

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: עכו

תחום שיפוט מוניציפלי: עכו

שם ישוב: עכו

תכנית מתאר עכו העתיקה מספר ג/ 10895

הוראות התכנית

מסמך-מחול והודיע העירייה ונרשם במסגרת
 תכנון עירוני
 מועצה לניהול עיריית עכו
 שם: _____
 התייגו: _____

עכו

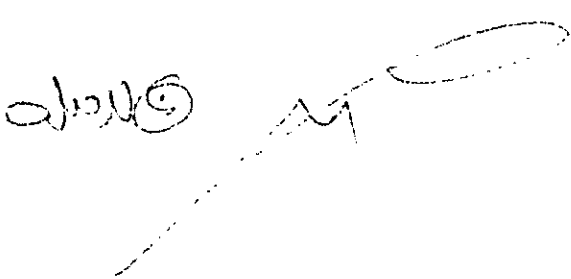
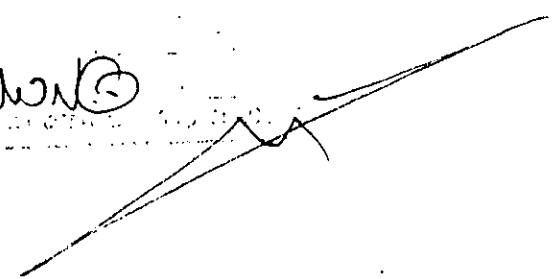
עכו

10895 ג

14/02/07

10895 ג

4 9 07



פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא "תוכנית מתאר עכו העתיקה מספר ג/ 10895" (להלן תכנית זו).

1.2 מקום התוכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעיר העתיקה של עכו, בין קו אורך 206.400 לקו אורך 207.400 ובין קו רוחב 758.000 לקו רוחב 759.100.

מספר גוש	הערות
18009, 18010, 18011, 18012, 18013, 18014	בשלמותם
18008, 18007, 18015	בחלקם

כמו כן כלולים בתכנית מתחמי הלגונה, שובר הגלים העתיק והמרונה אשר בתוך היס.

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית הוא כ- 633 דונם על פי מדידה גרפית.

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים - רח' פליי"ם 15 - ת.ד. 548 - חיפה 33095
טל. 04-8630666 פקס. 04-8625220

מגיש התכנית: החברה לפיתוח עכו העתיקה רח' ויצמן 1 - ת.ד. 1088 עכו 24110
טל. 04-9956700 פקס. 04-9919418

יזמי התוכנית: עיריית עכו - רח' וייצמן 35 - ת.ד. 2007 - עכו 24100
טל. 04-9956000 פקס. 04-9811622

משרד הפנים - קיריית הממשלה - נצרת עילית
טל. 06-6508508 פקס. 06-6508564

מנהל מקרקעי ישראל - רח' פליי"ם 15 - ת.ד. 548 - חיפה 33095
טל. 04-8630666 פקס. 04-8625220

עורך התוכנית: אריה רחמימוב - אדריכלים ומתכנני ערים. מס. רשיון
ליפתא, רח' מי נפתוח 34א' - ירושלים 95863
טל. 02-5378077 פקס. 02-5378099

1.5 יחס לתכניות מאושרות אחרות:

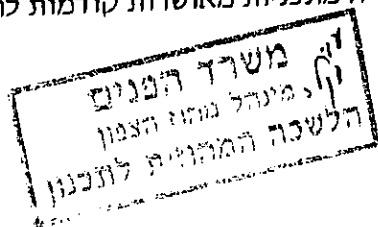
א. תכנית זו מתייחסת לתכניות מאושרות אחרות בשטח הקרקע שעליה היא חלה באופן הבא:

שם התכנית	מס' התכנית	פרסום למתן תוקף	מס. ילקוט פרסומים	תמצית היחס לתכנית
תכ' מתאר עכו העתיקה	ג/ 384	21.9.67	1393	תכנית זו משנה את התכנית, מגדירה מחדש יעודים והוראות.
תכ' מתאר לעכו	ג/ 849	1.3.88	3527	תכנית זו משנה את התכנית, מגדירה מחדש יעודים והוראות.
גן ילדים בשח' עבדאללה	ג/ 1271	16.3.72	1811	תכנית זו תואמת את התכנית
בית כנסת רמח"ל	ג/ 1415	17.9.81	2748	תכנית זו משנה את התכנית ומחליפה בין רחוב קיים למעבר להולכי רגל.
הרחוב הדרומי	ג/ 1440	3.5.73	1915	תכנית זו משנה את התכנית, מחליפה אזור לתכנון מיוחד במסחר מלונאות ומגורים.
המצודה - אתר לאומי	ג/ 4760	6.5.90	3762	תכנית זו שומרת על מטרות שימור האתר אך מוסיפה יעודים מסביב לגן הקסום (העוגן הצפוני)
רח' ההגנה ורח' הדרומי	ג/ 6585	9.5.91	3874	תכנית זו משנה את התכנית, מחליפה מסחר וש.צ.פ. וחניה, במסחר משולב עם מגורים וש.צ.פ..
העיר המנדטורית	ג/ במ/ 18 (ג/ 7063)	18.11.91	4076	תכנית זו תואמת את התכנית
מסחר וציבורי בגוש 12	ג/ 7904	16.3.95	4291	תכנית זו משנה את התכנית, ומחליפה מגורים במבנה ציבור.
גן ילדים בכיכר זיתוני	ג/ 10243	12.3.01	4970	תכנית זו משנה את התכנית ומחליפה בין דרך משולבת למעבר להולכי רגל
בית מלון הבוסתן	ג/ 10828	30.12.01	5042	תכנית זו תואמת את התכנית
מלונת שער היבשה	ג/ 10872	07.03.02	5058	תכנית זו תואמת את התכנית
חאן אל עומדאן וא-שונה	ג/ 11010	07.03.02	5058	תכנית זו תואמת את התכנית
הארמון הגדול ובית ויצו	ג/ 11011	17.05.01	4986	תכנית זו תואמת את התכנית
מתחם ויצמן	ג/ 11570	1.11.01	5028	תכנית זו תואמת את התכנית
מלון האבריים	ג/ 12286	2.02.04	5270	תכנית זו תואמת את התכנית

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל, תכנית זו עדיפה בדבר הוראות לשימור, שחזור, ועיצוב ארכיטקטוני אך אינה משנה זכויות בנייה מתכניות מאושרות קודמות לה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 25 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט מצב מוצע בקני"מ 1:1000 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט מצב קיים בקני"מ 1:1250 - מסמך מנחה.
- ד. נספח שימור הכולל חוברת בעלת 28 עמודים ושש מפות בקני"מ 1:1250 - מסמך מחייב למעט מפה 02 ("מבנים עירוניים") ומפה 06 ("תוספות בניה אפשריות") אשר מהוות מסמכים מנחים בלבד.
- ה. נספח תנועה הכולל חוברת בעלת 14 עמודים ותשריט בקני"מ 1:1250 - מסמך מנחה.
- ו. נספח הנחיות תכנון לאזור החיץ (Buffer Zone) - הכולל 2 עמודים ומצורף לתקנון - מסמך מנחה.



1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
25.02.97	הכנת התוכנית
20.11.97	עדכון 1
16.07.98	עדכון 2
01.11.99	עדכון 3
10.10.00	עדכון 4
12.11.00	עדכון 5
15.12.01	עדכון 6
30.04.02	עדכון 7
20.06.02	עדכון 8
19.09.02	עדכון 9
06.02.03	עדכון 10
26.05.03	עדכון 11
09.12.04	עדכון 12
15.03.06	עדכון 13
01.12.06	עדכון 14
11.02.07	עדכון 15

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה, מלבד המונחים המוצגים להלן, אשר משמעותם תהיה לפי הפירוט הבא:

1.8.1 שימור – פעולות המכוונות להבטיח את המשך קיומם של המבנים או השרידים הן מבחינה חמרית והן מבחינה צורנית. שימור עשוי לכלול גם שימור של "פגמים" המעידים על ערכו ההיסטורי של האתר ופטינה המעידה על גילו של האתר. יש להביא שיקול זה בתחזוקת המבנה. שימור זה מכוון למנוע כל שינוי במצבו הנוכחי של המבנה לאמור – למנוע תוספות וסילוק חלקים כאחד, למעט פעולות ייצוב אם הן חיוניות לשימור.

1.8.2 שחזור – פעולות המכוונות להחזיר לאתר או המבנה את הצורה והפרטים המדויקים, כפי שנתקיימו במועד מסוים בעבר, פעולות אלה עשויות לכלול סילוק תוספות הפוגעות בערכי המבנה, הצבה מחדש של רכיבי בניין שהתמוטטו ונמצאים באתר, וכן השלמות של אלמנטים שנהרסו בעבר ועבודות נוספות הכלולות בסעיף 3.2.3. המועד שנבחר לשחזור המבנה עשוי להיות התקופה שבה הוקם המבנה המקורי או מועד מאוחר יותר הכולל שינויים שנעשו במבנה. במקרה של בנין בעל ערך היסטורי, תרבותי או זתי תקבע תקופת הייחוס בהתאם לערכים אלה. בכל מקרה, חייב השחזור להסתמך על מידע מדויק מלא ומוסמך.

1.8.3 מקור – המונח "מקורי" או "מקור" מתייחס לחומר, צורה, מלאכת כפיים או שימוש מתקופת הבניה של האלמנט ועשוי לכלול גם שינויים שנעשו במשך הזמן. כעקרון קיימות כיום בעכו 4 תקופות בעלות שרידים ומבנים משמעותיים – התקופה הצלבנית, העות'מאנית, המנדטורית והמודרנית. "אלמנט מקורי" יהיה לרב מאחת מתוך שלוש התקופות המוקדמות או שילוב שלהן. קביעת שלבי ותקופות הבניה יעשו על בסיס סקר ותיעוד.

1.8.4 בניה חדשה – בניה תחשב כחדשה כאשר אינה עובדת שחזור לפי סעיף 1.8.2 לעיל ואינה עובדת שימור, שחזור, שחזור שלמות אדריכלית או עבודה קטנה כפי שמפורט בסעיף 3.2.3.

1.8.5 מבנה בעל ערך ציבורי – אתר או מבנה מכל סוג המשקף ערכים היסטוריים, תרבותיים, וחברתיים כמו אלה המוגדרים בסעיף 5.1.2 של נספח השימור.

1.9 באור סימני התשריט:

<u>הסימון בתשריט</u>	<u>פירוש האזור</u>	
קו כחול עבה	גבול התוכנית	1.
שטח שצבעו חול	דרך קיימת או מאושרת	2.
שטח צבוע אדום	דרך חדשה או הרחבת דרך	3.
שטח צבוע בפסים ירוקים ואדומים	דרך משולבת או חניה ציבורית	4.
שטח צבוע בפסים אדומים	דרך לביטול	5.
שטח צבוע בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים	מעבר להולכי רגל	6.
שני קווים שחורים מקבילים עם פינות מעוקלות	גשר להולכי רגל	7.
שטח מכוסה בקווים אלכסוניים מקוטעים	מעבר מקורה	8.
שטח משובץ בקווים אלכסוניים שחורים	חניה תת קרקעית	9.
שטח מכוסה בקווים אלכסוניים ירוקים	שטח עם זיקת הנאה לציבור	10.
שטח צבוע כחול	אזור מגורים מיוחד	11.
שטח צבוע חום כהה	אזור למבני ציבור	12.
שטח צבוע כתום במסגרת חומה	אזור למוסדות	13.
שטח צבוע אפור בהיר	אזור מסחר	14.
שטח צבוע אפור בהיר עם פסים כחולים	אזור מסחר משולב במגורים	15.
קו סגול עבה	חזית מסחרית	16.
שטח צבוע ירוק בהיר עם משבצות ירוקות	שוק	17.
שטח צבוע צהוב במסגרת כתומה	אזור מלונאות	18.
שטח צבוע בפסים צהובים ואדומים	דרך משולבת במלונאות	19.
שטח צבוע חום בהיר	אזור לתכנון מיוחד	20.
שטח צבוע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח	21.
שטח צבוע ירוק בהיר עם מסגרת ירוקה	שטח פרטי פתוח	22.
שטח צבוע בפסים ירוקים וחומים	ש.צ.פ. משולב במבני ציבור	23.
שטח צבוע אפור כהה	חומה	24.
שטח צבוע ירוק כהה	טיילת חומות	25.
שטח צבוע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים	ביצורים - שימוש מיוחד	26.
שטח צבוע כחול כהה עם קווים אלכסוניים שחורים	מרינה ונמל דייגים	27.
שטח צבוע תכלת עם נקודות כחולות	שונית	28.
שטח צבוע טורקיז	שובר גלים עתיק	29.
שטח צבוע כחול עם קווים שחורים אופקיים	ים	30.
שטח צבוע צהוב עם משבצות ירוקות	בית קברות	31.
שטח צבוע סגול	מתקנים הנדסיים	32.
שטח צבוע כתום עם קווים אלכסוניים שחורים.	אזור מבני ציבור מיוחד	33.
שטח צבוע בפסים ירוקים ואפורים.	ש.צ.פ. משולב עם מסחר	34.
עיגול עם אות בצבע שחור	סימון מבנה ציבור	35.
עיגול עם אות בצבע חום	סימון מתחם מלונאי	36.
מרובעים עם אלכסוניים שחורים	מעבר לה. רגל מקורה בפרגולה	37.
קו שחור עבה מקוטע	מסלול הולכי רגל לאורך החוף	38.

שטח מנוקד	בנין קיים	39.
שטח במסגרת צהובה	בנין להריסה	40.
מספר שחור גדול	מספר גוש	41.
קו שחור עבה עם משולשים שחורים	גבול גוש	42.
מספר כחול קטן	מספר חלקה קיימת	43.
קו תכלת דק	גבול חלקה קיימת	44.

1.10 טבלת שטחים:

אחוזים	שטח (דונם)	ייעוד קרקע
4.9	30.8	דרך קיימת או מאושרת
0.9	5.8	דרך חדשה או הרחבת דרך
3.5	22.1	דרך משולבת או חניה ציבורית
2.2	14.0	מעבר להולכי רגל
9.2	58.0	אזור מגורים מיוחד
0.7	4.5	אזור למבני ציבור
5.2	32.7	אזור למוסדות
0.4	2.9	אזור מסחר
2.1	13.3	אזור מסחר משולב במגורים
0.3	2.1	שוק
3.9	24.4	אזור מלונאות
0.1	0.7	דרך משולבת במלונאות
1.8	11.2	אזור לתכנון מיוחד
10.4	66.1	שטח ציבורי פתוח
0.6	4.0	שטח פרטי פתוח
5.1	32.4	ש.צ.פ. משולב במבני ציבור
2.0	12.7	חומה
2.4	15.0	טיילת חומות
9.5	60.6	ביצורים - שימוש מיוחד
0.8	5.2	מרינה ונמל דייגים
8.1	51.3	שונית
1.0	6.2	שובר גלים עתיק
23.7	150.5	ים
0.9	5.8	בית קברות
0.1	0.2	מתקנים הנדסיים
0.1	0.5	אזור מבני ציבור מיוחד
0.1	0.6	ש.צ.פ. משולב עם מסחר
100	633.6	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

- 2.1.1 לאפשר את פיתוחה של עכו העתיקה תוך שמירה קפדנית על אופייה המיוחד.
- 2.1.2 לשמור על האתרים המסורתיים המשמשים נכסי מורשת לכל הדתות והעדות.
- 2.1.3 לשמור על האתרים הארכיאולוגיים בשטח התוכנית, ועל הנכסים התרבותיים, ההיסטוריים והארכיטקטוניים. לאפשר עבודות שימור ושחזור.
- 2.1.4 ליצור תנאי מגורים ועיסוק נאותים תוך שמירה על אופי הבינוי.
- 2.1.5 לפתח את ענף התיירות והנופש לפעילות ביקור ולשהייה ארוכה, על בסיס משאבי הטבע, ההיסטוריה והנוף הייחודיים של העיר.
- 2.1.6 לשמש בסיס להוצאת התרי בניה כמפורט בפרק 3.2 ולהכנת תכניות בנין ערים מפורטות בשאר המקרים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 2.2.1 קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- 2.2.2 קביעת הוראות שימור ושחזור אדריכלי ואורבני.
- 2.2.3 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 אזור מגורים מיוחד

- א. באזור מגורים מיוחד יותר מגוון סוגי מגורים: חד משפחתי, בתים משותפים וכד'
- ב. באזור זה תותר בנית מבני ציבור בעלי אופי חינוכי ובריאותי כגון גנונים, גני ילדים, מעונות יום, טיפות חלב ומרפאות, וכן משרדים של בעלי מקצועות חופשיים וסדנאות לאמנים.
- ג. מסחר יותר רק לאורך קטע חזיתות אשר סומנו בתשריט בקו סגול - חזית מסחרית.
- ד. באזור מגורים תותר אכסנית תיירים בפנסיונים, בחדרים ובדירות שיוכשרו לכך.

3.1.2 אזור למבני צבור

יורשו בשטחים אלה מבני ציבור בעלי אופי דתי, חינוכי, בריאותי תרבותי ומנהלי.
קטגוריה זאת כוללת:

- א. - המתנ"ס בסארייה
- ב. - המתנ"ס בחוף המערבי, בגוש 18011 חלקה 94
- ג. - גן ילדים עירוני בגוש 18011 חלקות 38, 40, 41, 42, וחלק מחלקות 44 ו-322
- ד. - גן ילדים עירוני בגוש 18011 חלקות 183, 184, 186, 187
- ה. - גן ילדים עירוני בגוש 18012 חלקות 133 ו-134
- ו. - גן ילדים עירוני בגוש 18012 חלקות 78, 79 וחלק מחלקות 93 ו-217
- ז. - גן ילדים עירוני בגוש 18012 חלקות 62, 107, 108, 110, 111, 157
- ח. - מוזיאון החמאם הגדול ליד הסארייה.
- ט. - בית המכס בכיכר הדייגים - מיועד לשחזור מבנה בית המכס הישן עפ"י הוראות סעיף 3.2.3 ב' להוראות אלה.

מבני הציבור יוכלו לשנות את שימושם הספציפי כיום ולשמש לסוג אחר של מבנה ציבור התואם את רשימת התכליות בסעיף זה.

3.1.3 אזור למוסדות

יורשו בשטחים אלה בנינים הכרוכים במוסדות המשרתים את הציבור, ואשר הם בעלי אופי דתי, חינוכי, בריאותי תרבותי ומנהלי, לרבות מגורים ושירותים עבור תלמידים וסגל המוסדות. כמו כן יותרו באזור זה שימושים נלווים תיירותיים ומסחריים. שירותים נלווים לתיירות ומסחר יותרו תוך כיבוד הערכים התרבותיים, הדתיים וההיסטוריים של כל אתר ואתר.

3.1.4 אזור מסחר

- 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.

3.1.5 אזור מסחר משולב במגורים

- א. באזור זה יותר מסחר קמעונאי.
- ב. לא יותר מגורים בקומת הקרקע באזור זה אלא באישורה של הועדה המקומית.
- ג. יותר מגורים בקומות העליונות.
- ד. יותר שימושי משרדים.
- ה. תותר מלאכה זעירה בלתי מזיקה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ו. תותר אכסנית תיירים בפנסיונים, בחדרים ובדירות שיוכשרו לכך.

3.1.6 חזית מסחרית

בשטחים בהם סומנה חזית מסחרית ירשה יעוד לצורכי מסחר בקומת הקרקע בחזית המסומנת בלבד וזאת בנוסף לשימושים המותרים על פי התשריט באותו אזור.

3.1.7 אזור למלונאות

ירשו בשטחים אלו בנינים למטרות מלונאות ונופש. הבניה ביעוד זה תהיה ע"פ ובהתאם לתכניות מפורטות בתוקף ובכפוף להוראות השמור.
בשטח מלונאות יותר מסחר בקומת הקרקע.
מלבד בתי מלון קטנים, פנסיונים וחדרים להשכרה הוגדרו 2 בתי מלון :
(א) גוש 18014 בכניסה מרח' וייצמן ולפי המסומן בתשריט.
(ב) גוש 18011 בחאן אל עומדאן ובחאן א-שונה ולפי המסומן בתשריט.

3.1.8 אזור לתכנון מיוחד

בשטחים המסומנים כשטח לתכנון מיוחד יוגדרו השימושים המותרים וזכויות הבניה בתכניות מפורטות.

3.1.9 שטח ציבורי פתוח

- א. גנים ציבוריים, חוף ים.
- ב. מגרשי שעשועים.
- ג. מבנים המשרתים את סעיפים א' ו' כגון שירותים ציבוריים, ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים.
- ד. מבנים המיועדים לתפקוד תיירותי של ממצאים ארכיולוגיים כגון ביתני כניסה ויציאה לחללים תת קרקעיים.
- ה. השטח הציבורי הפתוח הסמוך לים בגבול המזרחי של התכנית, והמתפרס בין חאן א-שוורדה ושובר הגלים העתיק, מיועד לחוף רחצה ויותר בו רק שימושים נלווים ליעוד זה כגון: מלתחות, שירותים ציבוריים וקיוסקים.

3.1.10 שטח פרטי פתוח

בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים בשטח ציבורי פתוח. גישת הציבור לשטח זה תהיה כפופה להחלטת בעלי הזכויות בקרקע או באי כוחם אלא אם יוגדר אחרת בתכנית מפורטת.

3.1.11 שטח ציבורי פתוח משולב במבני ציבור

שטח זה ישמש כשטח ציבורי פתוח לפי סעיף 3.1.9 וכן כשטח למבני ציבור לפי סעיף 3.1.2. במידה והתכניות המאושרות בשטח זה פוגעות בנושאי שימור ושחזור רשאית הועדה המקומית להמליץ לועדה המחוזית להגביל את התכנית המאושרת בזמן וזאת באמצעות הגשת תכנית חדשה המתואמת עם הועדה המקצועית.

3.1.12 דרך

תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.1.13 דרך משולבת או חניה ציבורית

- א. תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון, חניה ואזורי ישיבה.
- ב. חלוקת השטח בין השימושים האמורים תתבצע לפי החלטת הועדה המקומית... חלוקה זו לא תמנע מעבר רציף עבור הולכי הרגל.
- ג. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, משחקי ילדים, מתקני ישיבה והצללה וריהוט אורבני אחר.
- ד. באזורים אשר סמוכים לאזור מסחר משולב במגורים או לחזית מסחרית יותר הצבת שולחנות ישיבה ומתקני הצללה מעליהם והכל בכפוף לאישור הועדה המקצועית לשימור ופיתוח, ובהתאם לסעיף ב' לעיל.

- 3.1.14 מעבר להולכי רגל
- א. ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון, חניה, משחקי ילדים ואזורי ישיבה.
- ב. חלוקת השטח בין השימושים האמורים תתבצע לפי החלטת הועדה המקומית. חלוקה זו לא תמנע מעבר רציף עבור הולכי הרגל.
- ג. אסורה כל בניה בתחום המעבר פרט למתקני דרך, משחקי ילדים, מתקני ישיבה והצללה וריהוט אורבאני אחר.
- ד. באזורים אשר סמוכים לאזור מסחר משולב עם מגורים או לחזית מסחרית יותר הצבת שולחנות ישיבה ומתקני הצללה מעליהם והכל בכפוף לאישור הועדה המקצועית לשימור ופיתוח, ובהתאם לסעיף ב' לעיל.

- 3.1.15 גשר להולכי רגל
- ישמש למעבר הולכי רגל במפלס עילי אשר מעל לדרך. הגשר יהווה שער בחומות העיר ויהיה חלק משחזור חומות אלו, אשר נפרצו למטרת העברת הדרך.

- 3.1.16 מעבר מקורה
- בקומת הקרקע ישמש שטח זה לדרך, לדרך משולבת או למעבר להולכי רגל וזאת על פי סוג הדרך המזינה אותו. בקומות העליונות ישמש שטח זה ליעוד אשר עליו מצביע הצבע בו הוא צבוע בתשריט ובהתאם למקרא.

- 3.1.17 דרך משולבת במלונאות
- א. בקומת קרקע ישמש השטח כדרך לפי סעיף 3.1.12.
- ב. תותר בנייה מעל הדרך אשר תשמש למלונאות לפי סעיף 3.1.7.

- 3.1.18 שוק
- א. בשטח זה יותרו השימושים המוגדרים בסעיף 3.1.14 (מעבר להולכי רגל).
- ב. יותר תצוגת סחורות ומכירתן בדוכנים ניידים ובמשך שעות הפעילות המסחרית של השוק, הכל בכפוף להנחיות עיריית עכו.
- ג. יותר קירוי קל של שטח זה וכמו כן יותר הצבת שולחנות ישיבה ומתקני הצללה מעליהם והכל בכפוף לאישור הועדה המקצועית לשימור ופיתוח.

- 3.1.19 חניה תת קרקעית
- שטח זה ישמש לחניית רכב תת קרקעית בהתאם להגבלות רשות העתיקות.

3.1.20 שטח עם זיקת הנאה לציבור
בשטח זה תהיה זיקת הנאה לציבור.

3.1.21 חומה
בשטח זה תשומר ו/או תשוחזר חומת העיר העתיקה.

3.1.22 טיילת חומות
שטח זה מיועד לטיול, סיור ונופש סביב החומות. לא תותר כל בנייה.

3.1.23 ביצורים - שימוש מיוחד
יותר השימושים הכלולים באזור טיילת החומות. במידה ובמסגרת עבודות שימור ושחזור יאותרו בחומה חללים ניתן יהיה להשתמש בהם ובחללים קיימים אחרים בחומה ובחפיר כפונקציה ציבורית או תיירותית בכפוף להכנת תכנית מפורטת.

3.1.24 מרינה ונמל דייגים
באזור זה יותרו שימושים שיעודם תפקוד מרינה ונמל דייגים, כגון מעגנה, טיילת, והמתקנים המשרתים אותם. המעבר במתחם פתוח לציבור, למעט המזחלים המשניים. לא תותר בנייה או פיתוח בשטח אי הזבובים, מלבד מתקני איתות ותאורה.

3.1.25 שונית
באזור זה תשומר השונית ואוצרות הטבע שלה לפי הנחיה של הגורמים המוסמכים לכך.

3.1.26 שובר גלים עתיק
בשטח זה ישוקם שובר הגלים הקדום עפ"י האמור בסעיף 3.2.2 (תנאים להיתר בניה). לא תותר בשטח זה מעגנה או פיתוח. לשם קביעת שימושים ותכליות לשטח המים שיווצר ולהיקפו, מעבר למצויין בסעיף 3.1.27, תדרש תכנית מפורטת.

3.1.27 ים
בשטח הימי תותר פעילות תחבורה ונופש ימי, רחצה וספורט ימי לסוגיו. כל שימוש נוסף מעבר לשימושים אלה מחייב הכנת תכנית מפורטת.
לכל פעולת בנייה והריסה בשטח זה תידרש, בנוסף לדרישות הרגילות המפורטות בפרק 3.2 להלן, בדיקה ואישור של האגף הימי ברשות העתיקות והאתרים הארכאולוגיים הימיים יישמרו לפי הנחיותיה.

3.1.28 בית קברות

בשטח זה יותר בית קברות עירוני ומתקניו, בהתאם לתכנית מתאר ארצית ת.מ.א. 19.

3.1.29 מתקנים הנדסיים

בשטח זה יותר למקם מתקנים הנדסיים תת ועל קרקעיים.

3.1.30 אזור מבני ציבור מיוחד

- א. בשטח הנ"ל יותרו עבודות שיקום המגדלור הקיים בלבד. כל החללים הנדרשים לתחזוקתו יתוכננו מחדש ויהיו מתחת למפלס הטיילת.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר היתר בניה לחללי תחזוקה אלה וגודלם יקבע בהתאם לנדרש לתחזוקת המגדלור עפ"י בקשה שתוגש על ידי בעלי הזכויות בקרקע.
- ג. כמו כן, הועדה המקומית תכריז על המבנה הקיים (חדר חשמל והגדר) כמבנה חורג ותקבע את פרק הזמן לקיומו וזאת עפ"י הוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.
- ד. על שטח זה לא יחול סעיף הפקעות.

3.1.31 ש.צ.פ. משולב במסחר

שטח זה מיועד לשטח ציבורי פתוח משולב במיסחר. שטח זה יהיה כפוף להוראות תכנית 6585/ג.

3.1.32 מעבר להולכי רגל מקורה בפרגולה

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל מקורה בפרגולה, בהתאם לתכנית ג/ 12286. בנוסף ישמש שטח זה ליעוד אשר עליו מצביע הצבע בו הוא צבוע בתשריט ובהתאם למקרא.

3.1.33 מסלול הולכי רגל לאורך החוף

מסלול זה מיועד למעבר להולכי רגל בסמוך לחוף, בהתאם למסומן בתשריט. המיקום המדוייק של המעבר ייקבע בתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקצועית והועדה המקומית.

3.2 - הוראות והנחיות ליישום התכנית:

3.2.1 ועדה מקצועית לשימור ופיתוח

- א. לשם ביצוע המטרות הכלליות של תכנית זו תוקם "ועדה מקצועית לשימור ופיתוח" להלן "ועדה מקצועית".
- ב. הועדה המקצועית היא זרוע של הועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך יישום מטרות תכנית זו. המלצות הועדה המקצועית הן מחייבות ובאות לכוון את הועדה המקומית בבואה לקבל החלטות בנוגע לכל מתן היתרי בניה, טיפול בתכניות מפורטות וביצוע כל עבודות התשתית לרבות עבודות פיתוח בתחום התכנית. הועדה המקצועית תשמש ככתובת המרכזית לבעלי נכסים ויזמים. ועדה זו תספק מידע ויעוץ לפונים ותעביר בקשות ותכניות לועדה המקומית לצורך אישור, בצירוף הערכתה המקצועית והמלצתה.
- ג. הועדה המקצועית תהיה מורכבת משישה חברים והם:
 - מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
 - נציג הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 - מנהל תחום שימור ברשות העתיקות
 - נציג החברה לפיתוח עכו העתיקה.
 - אדריכל מומחה בנושאי שימור ושחזור מבנים היסטוריים שימונה ע"י הועדה המקומית מתוך רשימת אדריכלים שהומלצו על ידי עמותת האדריכלים המאוחדים בישראל.
 - נציג המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות.
- ד. מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ישמש כיו"ר הועדה המקצועית.
- ה. מנהל תחום שימור ברשות העתיקות ישמש כמנהל מקצועי של הועדה המקצועית.
- ו. נציג מנהל מקרקעי ישראל ישתתף בישיבות הועדה המקצועית כמשקיף.
- ז. מפקח השימור מטעם רשות העתיקות בעיר ישמש כמזכיר הועדה המקצועית. תפקידיו של מזכיר הועדה המקצועית:
 - מיון תכניות המועברות לועדה המקצועית לשימור ופיתוח.
 - הנחיית התושבים לגבי נוהלי הגשת בקשות להיתרים.
- ח. הועדה המקומית לא תדון בכל הנושאים הקשורים בעבודות לשימור, שחזור, שיקום, בניה, פיתוח והריסת מבנים בשטחים שבתחום התכנית ללא החלטת הועדה המקצועית.
- ט. הועדה המקצועית תכין נוהלי עבודה ותפרסם אותם לציבור הרחב.

א. תנאי להכנת בקשה להיתר בתחום התכנית יהיה קבלת מידע לתכנון כפי שמפורט בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התשל"ח 1970, אשר יינתן ע"י הועדה המקצועית ויהיה חתום ע"י מהנדס הועדה המקומית – יו"ר הועדה המקצועית.

ב. בנוסף לנדרש במידע לתכנון סטנדרטי יתבסס המידע לתכנון בתחום התכנית על סקר מפורט של תולדות המבנה, ערכיו, ומצבו לצורך שימור המבנה ויכלול את המסמכים הבאים:

1. סימון חללים או נפחים מוצעים כתוספת למבנה הקיים כולל גובה בניה מירבי.
 2. הנחיות הנדסיות לחיזוק המבנה ויציבותו.
 3. הנחיות מפורטות לעיצוב פתחי המבנה.
 4. הנחיות מפורטות לשחזור אלמנטים בעלי ערך תרבותי והיסטורי.
 5. הנחיות מפורטות לשימוש בחומרי גמר וצבעים.
- ובנוסף כל מידע אשר לדעת הועדה המקצועית יכול להשפיע על שימור ושחזור המבנה ו/או על אופי של תוספת מוצעת.
- לועדה המקצועית הסמכות לדרוש מהיזם ביצוע של סקר שימור או השלמת סקר שימור קיים אם וכאשר יהיה צורך בכך.

ג. בקשה להיתר בניה, אשר הוכנה בהתאם למידע לתכנון כמפורט לעיל, תכלול את המסמכים הבאים, בנוסף למסמכים המוגדרים בתקנות התכנון והבניה:

1. תכנית מדידה של המבנה בקני"מ 1:100.
 2. חזיתות המבנה בקונטקסט של חזיתות סמוכות באותו רחוב.
 3. פרטים של כל האלמנטים המיועדים לשימור ולשחזור בקני"מ 1:50 או 1:20 (הועדה המקצועית תקבע את הקני"מ הדרוש).
 4. פירוט חומרי גמר כולל המפרט שלהם.
 5. פירוט השימוש בצבעים בעיצוב המבנה (ע"פ דרישה מיוחדת גם חזית צבועה של המבנה בקני"מ 1:50).
 6. במידה ויש דרישה במידע לתכנון לשימור ושחזור אלמנטים או חללים פנימיים תידרש תכנית עיצוב פנים צבעונית בקני"מ 1:50.
- ד. בקשה להיתר בניה תוגש לועדה המקצועית. הועדה המקצועית תדון בבקשה ותעביר לועדה המקומית תוך 45 יום מיום קבלת הבקשה, את החלטתה בדבר אישור הבקשה, דחייתה או השהייתה לפי סעיף ה' להלן.
- ה. הועדה המקצועית רשאית לדרוש השלמת המסמכים שהוגשו אליה או לזמן את המבקש לדיון על מנת לגבש את החלטתה המקצועית.
- ו. במקרה של בקשות להיתר בניה אשר מוגשות לפי סעיף 3.2.3 (ג) (עבודות קטנות) יהיה בסמכות הועדה המקצועית לפטור את המבקש מחלק מהדרישות המפורטות בסעיף 3.2.2 (ג) לעיל.

ז. היתרי בניה הנגזרים מתכנית זו, המצויים בתחום שטחים שיעודס ים, שובר גלים עתיק, מרינה ונמל דיגיטל, שטח ציבורי פתוח אשר סמוך לים, ושונות, תהיינה טעונות אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית – ולחוף.

3.2.3 רשימת עבודות שאינן טעונות תכנית מפורטת וייתנו בהתאם לאמור

בסעיף 3.2.2 (תנאים להיתר בניה)

- א. פעולות שימור - הבקשה באה לבצע פעולות שימור למבנה או מבנים קיימים או שהיו קיימים כגון שימור והחלפת גגות, שיפוץ חזיתות, תיקון גגונים או מרפסות, שיפוצים פנימיים, הורדת תוספות מאוחרות חיצוניות או פנימיות וכל פעולה אשר לדעתה של הועדה המקצועית מהווה שימור של הבניין הנדון, והכל בכפוף להנחיותיו של נספח השימור של תכנית זו.
- ב. פעולות שחזור - הבקשה באה לבצע פעולות שחזור לחלקי מבנה, למבנה או מבנים שקיימים או שהיו קיימים. על המבקש להוכיח במקרים אלה את נאמנות השחזור למקור על ידי מחקר, מסמכים וכיו"ב, ולקבל אישור מהועדה המקצועית. כמו כן, הועדה המקצועית תקבע לאיזה תקופה יכוון השחזור לפי שיקולים אורבניים, תרבותיים, היסטוריים ושימוריים. קביעה זו תעשה רק לאחר קבלת החומר הנדרש להיתר הבניה ובמהלך הדיון בו.
- פעולות אלו יכללו, מלבד פעולות השימור המפורטות לעיל, גם הריסת תוספות מאוחרות ובניית מבנים או חלקי מבנים שאינם קיימים עוד, אך הוכח קיומם במצב המקורי המאושר. פעולה זאת אינה נגזרת מאחוזי בניה ומקווי בנין אלא נגזרת משחזורו של המקור, לפי האמור.
- בנוסף יכללו בקטגוריה זו פעולות בניה של תוספות אשר באות לשחזר בלבד, בהתאם לדעתה של הועדה המקצועית לשימור ופיתוח, שלמות אדריכלית של מבנה או של מבנן. תוספות בניה אלו יאושרו בהיקף של מבנה בודד בלבד.
- ג. עבודות קטנות אשר אינן משנות את קונטור המבנה הקיים ואת מספר קומותיו כגון: סגירת מרפסות ופתיחת פתחים מלבד גגונים, מדרגות ושיפורים סניטריים אשר יותרו גם מחוץ לקונטור המבנה ובלבד שעבודות קטנות אלה אינן משנות את אופיו ההיסטורי של המבנה.
- ד. עבודות הריסה של אלמנטים זרים שאינם בעלי חשיבות היסטורית.
- ה. עבודות פיתוח, תשתית, גינון, ריצוף, תאורה ומתקנים הנדסיים.
- ו. כל עבודה אחרת שאושרה בתכנית מפורטת קודמת ולא שונתה ע"י תכנית זו.
- היתרי בניה לעבודות אלה ייתנו בתנאי שהשימוש במבנה יהיה המשך שימוש קיים ערב אישור תכנית זו, או שימוש חדש המותר לפי תכנית זו.

3.2.4 עבודות שטעונות הגשת תכנית מפורטת:

- א. כל בניה חדשה או תוספת בניה שאינן כלולות בסעיף 3.2.3 (עבודות שאינן טעונות תכנית מפורטת) טעונות הגשת תכנית מפורטת בתיאום עם הועדה המקצועית.
- ב. כל תכנית מפורטת שתוגש בתחום שטחי ים, שובר גלים עתיק, שונית, מרינה, נמל דיגים ושטח ציבורי פתוח אשר סמוך לים, הכל כמוגדר בתשריט, תהיה טעונה אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית – ולחוף.

3.3 - הוראות והנחיות אדריכליות:

3.3.1 כללי

א. הפרדה בין הנחיות לבניה חדשה והנחיות לבניה קיימת - הנחיות פרק זה מתייחסות בעיקרן לבניה חדשה כפי שהוגדרה בסעיף 1.8.4. יתר הנחיות לעבודות שימור, שחזור, שחזור שלמות אדריכלית ועבודות קטנות אשר אינן מוגדרות כבניה חדשה ע"פ אותו סעיף יש למצוא בנספח השימור לתכנית זו.

ב. הפניה למפרטי רשות העתיקות - בחלק מהנחיות הוראות אלה והנחיות נספח השימור יש הפנייה למפרטי רשות העתיקות. מפרטים אלה יימצאו במשרדי מהנדס העיר בעיריית עכו, במשרדי רשות העתיקות בעכו העתיקה ובמשרדי החברה לפיתוח עכו העתיקה. בסעיפים המפנים למפרטים אלה, השימוש בהם יהיה מחייב אלא אם אושר תכנון מפורט חלופי על ידי הועדה המקצועית.

3.3.2 גובה בניינים וקו רקיע

א. לא יעלה גובה בניין חדש או תוספת חדשה למבנה קיים בתחום התכנית על הגובה המקסימלי של המבנים הקיימים בחלקות הצמודות, אלא במקרים המפורטים בסעיף ב' להלן.

ב. מבנים חדשים או תוספות חדשות למבנים קיימים, בעלי חשיבות קהילתית, היסטורית, שימורית או אדריכלית, או בעלי תכונות מיוחדות מבחינה אדריכלית או היסטורית שימורית, כגון גגות רעפים, כיפות או תכונה אדריכלית מיוחדת אחרת, יורשו לבלוט בקו הרקיע של העיר ומעל גובה המבנים של החלקות הצמודות, בכפוף לתכנית בנין עיר מפורטת, ולאחר בדיקה קפדנית של ההשפעה על קו הרקיע כפי שתקבע הועדה המקצועית לשימור והפיתוח.

ג. גובה בנין חדש או תוספת חדשה למבנה קיים יוגבל גם כאשר לדעת הועדה המקצועית לשימור ופיתוח קיימת:

- הפרעה לשכן - חסימת אור, שמש, אור, וכיו"ב.
- הפרעה ויזואלית - הסתרת נוף, מונומנט וכיו"ב.
- הפרעות נוספות.

3.3.3 גגות

א. בתחום התכנית יותרו גגות חדשים שטוחים בלבד.
ב. אף על פי האמור בסעיף א' לעיל יותר שימוש בגגות אחרים במקרים בהם השימוש בהם משקף מצב אופייני או תורם באופן מיוחד לחזות העיר, באישור הועדה המקצועית.

- ג. גגות הרעפים אם וכאשר יותרו ויהיו בעלי 4 כיוונים. לא יורשו גגות משופעים בשני כיוונים וגם לא יורשו בליטות כלשהן מהמישור המשופע ("קוקיות") או תוספות אחרות שיסתרו את טיפוסי הגגות העכואים.
- ד. יותר שימוש בכיפות ו/או קמרונות במקרים מיוחדים באישור הועדה המקצועית.

3.3.4 קו בניין

קו הבניין למבנים חדשים בתחום תכנית זו יהיה קו הבניין של המבנים הצמודים למבנה הנדון, אלא אם אושר אחרת על ידי הועדה המקצועית לשימור ופיתוח. הועדה המקצועית תמליץ לועדה המקומית לגבי החלת עיקרון זה על מקרים מסויימים, ולגבי כפיית הגבלות מחמירות יותר כאשר נדרש למנוע פגיעה ברקמת העיר ו/או באינטרסים לגיטימיים של בעלי, דיירי או משתמשי המבנים והשטחים הסמוכים, הפרטיים והציבוריים.

3.3.5 גודל מסות

- א. כל הבניינים בתחום התכנית יהיו מורכבים ממסות לא גדולות מ- 20 מטר אורך אלא במקרים חריגים של מבני ציבור או מוסדות. מומלץ גם השימוש בארטיקולציה נוספת.
- ב. במבני ציבור ומוסדות יותר השימוש במסות יותר גדולות כיאה לייעודם אם כי אז יחויב השימוש בארטיקולציה נוספת.

3.3.6 חומר גמר

- א. חומרי גמר בחזיתות - חומר הגמר בחזיתות יהיה אבן כורכר או טיח. שימוש בכל חומר אחר יורשה אך ורק בהמלצת הועדה המקצועית לשימור ופיתוח.
- ב. חומרים בפתחים ובגגות - יהיו בהתאם לשיקולה של הועדה המקצועית לשימור ופיתוח וזאת על מנת לשמור על אופייה וצביונה של העיר העתיקה

3.3.7 פתחים

- א. שטח הפתחים - לא יעבור את ה- 30% ביחס לשטח של כל החזית, אלה במקרים מיוחדים באישור הועדה המקצועית.
- ב. גודל הפתחים - במגורים לא יותרו פתחים גדולים הסותרים את אופי הבנייה העכואית ושטחו של כל פתח לא יעבור את ה- 5 מ"ר. משטחי פתחים יותר גדולים במקומות מיוחדים (חדרי מגורים וכד') יורכבו ממספר פתחים מוצמדים, כאשר ההפרדה ביניהם תהיה אלמונט בנוי ותאפשר לזהות כל פתח בנפרד. במבני ציבור, מוסדות או מבנים בעלי

חשיבות אורבנית יותר לבנות פתחים רחבים יותר באישור הועדה המקצועית לשימור ופיתוח.

ג. צורה ופרופורציות - הפתחים יהיו בפרופורציות אנכיות - גובהם יהיה לפחות 1.4 ביחס לרוחבם. ניתן יהיה להצמיד מספר פתחים אנכיים לסדרה בעלת פרופורציות אופקיות אם וכאשר ההפרדה ביניהם תהיה אלמנט בנוי ותאפשר לזהות כל פתח בנפרד. למרות האמור לעיל יותרו פתחים אחרים במקרים מיוחדים כגון פתחי האוורור העגולים האופייניים לעיר וזאת על פי אישור הועדה המקצועית.

3.3.8 צבע

בתחום התכנית צבע הקירות המטויחים יהיה לפי הגוונים המוגדרים במפרטי רשות העתיקות. במקרים מיוחדים יותר גוון אחר וזאת על פי אישור הועדה המקצועית.

3.3.9 מרפסות, גגונים מעקות, גדרות

א. במבנים חדשים מרכיבים אלה יהיו לפי מפרטי רשות העתיקות לעכו העתיקה או לפי החלטת הועדה המקצועית לשימור ופיתוח.
ב. יותרו מרפסות גג וכן מרפסות זיזיות. המרפסות הזיזיות יהיו ברוחב מקסימלי (מידת בליטת הזיז מהחזית) של 1.20 מ' ובעלות מעקה ממתכת. לא יורשו מרפסות זיזיות עם מעקה בנוי ואטום.

3.3.10 מרפסות וחלקי מבנים הבולטים מעל חללים אורבניים ציבוריים

מרפסות או חלקי מבנים אחרים אשר בולטים מעל לחללים אורבניים ציבוריים כגון דרכים, שבילים, ככרות, שטחים ציבוריים פתוחים, ו/או חללים אורבניים אחרים יותרו רק בתנאים הבאים:
א. חלקה הנמוך ביותר של הבליטה יהיה בגובה של 3 מטרים לפחות מעל לפני הקרקע של החלל הנדון.
ב. עומק הבליטה בתחום החלל הציבורי לא יעלה על 1.2 מטרים.
ג. לדעת הועדה המקצועית לשימור ופיתוח אין התוספת גורמת לפגם או לשינויים משמעותיים בחזות המבנה או בחזות החלל האורבני הציבורי הנדון.

3.3.11 אנטנות רדיו וטלוויזיה

תאסר כל הקמת אנטנות רדיו טלוויזיה או צלחות תקשורת פרטיות אלא בצורה מרכזית, ולפי החלטת הועדה המקצועית לשימור ופיתוח ומשרד מהנדס העיר.

3.3.12 בקורת צורת הפרסומות - שלטים וסוגים אחרים

הועדה המקצועית לשימור ופיתוח תמליץ לועדה המקומית להגביל צורת שלטים וסוגי פרסומות אחרים ואופן התקנתם.
הקמת שלט או חיזוקו או צורת פרסומת אחרת על קירות, גגות או גדרות הבתים תהיה טעונה אישור מהועדה המקצועית לשימור ופיתוח והיתר הועדה המקומית.

3.3.14 בקורת על התקנת דודי שמש

לא תותר התקנת דוד שמש ומערכת צנורות שאינם משולבים בצורה הולמת במבנה לשביעות רצון הועדה המקצועית לשימור ופיתוח.

3.3.15 גודל מנימלי ליחידות דיור

לא תותר בתחום תכנית זו בניית יחידות דיור חדשות שגודלן קטן מ-90 מ"ר. כמו כן לא תותר הקטנה או חלוקה של דירות קיימות ליחידות שגודלן קטן מ-90 מ"ר. במקרים מיוחדים על מנת שלא לפגוע בשלמות המבנה וערכיו ההיסטוריים, רשאית הועדה המקומית, בהמלצת הועדה המקצועית, לאשר דירות שגודלן קטן מ-90 מ"ר.

3.4 - תשתיות:

3.4.1 מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

3.4.2 ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

3.4.3 ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

3.4.4 קוי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

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

ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ד. קווי חשמל עיליים הקיימים בחזית הבנייה הכלולה בתכנית זו יוסטו לתת-קרקעיים על חשבון יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם בתאום ובאישור חברת החשמל ומהנדס העיר.

ה. בתחומי תכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל עיליים אלא תת-קרקעיים בלבד ובאישור חברת החשמל ומהנדס העיר.

3.4.5 תחנות טרנספורמציה

בשטח תכנית זו לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות ע"ג עמוד או חשופות למראה בכל צורה שהיא.

על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור מהנדס העיר.

עם זאת, תותר במקרים מיוחדים הצבת תחנות טרנספורמציה חיצוניות זעירות, באישור מיוחד של הועדה המקצועית לשימור ופיתוח ומהנדס העיר.

כמו כן על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחברת החשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קווי החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה על תחנת הטרנספורמציה שבשטחם, הכל בהתאם לדרישות חברת החשמל.

3.4.6 תאורה

מערכות התאורה העילית, עמודי תאורה, ופנסי תאורה אשר יותקנו לאורך טיילת החומות, דרכים, שבילים ודרכים משולבות יעשו אך ורק לפי תכנית מאושרת על ידי הועדה המקצועית לשימור ופיתוח והועדה המקומית.

3.4.7 קווי תקשורת

לא יורשו בתחומי תכנית זו מעבר וחיבורים חיצוניים ו/או עיליים אל ובניין של קווי תקשורת אלא באמצעות קווים וחיבורים פנימיים ותת-קרקעיים בלבד. מערכות קווי התקשורת תוטמנה בכבלים תת קרקעיים והתקנת החיבורים של הבתים תעשה אך ורק לפי תוכנית מאושרת על ידי הועדה המקצועית והועדה המקומית.

3.4.8 אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. מיקומם והמראה הפיזי של מתקני ומכלי האשפה יהיה לפי החלטת הועדה המקצועית.

3.4.9 אספקת גז

אספקת הגז תבצע לפי תכנית לאספקת גז באישור הועדה המקומית.

3.5 - הוראות כלליות

3.5.1 הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

3.5.2 הריסת מבנים:

א. לא יינתן היתר להריסת בנין או חלק ממנו אלא אם כן נתקיים אחד מהתנאים כדלהלן:
1. הריסת הבניין היא תוצאה מהיותו מסוכן מבחינה סטטית ומהנדס העיר קבע שאין דרך יעילה לחיזוקו.

2. הריסת הבניין או חלק ממנו חייבת להיעשות לשם העברת דרך, הרחבת דרך או פתיחת כיכר בהתאם לתכנית תכנון עיר בעלת תוקף לגבי השטח.

3. הריסת הבניין מיועדת לאפשר גילוי או גישה למונומנט היסטורי בעל חשיבות.

4. ההריסה מתבצעת במסגרת עבודות שמור ושחזור.

ב. בקשה למתן היתר להריסת בנין או חלק ממנו תוגש לועדה המקצועית ולועדה המקומית בליווי תכנית של הבניין שאותו מבקשים להרוס, המבטא בעזרת מידות, צילומים, שרטוטי חזית ופרטי קירות האבן את צורת הבניין העומד להיהרס, אלא אם מדובר בתוספת מאוחרת לפי סעיף (4) לעיל.

ג. הועדה המקומית תוכל, לפי ראות עיניה, לחייב כל מי שהורס בנין לפי היתר כנ"ל לשמור על חומרי הבניין האופייניים כגון אבני הקירות, המדרגות, הקשתות שמעל לפתחים, המעקות או העמודים האופייניים לבנין לשם שימוש בהם בזמן הקמת הבניין החדש שעתיד להבנות במקומו של העומד להיהרס.

3.5.3 תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

3.5.4 היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

3.5.5 חניה :

א. כל תוספת בניה וכל בניה חדשה תחייב בחניה כפי שנקבע בנספח התנועה של תכנית זו.
ב. שימוש השטח לבניית חניה תת קרקעית מחייב בדיקות ארכיאולוגיות מוקדמות באישור רשות העתיקות.

3.5.6 עתיקות :

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

3.5.7 הוראות הג"א :

לא יוצא היתר בניה למבנה חדש בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית, אלא עם אושר אחרת על ידי הגורמים המוסמכים.

3.5.8 כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

3.5.9 סידורים לנכים :

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, מותנה בהבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

3.5.10 מבנים קיימים :

רשאית הועדה המקומית לאשר מתן היתרי בנייה לשימור, שיחזור שיקום או עבודות אחרות שהותרו מכח תכנית זו למבנים שהיו קיימים בשטח תכנית זו לפני אישורה, אף שהמבנה הקיים או חלקם חורגים מהגבולות של החלקות המסומנות בתשריט.

פרק 4 - חתימות:

תאריך	חתימה	כתובת	שם	
		שד' פליים 15 ת.ד. 548 חיפה 33095 טל. 04-8630666	מנהל מקרקעי ישראל ואחרים	בעל הקרקע
	דוד הירי מנכ"ל החברה לפיתוח עכו העתיקה	רח' ויצמן 1 עכו עתיקה ת.ד. 1088 עכו 24110 טל. 04-9956700	החברה לפיתוח עכו העתיקה	מגיש חתימת
		רח' ויצמן 35 - ת.ד. 2007 עכו 24100 טל. 04-9956000	עיריית עכו	זמי חתימת
		קיריית הממשלה - נצרת עילית טל. 06-6508508	משרד הפנים	
		שד' פליים 15 ת.ד. 548 חיפה 33095 טל. 04-8630666	מנהל מקרקעי ישראל	
	<i>אריה רחמימוב</i> 21.11.04	רח' מי נפתוח 34 א - לפתא, ירושלים 95863 טל. 02-5378077	אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים	עורך חתימת

אריה רחמימוב
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

אריה רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תכנית מתאר לעכו העתיקה נספח הנחיות לאזור החיץ (BUFFER ZONE)

הנחיות תכנוניות לאזור החיץ (Buffer Zone):

1. גבולות אזור החיץ (Buffer Zone) יוגדרו כמפורט להלן:

תת אזור A מוגדר בין קו הביצורים הצפוני (קו הכחול של התכנית) לבין "דרך הנוף", מרחוב פיקוס לרחוב שלמה בן יוסף ובמזרח בין קו הביצורים (קו הכחול של התכנית) לבין רחוב יהושפט (ראתומה מצורפת).

תת אזור B מוגדר בין גבולות התכנית (קו הכחול) לבין רחוב בן עמי בצפון, ובין גבולות התכנית לרחוב הארבעה במזרח (ראה מפה מצורפת). הגבולות אלה לא יחולו במקומות בהם הוקנו זכויות אחרות לפני אישורה של תכנית זו.

2. גובה הבניה באזור החיץ (Buffer Zone) יוגבל לפי הגבולות הבאים:

בית אזור A: בניה של מבנים חדשים תוגבל לגובה של ארבע קומות. תוספות למבנים קיימים לא יתיר. גובה מגובה של ארבע קומות בסך הכל.

בית אזור B: בניה של מבנים חדשים תוגבל לגובה של שבע קומות, והיא תותאם לרקמת העיר.

3. הצירים הציבוריים הפתוחים יישארו כאלה בפיתוח העתידי.

4. כל בניה לתעשייה או שימוש תעשייתי או מתקן מזהם, בתחומי אזור החיץ.

5. תוכנית תבוצע בסגנון בנייה מסורתית מנדטורית, מאבן מרובעת ומסותתת.

6. גובה הבניה הראשיים המהווים דרכי הגישה לעיר העתיקה – רחוב ההגנה, רחוב יהושפט ודרך בית הספר לקציני ים, כולל פתיחתו של האחרון כציר גישה לעיר העתיקה.

7. כחידת המבנים הפונים לכיוון עכו העתיקה מחוייב בבדיקה של הועדה המקצועית.

8. כל תשתית שתית אשר יבוצעו באזור החיץ ייעשו תוך תיאום עם הועדה המקצועית.

תוכנית מתאר עכו העתיקה - אזור חייג BUFFER ZONE



תוכנית מתאר
חייג
עכו העתיקה
משרד המגורים