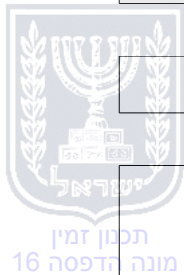


הוראות התכנית

תכנית מס' 213-0873778

שינוי שימוש למסחר ומלונאות בעיר העתיקה, עכו



מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי עכו

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

02/07/2024

לאשר את התוכנית

22/08/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005077834/310>

דברי הסבר לתכנית

שינוי יעוד ותוספת זכויות למבנה קיים באזור מרכזי בעיר העתיקה עכו והפיכתו למלון בוטיק עם מסחר תיירותי נילוה.

מדובר במבנה קיים בן שתי קומות מעל קומת מרתף, שקיבל היתר בתאריך 9.4.1971, לצורכי שימוש של בנק בהתאם לתכנית מתאר 384, שייעדה את האזור בו נבנה המבנה, ל"אתר לבניין ציבורי או תכנון מיוחד" כולל "חזית חנויות".

הבנק נסגר והמבנה עומד שומם כבר שנים רבות.

תכנית המתאר לעכו העתיקה - ג/10895, משנת 2007, ייעדה את החלקה עליה ניצב המבנה, ל"אזור לתכנון מיוחד".

בהתאם לנדרש בתכנית ג/10895, השימושים באזור המיועד ל"אזור לתכנון מיוחד" יוגדרו בתכניות מפורטות, התכנית הנוכחית, מציעה שינוי יעוד "אזור לתכנון מיוחד" ל"מסחר ותיירות" וקובעת את השימושים העתידיים במבנה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

שינוי שימוש למסחר ומלונאות בעיר העתיקה, עכו

213-0873778

מספר התכנית

0.129 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

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

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	206966
קואורדינאטה Y	758718

1.5.2 תיאור מקום

בציר הכניסה הראשית לעיר העתיקה, בצומת הרחובות וויצמן, אל ג'זאר וסלאח א
דין

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
	12	אל גזאר	עכו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19968	מוסדר	חלק		2

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
04/09/2007		4274	5713	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 10895. הוראות תכנית ג/ 10895 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 10895
21/02/2017		3807	7454	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21535. הוראות תכנית ג/ 21535 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21535



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל מינס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל מינס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי מחייבת חלקית לעניין גובה מבנה, פתחים, מיקום חלונות ותוספות בניה.	14: 31 16/07/2024	אייל מינס	10/07/2024	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		10: 29 25/10/2023	אייל מינס	16/06/2020		1: 250	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
	פרטי	עימאד דאהר		ד.ח. טופ מוטורס	עכו	הרצל	23			emadd2812@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עימאד דאהר		ד.ח. טופ מוטורס	עכו	הרצל	23			emadd2812@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל מינס			לוחמי הגיטאות	לוחמי הגיטאות		04-9933826	04-9933874	EyalM@loh.co.il
	מודד	עימאד דאהר	1122		עכו	כנרית		054-6659950		office@lia-engs.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מונח	הגדרת מונח
"הועדה המקצועית"	הועדה המקצועית לשימור ופיתוח עכו העתיקה, כפי שהוגדרה בתכנית המתאר ג/ 10895, בסעיף 3.2.1

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**

שינוי יעוד מ"אזור לתכנון מיוחד" ל"מסחר ותיירות" לטובת מבנה מלונאי של עד 11 חדרי אירוח ומסחר תיירותי נילוה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"אזור לתכנון מיוחד" ל"מסחר ותיירות".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה לשימושים של תיירות ומסחר תיירותי נילוה.
3. תוספת קומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותיירות	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מיוחד	129.47	100
סה"כ	129.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	129.47	100
סה"כ	129.47	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותיירות
4.1.1	שימושים
	<p>א. מלונאות, אכסניה, בית הארחה.</p> <p>ב. מסחר תיירותי נילוה, כגון: בתי קפה, מסעדות וחנויות למסחר תיירותי, כגון: גלריות, חנות מזכרות וכד'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>א. כל בנייה במבנה לצרכי אכסנה מכל סוג שהוא, תערך בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות ובהתאם לעקרונות התכנוניים המובעים בתכנית הבינוי המצורפת כנספח לתכנית זו.</p> <p>2. התכנית מציעה הרחבת שטח המבנה הקיים, לצרכי אכסון מלונאי ושימושי מסחר בהתאם לפירוט הבא:</p> <p>קומת המרתף הקיימת, תשמש לצרכי מרחב מוגן, חדרים טכניים, מערכות טכניות ומחסנים לצרכי המבנה.</p> <p>קומת הכניסה בחלק שפונה לרחוב המסחרי, יכול שתשמש לצרכי מסחר ובחלק הפנימי תשמש לצרכי חדרי אירוח.</p> <p>הקומה הראשונה תשמש לצרכי חדרי אירוח.</p> <p>תוספת הבנייה במפלס הגג, תשמש כבית קפה, מסעדה לבאי המלון ואורחיו.</p> <p>לא יינתן אישור לפתיחת חלל מסחר, שיש בו בכדי לפגוע באופיו התיירותי של המקום, או שיהווה מטריד סביבתי.</p> <p>כל תוספת בנייה במבנה, תשמור על אופיו האדריכלי של הבניין.</p> <p>3. מספר קומות וגובה מבנה:</p> <p>המבנה יתוכנן בהתאם לתכנית הבינוי המוצעת - מבנה קיים בין שתי קומות מעל קומת מרתף קיימת, עליו מתוכננת קומה חלקית, אשר נסוגה מחזית המבנה הקיים לפחות ב - 2.6 מ', הגג הנותר לאחר הנסיגה ישמש לגינון בלבד.</p> <p>סה"כ 3 קומות מעל קומת המרתף.</p> <p>4. גגוני כניסה:</p> <p>בקומת הכניסה, ניתן יהיה להתקין גגוני כניסה מחומרים קלים בלבד מעבר לקו המגרש, לכיוון הרחוב בלבד, מעל הכניסה הראשית ומעל הכניסה לחדר החיצוני. הבליטה מעבר לגבול המגרש, לתוך הרחוב תהיה עד כ- 150 ס"מ. גובה הגגונים יהיה לפחות 240 ס"מ מגובה פני הרחוב או המדרכה הצמודה לבניין, לא תותר הקמה של תמיכות או עמודים מחוץ לגבול המגרש, למעט תמיכות עליונות.</p> <p>5. מתקנים ומערכות טכניות:</p> <p>א. מזגנים: מזגנים ימוקמו על הגג, והם ירוכזו ככל האפשר ויוסרתו ע"י פתרונות אדריכליים נאותים, הניקוזים וההזנות, יוסרתו בתוך המבנה.</p> <p>ב. דודי שמש: במידה ויותקנו קולטי שמש, הם ישולבו כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין, הדוודים והצנרת, יוסרתו בתוך המבנה.</p> <p>6. אשפה:</p> <p>יש להבטיח את הסתרת מיכלי האשפה, מעיני העוברים ושבים ברחוב.</p> <p>ניתן יהיה למקם מתקני אשפה, מעבר לגבול המגרש, בצמוד למבנה הקיים, בתוך מבנה, אשר</p>

מסחר ותיירות	4.1
<p>ישולב בתכנון ובעיצוב הכולל של המבנה. 7. יציאות ומדרגות חירום: יותקנו במידת הצורך. לא ניתן יהיה למקם מהלך מדרגות חירום הפונה אל החצר המזרחית.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי חזיתות: 1. תוספת הבנייה בקומה השנייה, תהיה מבנייה רגילה או קלה, בגמר טיח, ללא חיפוי אבן, עם חזית שקופה לרחוב, בנסיגה מחזית המבנה הקיים. 2. החזית לרחוב אל-ג'זאר תהיה חזית "פתוחה" (פתחים וחלונות) לפחות 50%, כמוצע בתכנית הבינוי. 3. הפתחים, של שתי הקומות הראשונות לכיוון החזית הצידיה המזרחית, יהיו בהתאם לחזית המזרחית המוצעת בתכנית הבינוי, כל שינוי מהוראה זו, יהווה סטייה ניכרת. 4. בחזית האחורית הצפונית, תותר פתיחה של פתחים, באישור בעל הנכס הצמוד, חזית בנויה, בלבני זכוכית, לא תיחשב כפתיחת פתח.</p>	ב
<p>חניה פתרון החנייה למבנה זה, יינתן במסגרת פתרון החנייה הכללי של העיר העתיקה.</p>	ג



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16



תכנון זמין
 מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
0 (7)	0	0	0	1 (6)	3 (5)	10.5 (4)	100 (3)	453	76 (2)		45 (1)	332	129.5	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי גגוני הכניסות למבנה, הפונים למעבר להולכי רגל, לא יחושבו במניין שטחי הבנייה.

(2) שטחי השירות במפלס זה כוללים : מקלט עפ"י חוק, מחסנים, חדרי מערכות טכניים וכד'.

(3) תכנית קיימת.

(4) גובה המבנה, יימדד ממפלס הכניסה למבנה, גובה המבנה אינו כולל : פיר מעלית, מסתורי מערכות וחדר מדרגות.

(5) הקומה השנייה, תהייה נסוגה מחזית המבנה הקיים במרחק של 2.6 מ' לפחות.

(6) קומה קיימת.

(7) בחזית זאת, הפונה אל הרחוב, תותר חריגה אל מעבר לגבולות המגרש : בקומת הכניסה, ניתן יהיה להתקין גגוני כניסה ברוחב של כ- 150 ס"מ בלבד ובקומה ראשונה, ניתן יהיה להתקין גגוני הגנה מעל

חלונות, ברוחב של 50 ס"מ בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

תנאי להגשת היתר בנייה לוועדה המקומית לתכנון ובנייה יהיה דיון בוועדה המקצועית לשימור ולפיתוח העיר העתיקה שהוקמה מתוקף תוכנית המתאר ג/10895 וקבלת אישורה לבקשה. הוועדה המקצועית תהא רשאית לדרוש פירוט נוסף למסמכי הבקשה להיתר בהתאם לשיקול דעתה כגון ; תיק תיעוד, תכנון פרטי בניין וגמר וכיו"ב.

6.2 פיתוח תשתית

כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה סמויות.

6.3 כתב שיפוי

יזם התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תשלום פיצויים בו תחויב הוועדה עקב תביעת פיצויים אשר תוגש נגדה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן : "התביעה") וזאת עקב פגיעה במקרקעין על ידי אישור התכנית האמורה. היזם מתחייב לשפות את הוועדה בגין כל פיצוי ו/או הוצאות כאמור שישולמו על ידה. הכל בהתאם לכתב השיפוי המצורף כנספח לתכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16