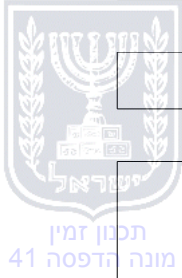


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 213-0464354

מבנה צריפים מנדטורי ו"גן הבוסתן" על חומות עכו העתיקה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עכו

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

**אישורים**



**מינהל התכנון - מחוז צפון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**אישור תכנית מס' 213-0464354**

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 17/01/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לאפשר פעילות ושימוש באזור "ביצורים - שימוש מיוחד" כהגדרתו בתכנית המתאר לעכו העתיקה ג/10895, ושימוש ב"שטח לטיול, סיור ונופש סביב החומות", לטובת יעודים ושימושים שיתרמו לפיתוח התיירות, התרבות, הפנאי והנופש במתחם. שימוש בגן ההיסטורי "גן הבוסתן" לטובת קיום אירועים ציבוריים. השמשה ושיפוץ של מבנים קיימים לטובת שירותים, מטבח, תחזוקה וניהול הגן. כמו כן התוכנית משנה יעוד של מבנה צריפים מנדטורי קיים בחלקו המערבי של השטח הנמצא על הביצור הצפוני של עכו ההיסטורית, ממבנה להריסה למבנה לשימור שימש למלונאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

מבנה צריפים מנדטורי ו"גן הבוסתן" על חומות עכו העתיקה

מספר התכנית 213-0464354

1.2 שטח התכנית 8.193 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	206867
קואורדינאטה Y	758839

### 1.5.2 תיאור מקום

בקטע של הביצור הצפוני של העיר העתיקה של עכו, מעבר לכניסה המודרנית ברכב לעיר העתיקה ברחוב וייצמן וגובל בחפיר הצפוני המקיף את העיר העתיקה מצפון וממזרח

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19967	מוסדר	חלק		3-4, 8

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 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
04/09/2007		4274	5713	בתחומה של תוכנית זו יחולו הוראותיה של תוכנית 10895/ג בתוספת יעוד של פארק וגן ציבורי ויעוד של אכסון מלונאי.	שינוי	10895 ג/
21/09/2010		154	6137	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תבנית תמא 12/1. הוראות תכנית תמא 12/1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	תמא / 12 / 1



## 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 בינוי מחייב בסעיפים הבאים: 1) מיקום שער כניסה מיזרחי. 2) מיקום כניסה לגן הבוסתן. 3) החלוקה העקרונית של מבנה מס' 1 ומיקום המערכות על הגג. 4) הדגשת העובדה שהמבנה הנ"ל הוא עכשוי ואינו מבנה אבן. 5) מיקום המערכות של מבנה הצריפים בפנה הצפון מזרחית ואופן הבנוי של הפינה הצפון מערבית. 6) החתך של גג מבנה הצריפים המשוּפֵץ.	10: 49 01/06/2022	ארי אברהמי	12/02/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	תיק תיעוד לצריפים מנדטוריים בעכו שהיו כנראה משרדי כלא עכו.	13: 31 29/06/2022	ארי אברהמי	01/05/2016		1: 250	מנחה	תיעוד ושימור
לא	תוכנית מתאר עכו ג/10895 מהווה מצב מאושר לעניין המצב המוצע בגבולות התכנית	10: 37 01/06/2022	ארי אברהמי	15/05/2022	1	1: 1250	מחייב	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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ויצמן 1.

**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)	1	04-9956700	04-9919418	iliay@akko.org.il

(1) כתובת: וייצמן 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

(1) כתובת: רחוב וייצמן 1.

**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	02-5807914	officeariarch @gmail.com
מודד	מודד	שלמה שלום	613	שלמה שלום	תל אביב- יפו	(1)	12	03-6499412	03-6493780	shl_sha@bez eqint.net

(1) כתובת: רחוב בית אל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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 התוכנית היא :

לאפשר לציבור את השימוש ברצועת הקרקע המהווה את הביצור הצפוני מערבי של העיר העתיקה בקטע הגובל במצודת עכו למטרת טיול, נופש וארועים תרבותיים.  
לאפשר את תחזוקת האתר שבתחום התוכנית ע"י שיפוץ מבנה קיים והתאמתו .  
לאפשר לאורחי העיר עכו ואזרחים מן השורה, אכסון מלונאי במבנה הצריפים המנדטורי אחרי שימורו ושיפוצו והפיכתו לאכסניה .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי מיעוד של "ביצורים-שימוש מיוחד" ליעוד של "מלונאות (אכסון מלונאי)".
2. שנוי יעוד של "ביצורים-שימוש מיוחד" לפארק/גן ציבורי .
3. שינוי יעוד של מבנה הצריפים המנדטורי ממבנה להריסה למבנה לשימור.
3. קביעת הוראות לשימור מבנה הצריפים.
4. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ביעודי הקרקע
5. קביעת הנחיות עיצוב למבנה האכסניה ואופיו האדריכלי.
6. קביעת הנחיות לפיתוח באיזור האכסניה.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה ואכלוס עבור האכסניה.
8. קביעת הוראות בינוי ואדריכלות עבור המבנה הקיים בתא שטח מס 2 כמבנה לתחזוקת האתר
9. קביעת הוראות שימוש ותחזוקה עבור הגן הקיים -"גן הבוסתן" לקיום ארועים ציבוריים.
10. קביעת הוראות של זיקת הנאה לציבור בכל שטח "גן הבוסתן".
11. קביעת הנחיות רכב תפעולי, רכב חרום ונגישות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מלונאות (אכסון מלונאי)	1	אתר/מתחם לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
פארק / גן ציבורי	2	בלוק מתקן הנדסי ומספרו	פארק / גן ציבורי	2
		בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		בלוק עץ/עצים לשימור	פארק / גן ציבורי	2
		זיקת הנאה למעבר ברכב	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		זיקת הנאה למעבר ברכב	פארק / גן ציבורי	2
		זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	2
		להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	1
		להריסה	פארק / גן ציבורי	2

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ביצורים-שימוש מיוחד	8,193.04	100
סה"כ	8,193.04	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	1,192.24	14.55
פארק / גן ציבורי	7,000.8	85.45
סה"כ	8,193.04	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מלונאות (אכסון מלונאי)</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	האכסון המלונאי יותאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג אמצעי אכסון של משרד התיירות. האכסון המלונאי ינוהל ע"י גורם אחד בבעלות אחודה.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>בתא שטח מס 2' יבנה מבנה לטובת איסוף אשפה משותף ל"גן הבוסתן" ולאכסניה לפי המסומן בתשריט ולפי המפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>גובה מבנים ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו. כמו כן המבנה הוא מבנה לשימור ולא תותר תוספת קומות. הגובה המכסימלי של המבנה הוא הגובה הקיים.</p>
ג	<p><b>דרכים וחניות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>לא תהיה חניה בתחום האכסניה . חניה לאורחי האכסניה תהיה בתחום החניה הציבורית ברחוב וייצמן במזרח או ברחוב ההגנה במערב. הכניסה לנכים והכניסה לרכבי שרות למיניהם תהיה דרך השער מרחוב ההגנה במשך היום והכניסה לרכב חרום תהיה מרחוב ההגנה בכל שעות היממה.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>א. הבינוי משאיר על כנו את העמדת הצריפים המנדטוריים וארגון המרחב הציבורי שביניהם.          ב. גובה מפלס הכניסה למבנים יהיה בהתאם למבנה הקיים לשימור כמצוין בנספח הבינוי ובתכנית הפיתוח שתהווה תנאי להיתר בנייה.          ג. יעשו התאמות לאנשים עם מוגבלויות</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>א. העצים הבוגרים בתחום המגרש הם עצים לשימור.          ב. במקביל למעבר המוגבה המקורה סביב החדרים ממזרח, צפון וממערב, תתוכנן רצועת הליכה במפלס הגינה מסביב לשטח המגוון במרכז. ניקוז הנגר של רצועת ההליכה יהיה לכיוון השטח המגוון במרכז.          ג. ניקוז המגרש כולו יהיה לכיוון הדרך הפנימית בדרום על ידי נגר טבעי כבעבר.</p>



4.1

## מלונאות (אכסון מלונאי)

ד. לא יוקמו גדרות בשטח המגרש למעט שערים ממזרח וממערב, באיזור השביל בין המבנה לחומת הביצור המקיף אותו, כל זאת למניעת סכנה של נפילה לחפיר.

## שימור

סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור

א. הגג המשופע הדו כיווני מאסבסט, יוחלף בגג פח פלדה מבודד גלי בגל דומה לגל גג האסבסט הקיים.  
 ב. מערכת אגדי העץ הנושאת את הגג תתוקן, תשומר וחלקים פגומים יוחלפו כדוגמת הקיים. שימצאו במצב ריקבון יוחלפו בעץ חדש כדוגמת הקיים.  
 כל חלקי העץ יצבעו בחומר נגד ריקבון וצבע מעכב בעירה לפי התקנים המחייבים ודרישות כבוי אש.

ג. קומפלקס הצריפים ההיסטורי נבנה כמבנה של שלושה אגפים בגגות נפרדים. הקומפלקס ישוחזר למצבו בסוף תקופת המנדט.

ד. המעבר ההיקפי מבטון חשוף יתוקן וקטעים ששקעו ישוחזרו בחומר ובגוון דומים לקיים.

ה. מערכת הקירוי מעץ ומעקות העץ לאורך החדרים תשוחזרנה וחלקים פגועים יוחלפו כדוגמת הקיים.

ו. הצריף המזרחי העשוי עץ, יישאר מעץ בכל ההיקף שלו.

ז. הצריפים הצפוני והמערבי, העשויים בלוקי בטון ומטויחים - יישארו בנויים בלוקי בטון בגמר טיח

ח. החלונות והדלתות יוחלפו בחלונות עץ חדשים כדוגמת הקיים כשהמיקום שלהם לא משתנה.

ט. בצריף העץ המזרחי, מרבית מחיצות העץ הארוכות ממזרח למערב יישארו או יוחלפו בהתאם למצבם, באופי הקיים במתחם.

השינויים הפנימיים מאפשרים החלפה והזזה של מחיצות ניצבות.

י. בצריפים הצפוני והמערבי המחיצות הקיימות המחלקות את האגפים לחדרים תשארנה ברובן. מחיצות גבס תתווספנה במקומות המתאימים.

יא. מערכת מיזוג האוויר תהיה פנימית ולא תותר תליית מדחסים ומעבים על קירות הבניין או הנחתם על הקרקע סביב המבנה.

היתר הבניה יפרט את פתרונות מיזוג האוויר של האכסניה.. המעבים של מערכת המיזוג ימוקמו בפינה נסתרת באזור החיבור בין אגף העץ המזרחי לבין האגף הצפוני כמסומן בנספח הבינוי.

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
	:
ז	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>  <b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>  <b>אופי המבנים :</b></p> <p>1. מבני הצריפים המנדטוריים שיעברו שימור ושיקום, יישארו בהעמדה הקיימת, חתך המבנים ואופי הגגות המשופעים דו כיווניים ישארו ללא שנוי.                  2. גג האסבסט הקיים יוחלף לגג פח גלי מבודד בסוג גל תואם את גל מבנה האסבסט, בגמר צבע בגוון אפור .                  3 מערכת החלונות והדלתות תחודש במתכונת הקיימת. החלונות יוחלפו לחלונות עץ חדשים במתכונת הקיים כשהמיקום שלהם אינו משתנה.                  4. ארקדת העץ תשאר פתוחה לכל ארכה לאחר פעולות השימור ולא תותר כל סגירה מכל סיבה שהיא.                  5. חומרי הגמר : חוץ המבנים יהיה בהתאמה לגמר המקורי : באגף המזרחי יהיה לוחות עץ צבועים ובאגף צפון ומערב יהיה גמר טיח צבוע.</p>
ח	<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b>  <b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>תנאי לקבלת תעודת גמר למלונאות יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה במסמכי התכנית.</p>
ט	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b>  <b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>אישור תכנית פיתוח ונוף כוללת לשטחי התכנית על ידי מהנדס העיר ווהוועדה המקצועית לעכו, תוכנית הפיתוח תכלול : מפלסי כניסה, ניקוז, תכנון מערכת השקיה אוטומטית, סימון על גבי התכנית של העצים הבוגרים בחלקה, פירוט השבילים, תכנון נטיעות וגינון, ריהוט הגן הקבוע ותכנון פרטי עיצוב עמידים לגדרות בגבול הביצור.</p>
4.2	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	גן ציבורי עם פיתוח נופי, גינון ומצללות, שבילים, שבילי הליכה..
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>  <b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



4.2	פארק / גן ציבורי
	<p>ניקוז "גן הבוסתן" ישאר במתכונת הקיימת. מערכת המים, היא מערכת קיימת חדשה והיא מיועדת להשקיה. כל המערכות המיועדות לאפשר את השימוש ב"גן הבוסתן" לארועים ציבוריים. נושאי ביוב, מים ותברואה - יהיו במבנה מס 1' המיועד לשפוף ובמבנה מס 2' המוצע, מעבר לגדר המערבית של הגן. בתשריט ובנספח הבינוי מסומן חדר אשפה משותף ל"גן הבוסתן" ולמתחם המלונאי במבנה מוצע מס 2'</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> <b>סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b></p> <p>1. המבנה המסומן בתשריט במס 1', הוא מבנה קיים והוא מיועד לשמש עורף לוגיסטי למופעים ולארועים ציבוריים ב"גן הבוסתן". קירות המבנה ישופצו, יטווחו ויצבעו בצבע לבן בגמר עמיד. מערכת החלונות והדלתות תחודש לחלונות אלומיניום מאולגן ודלתות פלדה.. מתקני מיזוג האויר, האיורור ומכונות הקרור ימוקמו על גג המבנה. יבנה קיר מסך מאוורר להסתרת המערכות בגובה המעבים, ממשרביית עץ או מתכת צבועה או חומר בלתי מחליד אחר.. 2..המבנה המסומן בתשריט במס 2' בתא שטח מס 2' הוא מבנה מוצע לחדר אשפה לכל המתחם ומחסן ציוד למופעים ב"גן הבוסתן".</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b> <b>סימון מהתשריט: בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b></p> <p>גובה מבנים ומספר הקומות יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו . המבנה המסומן בתשריט במס 1' הוא מבנה לשיקום ולא תותר תוספת קומות עליו. הגובה המקסימלי של המבנה הוא הגובה הקיים. המבנה המסומן בתשריט במס 2' הוא מבנה מוצע וגובהו לא יעלה על גובה של מבנה מס 1</p>
ד	<p><b>דרכים</b> <b>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב</b></p> <p>בשטח המערבי של הפארק / גן ציבורי תתאפשר זיקת הנאה לרכב וכניסה ויציאה מרחוב ההגנה בשעות הביקור במצודת עכו ובשעות הביקור בכלא עכו.</p>
ה	<p><b>דרכים וחניות</b> <b>סימון מהתשריט: אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>החניה למבקרים ולאורחים בגן הנמצא בתא שטח מס 2' תהיה בתחום החנייה הציבורית ברחוב וייצמן במזרח וברחוב "ההגנה" במערב. הכניסה ברכב לנכים ולמוגבלים תהייה מרחוב "ההגנה" בלבד. הכניסה והיציאה לרכב שרות, תהייה מרחוב "ההגנה" בשעות היום ואילו הכניסה והיציאה לרכב</p>

4.2	פארק / גן ציבורי
	חרום תהיה מרחוב "ההגנה" בכל שעות היממה.
ו	<p><b>הוראות בינוי</b>  <b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>  הבינוי משאיר את המבנים הקיימים בתחום תא שטח מס 2' במקומם .  לא יבנו גדרות חדשים מעבר לגדרות האבן הקיימים ההיסטוריים.</p>
ז	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>  הגן הנקרא "גן הבוסתן" הוא גן היסטורי משוקם בתחומי שטח מהלך החומות שבין מצודת עכו מדרום לבין החומות העיר העתיקה בצפון.  בתחום הגן קיימים עצים לשימור המצויינים בתשריט מצב מוצע. יתר העצים הם עצים חדשים .  כל שינוי בתכנון הגן בעתיד יובא לדיון ואישור של הועדת המקצועית לעכו.</p>
ח	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>  <b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>  המבנים הבנויים הסמוכים לגדר המערבית של "גן הבוסתן" ולחומת הביצור, מבני פח ומבני אסבסט המסומנים בתשריט להריסה , יהרסו ע"י הבעלים ועל חשבונם בהתאם לחוק ותוך שמירה על הוראות פינוי מבני אסבסט.</p>
ט	<p><b>קווי בנין</b>  <b>סימון מהתשריט : בלוק מתקן הנדסי ומספרו</b>  קווי הבניין של מבנה מס 1' ומבנה מס 2' יהיו גבולות המבנה עצמו כמצוין בתשריט ובטבלתז כויות והוראות בניה בסעיף 5  בהוראות תכנית זו</p>
י	<p><b>תשתיות</b>  <b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>  בפינה הדרומית מערבית של גן הבוסתן ממוקם מבנה בטון במידות 4X8.5 מ'- צמוד לגדר האבן של הגן, המאכלס את מתקני אגירת האנרגיה של מצודת עכו.</p>
יא	<p><b>זיקת הנאה</b>  <b>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b>  הפארק/גן ציבורי מסומן בסימון של זיקת הנאה להולכי רגל בתחום של "גן הבוסתן" התחום במיזרח ובמערב על ידי גדר אבן עבה, בדרום על ידי מצודת עכו וצפון על ידי הביצור של החומה הצפונית של עכו העתיקה. זיקת ההנאה להולכי רגל מאפשרת את הביקור בגן בארועים ציבוריים למוזמנים מעבר לשעות הביקור במצודת עכו. ביתרת שטח הפארק / גן ציבורי, הציבור חופשי לבקר כל עוד השער במערב לרחוב ההגנה או שער הכניסה במזרח למצודת עכו פתוח.</p>
יב	<b>הנחיות מיוחדות</b>



4.2	פארק / גן ציבורי
	<p><b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>הפארק/גן ציבורי הינו חלק מאיזור מטילת החומות של עכו העתיקה והוא מיועד לשמש את המבקרים והמטילים בעכו. בתוך הפארק בחלקו המזרחי קיים גן היסטורי משוחזר הנקרא "גן הבוסתן".</p> <p>השימוש בפארק / גן ציבורי יהיה כפול:</p> <p>1 במשך שעות הביקור במצודת עכו, השטח הנקרא "גן הבוסתן" יהיה פתוח למבקרים ולמטיילים על חומות העיר העתיקה. 2. קיום ארועים בגן יהיה עבור ארועים ציבוריים בלבד והם יתאפשרו לאחר תום שעות הביקור במצודת עכו ואתריה. הכניסה לגן לאירועים הציבוריים, מונה הדפסה 41 תהיה למוזמנים בלבד.</p> <p>3. בעת קיום ארועים הגשת מזון בישיבה סביב שולחנות תהיה רק בחלק המערבי של הגן בצמוד לגדר האבן המערבית, במשטח מרוצף בין העצים שממדי 20X25 מ'. ביתרת השבילים המרוצפים תותר הצבת דוכני מזון ושולחנות בעת ארועים באופן שיענה על דרישות הבטיחות והנגישות. הגשת מזון בעת ארועים, תהיה לפי הגדרתה בהוראות שרותי בריאות הציבור המחלקה לבריאות הסביבה:</p> <p>"מקום לעריכת שמחות ואירועים מתחת לכיפת השמיים והמיועד לקבלת מזון מחברת הסעדה, הכנה מצומצמת של מזון והגשתו במקום".</p> <p>המבנה הקיים המסומן בתשריט במס 1' בתא שטח מס 2 - מיועד לשיקום ושיפוץ כדי ישמש עורף לוגיסטי לארועים הציבוריים שב"גן הבוסתן".</p> <p>המבנה יכלול את המתקנים הדרושים ל"מטבח קצה", מחסן כללי ושירותים סניטריים לקהל ולעובדים.</p>
יג	<p><b>תנאי להפעלה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>תנאי להפעלה של הארועים הציבוריים באיזור הנקרא "גן הבוסתן", יהיה קבלת רישיון עסק כחוק ועמידה בתנאים של הוראות הבריאות 05 8349</p> <p>המתקנים המאפשרים את הפעלת האתר לארועים ציבוריים נמצאים במבנה מסומן בסימן 1 ובמבנה המסומן בסימן 2 בתא שטח מספר 2</p>
יד	<p><b>תחזוקה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : אתר/מתחם לשימור</b></p> <p>התחזוקה של הגן וסביבותיו, כולל העצים, הגינות, הצמחייה והשבילים תהיה באחריות החברה לפיתוח עכו העתיקה.</p> <p>התחזוקה השוטפת של מיתחם הארועים הציבוריים, תתחלק בין החברה לפיתוח עכו העתיקה לבין מפעיל מיתחם הארועים הציבוריים, בעל הזכויות להפעלה מטעם החברה, לפי מפתח שיוסכם ביניהם.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (% מתא שטח)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
0	0	0	0	1	4.4		43.8			160.2	362.8	1192.25 מ"ר	1	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)		
				1	3.5		2.38			30	137.1	7000.8 מ"ר	2	שטח פתוח	פארק / גן ציבורי		

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

הערה ברמת הטבלה:

קו המתחם לשימור מהווה את קווי הבנין  
קוי הבנין וקוי הבנין העיליים של הגג מצוינים בנספח הבינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**קווי תשתית**

**סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור**

1. תשתיות
  - א. כללי:
    - כל התשתיות בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות.
    - ב. ניקוז בתחום התוכנית יהיה תת קרקעי למעט מי נגר חופשיים
    - ג. ביוב: מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז. הביוב יתוכנן על בסיס חיבור למערכת הקיימת.
    - ד. מים:
      - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור "מי עכו" והחברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ.
      - ה. חשמל:
        1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ, בעלת רשת החשמל הפנימית באתר..
        2. קווי חשמל:
          - א. קווי חשמל בשטח התוכנית יהיו תת קרקעיים
          - ב. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
          - ג. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לתת קרקעיים.
          - ו. תקשורת:
            - קווי התקשורת הראשיים בתחום התוכנית יהיו תת קרקעיים ובתחום המבנה לשימור יהיו בתחום חלל הגגות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6.2**

**הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

**סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור**

- ב. פינוי אשפה:
  1. מיכלי אשפה יהיו על פי פרטים אחידים בהתאם לשיטת האיסוף של עיריית עכו. מיקום המתקנים ותיאורם יצוין בבקשה להיתר בניה ועל פי תכנית הפיתוח המאושרת ובתאום ואישור החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ, אחסון פחי האשפה יהיה בתוך מבנה המיעד לכך קרוב ל"גן הבוסתן" לפי המסומן בתשריט ומפורט בנספח הבינוי.
    1. כללי: לא יינתן היתר לבניה או להריסה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה ? 2005 וכמפורט להלן:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

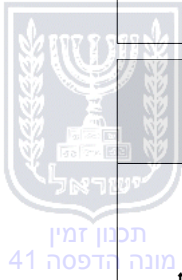
**6.3**

**עתיקות**

**סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור**

- א. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז ואתר לאומי מוכרז.
- ב. אם יידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצע היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. אם ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

<b>שימור</b>	<b>6.4</b>
<b>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>	
נספח הבנוי מחייב בנושא המלונאי בתא שטח מס'1 לגבי מעטפת המבנה, החזיתות וחתכי המבנהו, מיקום וגדל הפתחים והאכסדרה .	
<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.5</b>
<b>סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b>	
2. שמירה על עצים בוגרים :	
א. העצים הבוגרים ישומרו וישולבו בפיתוח הנופי של המקום.	
ב. בעת ביצוע עבודות הבניה, השיקום השימור והפיתוח תבוצע הגנה על עצים קיימים כתנאי לביצוע העבודות.	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.6</b>
<b>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>	
ביצוע תוכנית הפיתוח בתחום החלקה על פי הבקשה להיתר	
<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<b>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>	
זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 בהוראות תכנית זו.	
<b>הוראות בזמן בניה</b>	<b>6.8</b>
<b>סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</b>	
אישור תכנית בסמכות החברה לפיתוח עכו העתיקה בע"מ להתארגנות באתר הכוללת הנחיות לגידור, גישת כלי רכב, מבנים זמניים, שירותים וכדומה.	



<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	
<b>מימוש התכנית</b>	

