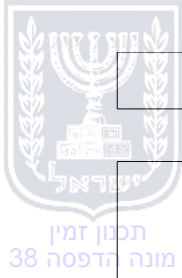


הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0471128

מתחם חאן א-שווארדה בעכו העתיקה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

15/05/2023

לאשר את התוכנית

04/12/2023

יור"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חאן א-שווארדה והביצור מצפון מזרח לחאן, המכונה "שער האריות", הם מונומנטים היסטוריים אשר ניבנו בתקופה העותומאנית והיו חלק חשוב מקו ההגנה של עכו מצד הים במזרח. חאן א-שווארדה הוא הגדול מבין החאנים של עכו והוא בנוי מארבעה אגפים סביב חצר פנימית. החאן מוקף בארקה המעניקה מראה אחיד לארבעת האגפים למרות הבדלים בזמני בנייתם וממדיהם. חצר החאן מהווה היום את אחד החללים העירוניים החשובים של העיר. החאן ההיסטורי, החלל העירוני שבמרכזו והמלון העתידי שמעל החאן, יהוו מכלול אחד שבו כל החלקים תורמים זה לזה. החצר והדרך העוברת לאורך האגף המזרחי (לאחר שנפרצה דרך עוברת בתקופת המנדט הבריטי), עברו שדרוג תשתיות וריצופים. הארקה, כולל החזיתות הפנימיות והחיצוניות, עברה שימור ושחזור עם עבודות של שימור וייצוב הנדסי.

התכנית מאפשרת בניית קומת מלון על האגף הצפוני, המערבי והדרומי ומותירה את האגף המזרחי שלאורך הים ללא תוספת בניה, כך שיישמר מהארקה של המלון מבט לעבר הים והמפרץ.

הביצור הצפון מזרחי עבר שינויים רבים מאז בנייתו כשער לעיר בתקופת דאהר אל עומר. החומה שהייתה בנויה צפונה לבניין השער נהרסה. קומת הביצורים השנייה, שנבנתה בצד הים במזרח בלבד, הפכה לקומת מגורים והאופי הצבאי שלה נעלם. התוכנית מאפשרת את הסבת הקומה הקיימת של הביצור למלונאות והוספת קומה חלקית למלונאות בצד צפון ומערב, כאשר הזכייין יהיה מחויב לבצע פעולות לשימור חזיתות הביצור.

בנוסף התוכנית מאפשרת, לכשתיושם גם תכנית ג/10828 (מלון הבוסתן), מעבר המשכי מטיילת החומות לאורך החומה, מעבר דרך ביצור "שער האריות" לגג האגף המזרחי של החאן, והמשך ממנו דרומה לאורך חומת הים. מבנה הבעלויות במתחם אינו פשוט, כפי שקורה ברוב עכו העתיקה. שלושת החלקות הגדולות והמרכזיות, המהוות את רובו המכריע של השטח ואשר בהן מתבצעים רוב השינויים והתוספות של הפרויקט, שייכות למדינה, לרשות הפיתוח ולהקדש המוסלמי "ועד הנאמנים עכו" ושלושתם בחוזה חכר עם החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ. החלקות הקטנות הסמוכות לשוק הן בבעלות רשות הפיתוח למעט חלקה אחת פרטית. החלקות המזרחיות, הסמוכות לשער היבשה, שייכות למדינה ולוועד הנאמנים עכו ויש להן חוזה חכירה עם חברת מלון קולנוע בוסתן בע"מ. בחלקות אלה מוצעות רק עבודות שיקום ושימור. באגף הדרומי בחאן ובקומה א' בשער האריות קיימות היום יחידות מגורים. התכנית מאפשרת את המשך קיומן כפי שהיו לפני אישורה. זאת, עד אשר יפוגו זכויות הדיירים בנכסים או עד אשר יגיע איתם יזם המלונאות להסדר לפינויים בהסכמה. במקרים אלה המגורים יפוגו ויוסבו למלונאות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם חאן א-שווארדה בעכו העתיקה
1.1	213-0471128	
שטח התכנית	7.480 דונם	
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עכו
קואורדינאטה X	207010
קואורדינאטה Y	758556

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת על רחוב צלאח א-דין ומשיקה לים במזרח ולשוק של העיר העתיקה במערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עכו - חלק מתחום הרשות: עכו

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		צלאח אד דין	עכו

שכונה עכו העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18013	לא מוסדר	חלק	224-234, 238-239, 244, 9999	
18014	לא מוסדר	חלק	9988-9989, 9999	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

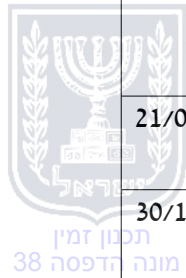
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010		154	6137	הוראות תכנית תמא/ 1 /12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1 /12
30/12/2001		876	5042	הוראות תכנית ג/10828 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10828
04/09/2007		4274	5713	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10895 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/ 10895
21/02/2017		3807	7454	הוראות תכנית ג/21535 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ג/ 21535
17/03/1996		2360	4392	הוראות תכנית ג/849 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	ג/ 849



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי אברהמי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי אברהמי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שימור חלק ב	11: 27 07/06/2021	ארי אברהמי	01/08/2018	52		מחייב	מתחם/מבנה לשימור
לא	נספח שימור חלק א	23: 06 21/11/2020	ערן מורדוכוביץ	02/08/2020	66		מחייב	מתחם/מבנה לשימור
לא	סקר הנדסי שימור	23: 14 21/11/2020	יעקב שפר	01/09/2016	82		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי גיליון 6 נספח זה מחייב לגבי חתך עקרוני לרוחב המעבר כולל מיקום תשתיות	23: 45 12/08/2023	ארי אברהמי	18/11/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 1 נספח זה מחייב לגבי מבנים לשימור, מיקום חדרי קבלה וחדרי מדרגות למלון	13: 51 11/08/2023	לאונרדו קליכמן	08/08/2023	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 3 נספח זה מחייב לגבי מבנים לשימור, תוואי וגובה תוספות בניה חדשות, מיקום חדרי מדרגות, מיקום מעברים אופקיים ודרך גישה לחדרים	13: 53 11/08/2023	לאונרדו קליכמן	08/08/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גיליון 4 נספח זה מחייב לגבי תוואי ומפלסי גגות	13: 55 11/08/2023	ארי אברהמי	08/08/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח בינוי גליון 5 נספח זה מחייב לגבי גובה קומות ומעקות, מיקום ומקצב עמודים לאורך המעברים בחזיתות	23: 43 12/08/2023	לאונרדו קליכמן	08/08/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גליון 7 נספח זה מחייב לגבי מיקום ותואי סגירות חורף	23: 46 12/08/2023	ארי אברהמי	08/08/2023	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח בינוי גליון 2 נספח זה מחייב לגבי מבנים לשימור, תוואי וגובה תוספות בניה חדשות, מיקום חדרי מדרגות, מיקום מעברים אופקיים ודרך גישה לחדרים	23: 48 12/08/2023	ארי אברהמי	08/08/2023	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	07: 32 24/03/2022	שלמה שלום	20/05/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ	עכו		1	04-9956700	04-9919418	iliay@akko.org.il
	רשות מקומית	רשות מקומית (2)		עיריית עכו	עכו		35	04-9956191	04-9956119	ruth-r@akko.mu ni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב וייצמן 1 עכו העתיקה.

(2) כתובת: רחוב וייצמן 35.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ	עכו	(1)		04-9956700	04-9919418	iliay@akko.org.il

(1) כתובת: רחוב וייצמן 1 עכו העתיקה.

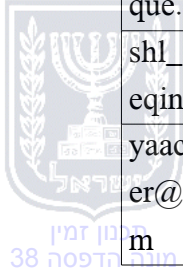
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ארי אברהמי	05479	ארי אברהמי אדריכל	ירושלים	דרך בית לחם	11	02-5670681		officariarch@gmail.com
אדריכל	אדריכל	לאונרדו קליכמן	48426		ירושלים	בוליביה	14	052-2383359		lkelijman@013.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל שימור	אדריכל	ערן מורדוכוביץ	102319	רשות עתיקות	קרית טבעון	(1)		054-3257511		eran@isranti que.org.il
	מודד	שלמה שלום	613		תל אביב- יפו	בית אל	12	03-6499412	03-6493780	shl_sha@bez eqint.net
מהנדס	מהנדס	יעקב שפר	24623	שפר רוני מהנדסים	ירושלים	(2)	33	02-6221072		yaacovschaff er@gmail.co m

(1) כתובת : קריית טבעון.

(2) כתובת : ירושלים.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

מטרת התכנית הינה שימורו ופיתוחו של מתחם חאן א-שווארדה, אישורה של תוספת קומה מעל חלק מגגות המתחם לשימושים של מלונאות, התרת שימושים מעורבים במתחם והרחבת פעילות הכיכר העירונית.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 38

1. קביעת ייעודי קרקע מעורבים במתחם, כולל מלונאות, מסחר ומגורים.
2. הוספת קומה לשימושי מלונאות בחלק מגגות המתחם.
3. הגדרת מלון של כ-47 חדרים בדרגה של 3 כוכבים ומעלה.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה בייעודי הקרקע.
5. קביעת הנחיות עיצוב לכל הבינוי החדש.
6. קביעת הנחיות בנושא שימור.
7. קביעת הנחיות לשימוש בגג החאן באגף המזרחי הפונה לים.
8. קביעת תחום לזיקת הנאה להולכי רגל בהיקף הארקדה של החאן, במפלס גגות החאן ובקומה הראשונה של מבנה שער האריות.
9. קביעת עקרונות לנושאי ניקוז ותשתיות.
10. קביעת הנחיות לסגירת חורף עבור המסעדות במפלס הכיכר של החאן.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	3, 2
דרך משולבת	4
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
מסחר ותיירות	5, 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דרך משולבת	4
אתר/מתחם לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
אתר/מתחם לשימור	מסחר ותיירות	5, 1
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	3, 2
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	5, 1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	4
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותיירות	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	3
להריסה	מסחר ותיירות	5, 1
ציר מיוחד	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	6
ציר מיוחד	מסחר ותיירות	1
קו בנין עילי	מסחר ותיירות	5, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מיוחד	152.4	2.04
דרך משולבת או חניה ציבורית	487.3	6.52
דרך קיימת או מאושרת	9.9	0.13
טיילת חומות	573.01	7.66
מלונאות	4,652.11	62.19
מעבר להולכי רגל	1,605.5	21.46
סה"כ	7,480.22	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	267.43	3.58
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	742.03	9.92
מסחר ותיירות	4,657.09	62.26
שטח ציבורי פתוח	1,813.68	24.25

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	7,480.22	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>השטח הפתוח התחום מארבעת צידיו ע"י הארקדה של החאן, הוא חלל עירוני המיועד לשימוש הציבור לטיול, להתקהלות למטרות תרבותיות ותיירותיות ולישיבה סביב שולחנות, כשההגשה היא מתוך המסעדות ובתי הקפה בהיקף החאן. בחלל העירוני המהווה את חצר החאן יותרו הקמת מבנים עונתיים לסגירת חורף, המיועדים לשמש את המסעדות ובתי הקפה בהיקף החאן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות: ישיבה חיצונית וסגירות חורף</p> <p>השטח הציבורי הפתוח המוגדר ע"י הארקדה של החאן, מהווה כאמור ובין היתר, אזור ישיבה חיצונית למסעדות שבהיקף. בשטח זה תותר סגירת חורף המיועדת לשרת את המסעדות ובתי הקפה סביב. סגירת החורף תיעשה בכפוף לתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הסגירה תהיה אחידה ותופעל על ידי עיריית עכו. 2. האזורים המיועדים לסגירת החורף יהיו רק לפי ההתוויה המופיעה בנספח הבינוי גיליון מספר 7. לא תותר הצבת סגירות חורף על גבי החזית המזרחית של החאן. 3. סגירת החורף תותר בין 1 לנובמבר ל- 1 באפריל. בתום תקופה זו תפורק סגירת החורף במלואה. 4. סגירת החורף תהיה בפרופילים מאלומיניום, זכוכית וגג שטוח מפנלים של אלומיניום מבודד. 5. יש להימנע מפגיעה במבנים לשימור או בריצוף. 6. יש להקפיד על עיצוב הגג בתור החזית החמישית. 7. חלוקת השטח הפנימי של סגירת החורף, תיעשה בהסכם בין בעלי בתי הקפה והמסעדות ועיריית עכו. 8. העיצוב והפרטים של סגירת החורף והגגות כפופים לאישור הוועדה המקצועית לשימור.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך למעבר רכב והולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	לא רלוונטי
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	<p>קטע מתוך תכנית מאושרת ג/10828 הכולל מעבר היסטורי מרחוב "צלחה-א-דין" במנהרה לתוך גן ה"בוסתן" - השטח הציבורי הפתוח שבתוך הביצור הצמוד לחאן ממזרח. המעבר ישמש הן לדרך מילוט ממפלס גג החאן למשתמשים בגג ובמלון והן ככניסה נוספת חווייתית לקומת המלון.</p>
4.3.2	הוראות
א	אדריכלות
	בשטח זה תישמר זכות המעבר לציבור ולא יותר בו שטח פרטי פתוח. הטיילת תרוצף באבן עם

<p>4.3</p>	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p> <p>גינון ופיתוח האזור, הוספת ריהוט רחוב עם פרגולות ואזורי ישיבה ותאורת רחוב הכול מותאם ומעוצב.</p>
<p>4.4</p>	<p>מסחר ותיירות</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p>
	<p>1. תא שטח 1 - חאן א-שווארדה בשטח זה יותרו השימושים הבאים: א. בקומת קרקע יותר מסחר, כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות למסחר קמעונאי. ב. בקומה א' (מעל קומת קרקע) ובתוספת החלקית שמעליה יותרו שימושי מלונאות, לטובת כ-37 חדרים בדרגה של שלושה כוכבים ומעלה. כמות החדרים המדויקת תוגדר בתכנון מפורט להיתר בניה. ג. בקומת הגג תותר הצבת שולחנות של מסעדות או בתי קפה, כולל דלפקים המשרתים אותם. זאת בהתאם לאישור הוועדה המקצועית לשימור. ד. בקומה א' באגף הדרומי ובגלריות מעליה, יותרו מגורים קיימים לפני אישור תכנית זו. המגורים יותרו עד אשר יפוגו זכויות הדיירים בנכסים או עד אשר יגיע איתם יום המלונאות להסדר לפניו בהסכמה. במקרים אלה המגורים יפוגו ויוסבו למלונאות.</p> <p>2. תא שטח 5 - שער האריות בשטח זה יותרו השימושים הבאים: א. בקומת קרקע יותר מסחר, כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות למסחר קמעונאי. ב. בקומה א' (מעל קומת קרקע) ובקומה ב' (כלומר בתוספת החלקית שמעל קומה א') יותרו שימושי מלונאות, לטובת כ-10 חדרים בדרגה של שלושה כוכבים ומעלה. כמות החדרים המדויקת תוגדר בתכנון מפורט להיתר בניה. ג. בקומת גג תותר הצבת שולחנות של מסעדה או בית קפה, כולל דלפק המשרת אותם, וזאת בהתאם לאישור הוועדה המקצועית. ד. בקומה א' יותרו מגורים קיימים לפני אישור תכנית זו. המגורים יותרו עד אשר יפוגו זכויות הדיירים בנכסים או עד אשר יגיע איתם יום המלונאות להסדר לפניו בהסכמה. במקרים אלה המגורים יפוגו ויוסבו למלונאות.</p> <p>3. האכסון המלונאי יותאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון של משרד התיירות. 4. האכסון המלונאי ינוהל על ידי גורם אחד בבעלות אחידה.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>אדריכלות</p> <p>כללי</p> <p>1. תא שטח 1 - חאן א-שווארדה - כללי הבינוי בתא שטח זה נועד: א. לשמור על מבנה החאן ההיסטורי, ב. לאפשר הקמת קומה נוספת למלונאות בדרום, מערב וצפון בנסיגה מחזית חצר החאן, ג. לאפשר מגורים קיימים לפני אישור תכנית זו, ד. לאפשר הסבה בהסכמה של המגורים הקיימים על גג החאן באגף הדרומי למלונאות, בתנאים המפורטים לעיל.</p>



4.4	מסחר ותיירות
	<p>2. תא שטח 5 - האגף הצפון מזרחי - שער האריות - כללי הבינוי בתא שטח זה נועד:</p> <p>א. לאפשר שימור מבנה "שער האריות" ואת החזרת האגף המזרחי ההיסטורי למצבו המקורי בעת ששימש כביצור,</p> <p>ב. לאפשר מגורים קיימים לפני אישור תכנית זו.</p> <p>ג. לאפשר הסבה בהסכמה של המגורים הקיימים בתנאים המפורטים לעיל.</p> <p>ד. לאפשר תוספת של קומה חלקית למלונאות מעל האגף המערבי של המבנה.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>1. תא שטח 1 - חאן א-שווארדה</p> <p>א. פרישת המלון על פני אגפי החאן ההיסטורי תהיה לפי נספח הבינוי גיליון 2.</p> <p>ב. מספר קומות המלון מעל גג החאן יהיה קומה אחת בלבד.</p> <p>ג. גובה מעקה גג המלון המרבי יהיה 16.00+ כשגובה ממוצע של כיכר החאן 5.50+ וגובה רצפת חדרי המלון 11.70+ (הכול גבהים אבסולוטיים).</p> <p>ד. העלייה מרחוב סלאח א דין למפלס המגורים תהיה בעליה במדרגות המנדטוריות.</p> <p>ה. משרדי הקבלה לאורחי המלון ימוקמו בחללים 22, 23, 24, 25, בקומת כיכר החאן כמסומן בנספח הבינוי גיליון מס' 1.</p> <p>ו. הכניסה לחדרי המלון ממפלס כיכר החאן והעליה למפלס גג החאן תהיה במדרגות ומעלית שימוקמו בחלל מס' 30 כמסומן בנספח הבינוי גיליון מס' 1.</p> <p>אם הזוכה במכרז המלון ירכוש את המבנה הצמוד לחאן בפינה הצפון מערבית, חלקה 235 הנמצאת בבעלות פרטית ויעודה לפי תוכנית המתאר ג/10895 הוא מסחר ותיירות, אזי העלייה למלון תהיה דרך מבנה זה ולא דרך יחידה מספר 30. מיקום החיבור בין המבנה בחלקה 235 לבין חדרי המלון מתואר באופן סכמתי בנספח הבינוי בגיליון מס' 2.</p> <p>ז. כל הכניסות לחדרי המלון על הגג, תהיינה מתוך המעבר המקורה החדש שיקיף את החאן מצפון, מערב ודרום. לא כלולים בהוראה זו חדרי המלון באגף הדרומי, המשמשים היום למגורים אם יעברו הסבה למלונאות ושני חדרי מלון במערב באזור הפונה לשוק.</p> <p>ח. לא יהיו חדרי מלון בגג שמעל האגף המזרחי בחאן הנושק לים והוא יהיה שטח פתוח מוצל לשימוש אורחי המלון ואורחי המסעדות בהתאם להסכם עם עיריית עכו.</p> <p>ט. מבנה ההצללה על גג האגף המזרחי יהיה במתכונת הקירוי של אגפי החאן עם עומק שינוע בין 6-12 מ' עומק מרבי. עמודי ההצללה של האגף המזרחי יותקנו על מעקה האבן לאחר שיונמד לגובהו המקורי 11.85+.</p> <p>י. חדרי המנהלה של המלון יהיו באגף המערבי בחלק הפונה לשוק.</p> <p>יא. כל עוד יחידות המגורים קיימות, יותרו בהן תיקונים ושיפוצים, אך לא תוספות בניה.</p> <p>2. תא שטח 5 - האגף הצפון מזרחי - שער האריות</p> <p>א. תותר תוספת קומה חלקית למלונאות על גג הביצור הצפון מזרחי "שער האריות" כולל מעלית וחדר מדרגות צמוד למבנה מדרומו.</p> <p>ב. יותרו שינויים פנימיים כולל הריסה של תוספות למבנה ההיסטורי בקומת המגורים של ביצור "שער האריות" על מנת לאפשר את הסבתה בהסכמה למלונאות לפי המתווה של נספח הבינוי.</p> <p>ג. יישמר העיקרון של חלל כניסה אורכי פתוח בחלקו לשמיים, שממנו נכנסים לדירות המגורים או</p>



לחדרי המלון של הביצור האמור. כלומר, המעבר המרכזי בין האגף המזרחי ההיסטורי והאגף המערבי המאוחר יישאר פתוח בחלקו לשמיים.

ד. המבנה ההיסטורי בקומת הקרקע יופרד מהמגורים שמעליו באופן שלא יהווה מטרד.

ה. הסבת קומת המגורים למלונאות תעשה על פי מתווה החדרים הקיים.

ו. מספר קומות המלון מעל גג קומת הקרקע ההיסטורית תהיה 2 קומות, כאשר הקומה העליונה תהיה חלקית וזאת בהתאם לפרישה המוצגת בנספח הבינוי.

ז. גובה מעקה גג המלון המירבי יהיה 18.95+ כשגובה ממוצע של רחוב סלאח א דין וכיכר החאן הוא 5.50+ (גבהים אבסולוטיים).

ח. העלייה למפלס המגורים תהיה בעליה במדרגות המנדטוריות מרחוב סלאח א דין.

ט. שרותי הקבלה לאורחים של מלון החאן ואורחי המלון שבמבנה "הביצור הצפוני" יהיו משותפים וימוקמו בחללים 22, 23, 24, 25, בקומת כיכר החאן כמסומן בנספח הבינוי גיליון מס. 1.

הכניסה לחדרי המלון ממפלס כיכר החאן והעלייה למפלס גג החאן תהיה במדרגות ומעלית שימוקמו בחלל מס. 30 כמסומן בנספח הבינוי גיליון מס. 1.

י. כל עוד יחידות המגורים קיימות, יותרו בהן תיקונים ושיפוצים, אך לא תוספות בניה.



ג עיצוב אדריכלי

1. תא שטח 1 - חאן א-שווארדה

א. בניית קומת המלון תהיה בניה קלה מחומרים קלים מתועשים, כדוגמת הפרטים העקרוניים בנספח הבינוי - גיליון מס 6, או לפי פרטים חלופיים אשר יאושרו על ידי הועדה המקצועית לשימור.

ב. אופן ביסוסו מעל מבנה החאן ההיסטורי יהיה ע"פ המפורט בנספח ההנדסי שימורי. עקרונות הביסוס שבנספח ההנדסי השימורי הם מחייבים, אך פרטי הביסוס יתוכננו בתכנון מפורט באישור הועדה המקצועית לשימור.

ג. גגות אגפי המלון מהווים "חזית חמישית". הגגות יהיו שטוחים עם גמר יריעות איטום ביטומניות בעלות אגרגט בהיר.

ד. קירוי המעברים בהיקף חדרי המלון יעשה מקורות ועמודים מעץ צבוע משולב ואביזרי חיבור מפלדה. חיפוי הקירוי יהיה מפח אבץ או אלומיניום מאולגן (אנודיז) לסביבה ימית או פחים מורכבים מסוג "אונדוליט" הכוללים שכבת פח פלדה, כיסוי ביטומני ורדיד אלומיניום או נחושת לפי פרט מנחה בנספח הבינוי.

ה. הקצב של הארקדה הבנויה באבן והמעניקה לכיכר החאן את המראה והמקצב האחדים יחזור גם בקומת המלון רק בחומרים קלים מסורתיים ומודרניים תוך שמירה על המקצב הקיים.

ו. כל המתקנים ההנדסיים - צנרת ראשית לחשמל, צנרת ראשית לתקשורת, צנרת ראשית למים, צנרת ראשית לביוב, צנרת ראשית למיזוג אוויר ומעבים למערכת מיזוג האוויר, יותקנו לפי העקרונות המנחים בנספח הבינוי גיליון מס' 6 ויעברו ב"מסדרון" תשתיות פתוח בהיקף החיצוני של המבנה מעל הנמכה באזור השירותים והמסדרונות, הכולל מעקה בנוי כפי שמופיע בנספח.

4.4	מסחר ותיירות
	<p>2. תא שטח 5 - האגף הצפון מזרחי - שער האריות</p> <p>א. בניית קומת המלון הנוספת מעל הקומה הקיימת, תחייב ביסוס על גג קומת הקרקע המאסיבית ההיסטורית ומעבר של קונסטרוקציה לחיזוק הנדרש דרך הקומה הקיימת.</p> <p>ב. מבנה הקומה הנוספת יהיה עשוי מבנייה קלה מחומרים קלים ומתועשים לפי הנחיות הפרטים העקרוניים בנספח הבינוי ובנספח ההנדסי.</p> <p>ג. הגגות יהיו שטוחים עם גמר יריעות איטום בעלות אגרגט בהיר.</p> <p>ד. כל המתקנים ההנדסיים של מיזוג האוויר ירוכזו על גג האגף המערבי ויוסתרו על ידי מתקני הסתרה כנדרש.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>א. בכל התחום המסומן בתא שטח מס 1 במפלס קומת הקרקע (הארקדה של החאן ההיסטורי) תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור סביב החללים של החאן.</p> <p>ב. בגג האגף המזרחי של החאן ובמגדל הבורג' העולה אליו, תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור.</p> <p>ג. במעבר הפנימי של מבן שער האריות בקומה א' תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור כולל מעבר מזרחה לכיוון המדרגות המנדטוריות המגיעות לרחוב סלאח א-דין.</p> <p>ד. שינוי בגבולות של זיקת הנאה למעבר רגלי, לא יהווה סטיה מהוראותיה של תכנית זו, ובלבד שזו נשארת במיקום המשוער המצוין בתשריט.</p>
ה	<p>שימור</p> <p>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>1. תא שטח 1 - חאן א-שווארדה</p> <p>א. החזית הפנימית של מבנה החאן בכל היקף הארקדה, עברה שיקום ושיחזור. עבודות השיקום והשיחזור כללו פירוק של תוספות לא ראויות, הבאת פתחי החלונות והדלתות למיקומם הנכון ולממדיהם המקוריים, שיחזור סורגים, חלונות ודלתות. עבודות השיקום לא התבצעו ביחידות, 21,20,19,18,12,10.9,8.</p> <p>ב. תנאי בהיתר הבניה יהיה שיקום ושיחזור כלל חזית המבנה. עבודות השימור יהיו בהתאם להנחיות נספח השימור.</p> <p>2. תא שטח 5 - האגף הצפון מזרחי - שער האריות</p> <p>ה"ביצור הצפוני" הוא מבנה עותומני אטום למזרח בן קומה אחת גבוהה, שהיווה את חלקו הדרומי של שער העיר המכונה "שער האריות". על הגג היו חדרי משמר עם חרכי ירי למזרח ולצפון. תנאי בהיתר הבנייה יהיה שיקום חזיתות המבנה לפי החזיתות המופיעות בנספח הבינוי - גיליון מס. 5 ואת מדרגות העלייה לחומת דאהר אל עומר ההרוסה, שנשתמרו על גג המבנה. כמו כן ישוחזר בחזית הפונה לרחוב סלאח א דין גדם החומה של השער מתקופת דאהר אל עומר.</p>



מסחר ותיירות	4.4
<p>שימור המבנה ייעשה לפי נספח השימור "חלק ב' - שער האריות".</p>	
<p>סביבה ונוף סימון מהתשריט : ציר מיוחד לאורך הקו המסומן כ"ציר מיוחד" יותר מעבר הולכי רגל בסמוך לחוף, בהתאם למסומן בתשריט. המיקום המדויק של המעבר ייקבע בתכנית פיתוח שתאושר על ידי הועדה המקצועית והועדה המקומית.</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט							
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9.8	100	(1)	3715	3715	קומת קרקע	1	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9.8	70		2600	3715	קומה א	1	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12.45	100		942	942	קומת קרקע	5	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12.45	100		942	942	קומה א	5	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12.45	44.6		420	942	קומה ב	5	מסחר ותיירות	מסחר ותיירות

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. החאן הינו מבנה עתיק, בעל צורות לא רגולריות ועובי קירות משתנה. מסיבה זו כל חריגה מנתוני הטבלה של עד 5% לא תיחשב כסטייה מההוראות התכנית וזאת בכפוף לאישור הועדה המקצועית לשימור עכו העתיקה.

ב. באגף הדרומי בחאן ובקומה א' בשער האריות קיימות היום יחידות מגורים. התכנית מאפשרת את המשך קיומן. עד אשו יפוגו זכויות הדיירים בנכסים או עד אשר יגיע איתם יזם המלונאות להסדר לפינוי בהסכמה. במקרים אלה המגורים יפוגו ויוסבו למלונאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אין בתכנית זו שטחים המוגדרים כשטחי שירות, כל השטחים מוגדרים כשטחים עיקריים. ההבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות תיעשה בשלב הבקשה להיתר בניה.
- (2) על פי המסומן בתשריט.
- (3) על פי המסומן בנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

6. הוראות נוספות

6.1	קווי תשתית
<p>א. כללי: כל התשתיות הקיימות של מבנה החאן הן תת קרקעיות ונעשתה הכנה לקליטת התשתיות העתידיות של המלון. תכנון עקרוני של מערכת התשתיות למלון יהיה בהתאם לנספח הבינוי - גיליון מס' 6.</p> <p>ב. חשמל: 1. כל שינוי של קווים יהיה לקווים תת קרקעיים. 2. קווי החשמל הראשיים של קומת מלון החאן יעברו "במסדרון תשתית" בגג המלון כמתואר בנספח הבינוי בגיליון 6.</p> <p>ג. תקשורת: קווי התקשורת הקיימים בתחום התוכנית הם תת קרקעיים. בתחום המלון שעל גג החאן, קווי התקשורת הראשיים יעברו "במסדרון תשתיות" בגג המלון כמתואר בנספח הבינוי בגיליון 6.</p>	
6.2	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. אישור פרטים ותכנון מפורט</p> <p>תנאי להגשת בקשה ל היתר בניה יהיה אישור תכנון מפורט ופרטים אופייניים ברוח נספח הבינוי על ידי הועדה המקצועית לשימור, כולל הנחיות להתאמות לאנשים עם מוגבלויות ככל הניתן.</p> <p>ב. בניה בצלע הדרום מערבית</p> <p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למלונאות בצלע הדרום מערבית בגג החאן הינה קבלת הסכמת הדיירים בעלי הזכויות המתגוררים בצלע זו.</p> <p>ג. נספח תשתיות - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור נספח תשתיות מחייב.</p>	
6.3	עתיקות
<p>א. שטח התכנית מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז וכל המתחם הינו לשימור ומסומן בתשריט כ"אתר/מתחם לשימור".</p> <p>ב. אם יידרשו על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע זאת היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. אם יתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 - וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט, 1989 - ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה במבנה לשימור.</p>	
6.4	הריסות ופינויים סימון בתשריט: להריסה
<p>1. המבנים, קטעי חסימה ובניה בלתי חוקית בתא שטח מספר 1 בתחום הארקדה של החאן המסומנים להריסה יהרסו ע"י החוכרים או הבעלים של החללים בקומת הקרקע ועל חשבונם.</p> <p>2. האזורים בתשריט בתא שטח מספר 5 (בתחום של זיקת ההנאה למעבר רגלי) במפלס קומה א' המסומנים להריסה יהרסו עי הזוכה במכרז המלון ועל חשבונם לאחר הסכם עם הדיירים הנוגעים בדבר.</p>	



6.5	חניה
	פתרון החניה עבור תוספת קומת חדרי המלון לא יהיה בתחום המבנה אלא בהתאם לנספח התנועה של תכנית המתאר לעכו העתיקה ג/10895 או כל תכנית שתחליף אותה.
6.6	הפקעות ו/או רישום
	בשטחים בהם מסומנת זיקת הנאה בתשריט (בתא שטח 1 בתחום הארקדה של חאן א-שווארדה ובגגות האגף המזרחי ובתא שטח מס. 5 במעבר המרכזי) תירשם זיקת הנאה בלשכת המקרקעין על שם החברה לפיתוח עכו העתיקה ונצרת בע"מ.
6.7	שילוט וסימון
	השילוט בתחומי התכנית יהיה אחיד ובהתאם לתכנון מפורט אשר יאושר על ידי הועדה המקצועית לשימור עכו העתיקה.
6.8	גמישות לתכנית
	חאן א-שווארדה הינו מבנה עתיק, בעל צורות לא רגולריות ועובי קירות משתנה. כל חריגה מקווי התכנית כפי ששורטטו בתשריט ובנספחים של התכנית עד 1.5 מטר לא תיחשב כסטייה מתכנית זו וזאת בכפוף לאישור הועדה המקצועית לעכו העתיקה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תוספת על גג האגפים הצפוני, המערבי והדרומי של החאן והקמת המלון.	
2	הבטחת מעבר לציבור בחלקי התכנית שמומשו בהתאם למסומן בתשריט.	
3	הסבה של קומה א' במבני שער האריות למלונאות, בכל הקומה או בחלקה המזרחי.	
4	הוספת מעבר לציבור במבני שער האריות בהתאם למסומן בתשריט.	
5	ביצוע תוספת חלקית בקומה ב' של מבני שער האריות ליעוד מלונאות.	



7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי