

10828
5042
הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
30.12.01
מיום

מרחב תכנון, עכו, תחום שיפוט מוניציפלי, עכו, מחוז צפון.
שינוי חלקי לתכנית מתאר מקומית ג/384 ו- ג/849
העיר העתיקה עכו "בוסתן"
תכנית מס' ג/10828
מס' חדרים 49.5

יזם התכנית: החברה לפיתוח עכו, וייצמן 1, עכו העתיקה ת.ד. 1088

טל: 04-9912171 פקס: 04-9919418

בעלי הקרקע: 1. מנהל מקרקעי ישראל בן-יהודה 34 ירושלים

טל: 02-5392777 פקס: 02-5633448

2. ועד נאמני הווקף, חכירת משנה החברה לפיתוח עכו

וייצמן 1, עכו העתיקה ת.ד. 1088

טל: 04-9912171 פקס: 04-9919418

עורך התכנית: אברהמי גירון אדריכלים ת.ד. 8497 ירושלים

טל: 02-5670681 פקס: 02-5618589

משרד הפנים מחוז הצפון
1965
10828
אישור תכנית מס.
הודעה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 19.3.01 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

1. שם וחלות:

תכנית זו תקרא תכנית ג/10828 "הבוסתן" - עכו העתיקה, שינוי חלקי גם לתכנית מתאר מקומית ג/384 העיר העתיקה עכו וגם לתכנית מס' ג/849. תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. מסמכי התכנית:

תשריט בקנ"מ 1:250 (מחייב)

תקנון (מחייב)

נספח בינוי בקנ"מ 1:200 (המהווה מסמך מנחה)

10828
4922
הודעה על הפקדת תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
23.10.00
מיום

בנושאים הבאים המפורטים להלן מסמך הבינוי הינו מחייב: גובה המבנה, נפח הבניה מעל פני הקרקע ביחס לראש החומה, טקטוניקה של חלוקת החזית, סכימה פונקציונלית של השימוש החדש המוצע.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
10828
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מיום 20.8.98

עדכון 10.5.98

עדכון 29.6.98

עדכון 9.11.99

עדכון 15.3.00

עדכון 4.5.00

עדכון 5.6.00

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' _____
הוראות התכנית - תוכן העיניינים

מס' סעיף	תוכן	עמוד מס'
1	שם וחלות	1
2	מסמכי התכנית	1
3	יחס לתכניות אחרות	3
4	המקום	3
5	שטח התכנית	3
6	גבולות התכנית	3
7	מטרת התכנית	3
8	באור סימני התשריט	4
9	שמוש בקרקע	4
10	רשימת התכליות	4
11	טבלאות בעלויות יעודים וזכויות בנייה	5,6
12	הפקעות	7
13	עתיקות	7
14	מיבנים להריסה	7
15	איחוד מגרשים	7
16	חניה	7
17	תשתיות	7
18	קוי חשמל ותקשורת	7
19	תאורה	8
20	טרנספורמציה	8
21	מים	8
22	ביוב	8
23	ניקוז	8
24	מקלטים	8
25	תנאים לקבלת היתר בנייה	8
26	עקרונות הבינוי	9
27	עקרונות תכנון הבניין	9,10
28	היטל השבחה	10
29	חתימות	11

3. יחס לתוכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ג/384 ושינוי לתכנית מס' ג/849.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת - תקבענה הוראות תכנית זו.

מס' תכנית	שם התכנית	מס' עמוד	מס' ילקוט פרסומים	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום למתן תוקף
384	תכנית מתאר מקומית העיר- העתיקה עכו	2038	1393	14.6.1965	4.1967
849/ג			3527	19.5.83	1.3.88

4. המקום:

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעיר העתיקה עכו רחוב סאלח-א-דין וסביבתו, בין קואורדינטות אורך 157050 - 157175 וקואורדינטות רוחב 258525 - 258600.
בחלקות 1,2,3,4,5 בגוש 18014 וחלק מחלקה 1851 בגוש 18013, וחלק מחלקה 33 בגושים 18014.
בין חאן א-שווארדה במערב לשער היבשה במזרח, ובין רח' סאלח א-דין בצפון והים התיכון בדרום.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 3538.37 מ"ר בקירוב ע"פ מדידה גרפית.

6. גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה בתשריט.

7. מטרת התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית לבניית מלון שבו ישולבו גם שטחי מסחר, תרבות ובידור באמצעות:
- (1) שינוי יעוד מבנין ציבורי למוסד תרבות - לאזור או בנין המיועד לשימוש מיוחד.
 - (2) שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור או בנין לשימוש מיוחד.
 - (3) שינוי יעוד משצ"פ לאזור או בנין המיועד לשימוש מיוחד.
- ב. הסדרת טיילת החומות באמצעות:
- (1) שינוי יעוד מבנין ציבורי למוסד תרבות - לאזור המיועד לטיילת החומות, וכן המיועד לשטח ביצורים וחומות.
 - (2) שינוי יעוד מבנין לתכנון מיוחד לאזור המיועד לטיילת החומות.
- ג. קביעת תקנות המסדירות זכויות בניה ושימושים המותרים בשטח התכנית.
- ד. קביעת בינוי ופיתוח בתחום התכנית.

8. באור סימני התשריט:

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול בין גושים	קו שחור רציף ומשולשים לסירוגין
דרך קיימת	שטח צבוע חום בהיר
בנין לתכנון מיוחד	שטח צבוע חום כהה
אזור או בנין המיועד לשימוש מיוחד	שטח צבוע חום
שטח ביצורים וחומות	שטח צבוע ירוק בהיר
בנין ציבורי למוסד תרבות	שטח צבוע חום ומותחם בקו חום
אזור מסחרי	שטח צבוע אפור
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
טיילת החומות	שטח צבוע ירוק ואפור לסירוגין
חזית מסחרית	קו סגול
אתר היסטורי	קו שחור מרוסק
מעבר תת קרקעי להולכי רגל	שטח מקווקו בקוים אלכסוניים מקבילים שחורים
מבנה קיים	שטח צבוע בנקודות שחורות מותחם בקו שחור רציף
מבנה להריסה	שטח מותחם בקו צהוב מרוסק
קו בנין עילי	קו נקודה באדום
קו בנין תת קרקעי	קו נקודותיים באדום
גבול חלקה קיימת	קו ירוק רציף
גבול חלקה חדשה	קו שחור עבה רציף
גבול חלקה לביטול	קו ירוק מרוסק
מספר חלקה קיימת	עיגול שחור מסביב למספר
מספר חלקה חדשה	עיגול אדום מסביב למספר
מספר חלקה לביטול	עיגול אדום מרוסק מסביב למספר

9. שמוש בקרקע:

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו קרקע או בנין בתחומי תכנית לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו הקרקע או הבנין.

10. רשימת התכליות:

א. אזור או בנין המיועד לשימוש מיוחד - יותרו שטח פרטי פתוח, בתי מלון, בתי הארחה, בתי קפה, חנויות בחזית המסחרית, שרותי תרבות. שרותי תרבות יהיו בשטחים התת קרקעיים. החזית הפונה לרחוב המסומנת בתשריט כחזית מסחרית תהיה משומרת ומשוחזרת. בחזית זו יותרו שימושים מסחריים, חלונות ראווה וכניסות לצרכי מסחר. השטח לאחסון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות לתכנון מלונות.

ב. שטח ביצורים וחומות.

ג. שטח טיילת החומות - 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 הכל מותאם ומעוצב.

ד. דרך קיימת - כהגדרתה בתכנית מתאר ג/ 384.

11. טבלאות בעלויות, יעודים וזכויות בניה

א. טבלת בעלויות:

מס' חלקה	גוש	בעלויות
1	18014	מדינה
2	18014	ועד נאמני עכו (ווקף) חכירת משנה ל- 99 שנים לחל"פ החל מ- 25/7/75
3	18014	א.נ.ג. (נכסי נפקדים)
4	18014	א.נ.ג. (נכסי נפקדים)
5	18014	מדינה
חלקה חלקית 1851	18013	מדינה
חלקה חלקית 33	18014	מדינה

ב. טבלת שטחי יעוד מאושר:

יעוד הקרקע	שטח מדידה גרפית בדונם	שטח באחוזים
דרך קיימת	0.564	16
בנין לתכנון מיוחד	0.309	8.7
שטח ביצורים וחומות	0.182	5.1
בנין ציבורי למוסד תרבות	1.707	48.2
בנין מסחרי	0.351	9.9
שטח ציבורי פתוח	0.425	12.1
סה"כ	3.538	100

ג. טבלת שטחי יעוד מוצע:

יעוד הקרקע	שטח מדידה גרפית בדונם	שטח באחוזים
דרך קיימת	0.564	16
אזור לשימוש מיוחד	1.456	27.8
שטח ביצורים וחומות	0.403	12
טיילת החומות	1.115	44.2
סה"כ	3.538	100

ד. טבלת זכויות בניה:

[illegible]

מס' השטח	יעוד	כסוי קרקע במ"ר	סה"כ בניה במ"ר	סה"כ % בניה בשטח	גובה מירבי לבנייה	מס' חדרים	מס' מיטות
					מס' קומות	במטרים	
1	בנין המיועד לשימוש מיוחד	1020	3411	234.27	4	19.3	99
	סה"כ	1020	3411	234.27	4	19.3	99

1. לאחר ביצוע חפירות ארכיאולוגיות יותר שימוש בחללים התת קרקעיים, המצויים מתחת לטיילת החומות בהתאם למפורט ברשימת התכליות באיזור לשימוש מיוחד, באישור הועדה המקומית. כל בנייה תת קרקעית באיזור זה תהיה בנוסף לאחוזי הבנייה המוגדרים בטבלת זכויות הבנייה.

2. השטח המיועד למסחר ישובץ בחזית המסחרית ולא יעלה על 755 מ"ר.

12. הפקעות:

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

13. עתיקות:

שטח התכנית הינו בתחום אתר עתיקות מוכרז.
לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית ולא תבוצע כל עבודת בניה או פיתוח ללא אישור רשות העתיקות.

14. מיבנים להריסה:

לכל המיבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בתאום ובאישור רשות העתיקות.

15. איחוד מגרשים:

א. החלקות הרשומות המופיעות בתשריט תאומדנה עפ"י המסומן בתשריט.
ב. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תשריט איחוד לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה.

16. תציה:

החניות ימוקמו בהתאם לספח החניות הכללי של העיר העתיקה עכו על חשבון היזמים ובעלי החיתר ובאישור מהנדס העיר.

17. תשתיות:

כללי: על היזמים לדאוג לבצע על חשבונם את כל עבודות הפיתוח והשירותים בתחום שטחיהם בהתאם לתכנית, לתקנות ודרישות הרשויות הנוגעות בדבר ולשביעות רצון מהנדס העיר.

18. קוי חשמל ותקשורת:

בתחומי תכנית זו לא יורשו חיבורי חשמל ותקשורת עיליים אלא תת קרקעיים בלבד, באשור חברת החשמל ומהנדס העיר.
חיבורי החשמל העיליים הקיימים יפורקו ויישנו לחיבורי חשמל תת קרקעיים.
אין לבנות מיבנים 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.
המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

19. תאורה:

יזמי התכנית ו/או הבאים במקומם יתקינו על חשבונם את תאורת הרחובות, כיכרות, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים כולל עמודים ופנסים באישור מהנדס העיר.

20. טרנספורמציה:

בשטח תכנית זו לא תורשה תחנת טרנספורמציה חיצונית על גבי עמוד או חשופה למראה בכל צורה שהיא.
על מגישי הבקשות להיתרי - הבנייה בתחומי תכנית זו לכלול בתוכניותיהם תחנת טרנספורמציה פנימית בהתאם לדרישת חברת חשמל ובאישור מהנדס העיר.

21. מים:

אספקת המים בתחומי התכנית תחובר למערכת המים העירונית, ותעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור מהנדס העיר.

22. ביוב:

היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

23. ניקוז:

כל השטחים הכלולים בתחומי התכנית ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים באישור רשות הניקוז ומהנדס העיר.

24. מקלטים:

מקלטים וחדרי בטחון יבנו בשטח התכנית באישור ובהתאם לדרישות הג"א.

25. תנאים לקבלת היתר בנייה:

- א. הכנת נספח בינוי, שימור, שיחזור על בסיס סקר ותיעוד שיאושר ע"י רשות העתיקות.
- ב. הכנת תכנית בינוי בקני"מ של 1:50, ובתוכה יפורטו כל האלמנטים והפרטים המיועדים לשימור, לשיחזור ואלמנטים חדשים, כל פרט חדש שיוסף למבנה, יתוכנן כך שיבטיח השתלבות עם הפרטים הקיימים או המיועדים לשימור או לשיחזור.
למסמך שימור ושיחזור יוסף פרק כללי, שבו תפורט הטכנולוגיה והחומרים הדרושים לשיחזור או שימור.
- ג. לאחר הכנת הנספח רשאית הועדה המקומית באישור רשות העתיקות, להתאים את קיבולת הבניה והגבולות בין השימושים השונים במבנה בהתאם לתכנית הבינוי שתוצע.
- ד. הגשת תכנית פיתוח של כל השטח של גן-הבוסתן ובתוך הביצורים, הנקרא טיילת החומות ע"י אדריכל נוף.
- ה. היתר בניה למלון יוצא בתנאי התאמה לתקנים פיזיים של משרד התיירות לבניית בתי מלון.

26. עקרונות הבינוי:

- א. בבנין הקיים תשומר ותשוחזר קומת החנויות ומבנה המסגד. חלק משטח החנויות יצטרף למלון או לאולמות התת - קרקעיים וישמש ככניסה אליהם.
- ב. המיבנים הנוספים על גבי הטיילת יהרסו.
- ג. יבנו שלוש קומות חדשות מעל קומת החנויות עם חזית מותאמת לחזית הישנה. כשקומת הגג נסוגה מחזית הרחוב בחתך קשתי נמוך, על מנת ליצור פרופיל עירוני נמוך, הן מצד הרחוב והן מצד הים. הנפח הכלוא בין חומת העיר למבנה העתיק, מיועד לבניית אולמות תת קרקעיים.
- ד. המנהרה התת קרקעית הקיימת תשמש למעבר לציבור לאזור הטיילת הנמצאת במפלס התחתון.
- ה. הגגות יהיו קמורים וישולבו עם פרגולות וגגות נמוכים יותר שטוחים.
- ו. גובה הבנין בנקודה הגבוהה ביותר יהיה בהתאם לנספח מס' 1, וימדד אנכית ממפלס הכניסה הראשית למבנה.
- ז. חומרי הגמר בקירות יהיו אבן מסותתת או אבן כורכר מסותתת וחומרים אחרים, כגון: פלדה מגולבנת או צבועה בתנור, עץ ונחושת.

27. עקרונות תכנון הבניין:

- א. יציבות המבנה, בטיחות, חוזק, איוורור, הצללה, בידוד 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 חוות דעת מומחה עבור יציבות הבנין לאחר החפירה.
- ב. גגות המבנה השטוחים ירוצפו בריצוף אבן על פי עקרונות השימור של העיר העתיקה עכו, מעקות המתכת החדשים, יהיו מגולבנים או צבועים בתנור, בתאום עם הועדה לשימור ומשרד מהנדס העיר.
- ג. יש להבטיח הסתרת מיכלי האשפה ע"י צמחיה ו/או קירות תוך הבטחת איוורור, שטיפה וניקוז מתאים.

ד. על גגות המיבנים לא יוצבו תרני אנטנות רדיו או טלויזיה או מתקנים אחרים, כגון : דוד שמש וכ"ד, אלא בהתאם לאישור הועדה המקומית בדבר מיקומם ומיספרם, צורתם וחומרי בנייתם.

ה. שלטי הפרסומת יעוצבו לאורך החזית המסחרית בתפיסה אירגונית שלמה, לא יותרו שלטי פרסומת בשטח התכנית, אלא באישור מהנדס העיר.

28. היטל השבחה:

כתנאי למתן היתר בנייה, על מבקש ההיתר לשלם היטל השבחה עפ"י התוספת לחוק התכנון והבנייה.

חתימות

זיס התכנית:

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

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן-יהודה 34 ירושלים
טלפון: 02-5392777
פקס: 02-5633448

ועד נאמני הווקף -
חכירת משנה לחברה לפיתוח עכו
רח' וייצמן 1
עכו העתיקה ת.ד. 1088
טלפון: 04-9912171
פקס: 04-9919418

עורך התכנית:

אברהמי גירון אדריכלים
ת.ד. 8497 ירושלים
טלפון: 02-5670681
פקס: 02-5618589

תאריך

החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ
עכו העתיקה ת.ד. וייצמן 1
ת.ד. 1088 עכו

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחוס
התכנית או לכל בעל ענין אחר ב סח התכנית כל עוד לא הוקצה תישטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בווננו, ואין חתימתנו זו ראה במקום
הסכמת כל בעל זכות בטח הנזון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הנמ"י בתכנית, אין נחתם תנאי על התכנית הפרה או הודאה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתן ע"י
מי שרקש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור כלשהן בשטח ו/או על כל זכות
ניתנת אד ורק מנקודת מבט תכנונית.

החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ
עכו העתיקה ת.ד. וייצמן 1
ת.ד. 1088 עכו

אברהמי גירון