

מרחב תכנון מקומי השומרון

שינוי תכנית מיתאר ש/12 ד'

זכרון-יעקב - שימור ושיחזור בחלקה 43 גוש 11301

המהווה שינוי לתכנית מיתאר ש/11 ולתכנית מפורטת ש/12ב'

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית ש/12ד', זכרון-יעקב - שימור ושיחזור בחלקה 43 גוש 11301, המהווה שינוי ולתכנית מפורטת ש/12ב' ולתכנית ש/11 - תכנית מיתאר זכרון יעקב.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (להלן: 'הוראות התכנית'), תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן: 'התשריט') הכולל נספח בינוי בקנ"מ 1:250;
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. מקום התכנית: זכרון יעקב, מרכז המושבה לאורך חלק מרחוב המייסדים.
4. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 11301 חלקה 43 וחלק מחלקה 61.
5. שטח התכנית: 2.0 דונם בקירוב.
6. בעלי הקרקע: המועצה המקומית זכרון יעקב ואחרים.
7. יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון; המועצה המקומית זכרון יעקב; גושן חברה לפיתוח זכרון יעקב.
8. עורך התכנית: ג.קרטס-ש.גרואג, אדריכלים ומתכנני ערים.
9. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
10. חלות התכנית: התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
11. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית ש/11 תכנית מיתאר זכרון יעקב, אשר אושרה למתן תוקף ביום 9.4.1964, ולתכנית

מפורטת ש/12' שב' אישורה פורסם בילקוט הפרסומים עמ' 3752 ביום 20.3.90. בכל מקרה של סתירה בין 'הוראות התכנית' לתכניות הנ"ל, יחולו הוראות תכנית זו.

12. מטרות התכנית: (א) קביעת הוראות לשימור, שיקום ושיחזור מבנים ושטחים פתוחים.

(ב) שינוי יעוד מבנים קיימים מהריסה לשימור.

(ג) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ומסחר לאזור מגורים, מסחר ותיירות מיוחד.

(ד) קביעת שטח ציבורי פתוח כמעבר להולכי רגל.

13. סימונים בתשריט א. גבול התכנית
ב. אזור מסחרי
ג. אזור מגורים ומסחר
ד. אזור מגורים, מסחר
ו. תיירות מיוחד
ה. דרך מאושרת
ו. זכות מעבר לצבור
ז. דרך לביטול
ח. מדרחוב
ט. שטח צבורי פתוח
י. מספר הדרך
יא. קו בנין
יב. רוחב הדרך
יג. גבול חלקה רשומה
יד. מבנה לשימור/
השלמות מחייבות
טו. שחזור חזית/גדר
טז. שימור חזית/גדר
יז. מבנה להריסה
יח. מבנה מומלץ לשימור
יט. מספר חלקה רשומה
כ. מספר חלקה רשומה
לביטול
גבול חלקה לביטול
כא. מספר חלקה קיימת
כב. מספר חלקה מוצעת
גבול חלקה מוצעת
- קו כחול רצוף
צבוע באפור
צבוע בפסים אלכסוניים בכתום ואפור
צבוע בפסים אלכסוניים במסחר
צבוע בפסים אלכסוניים בצהוב ואפור
צבוע בגוון בז'
נקודות אפורות ע"ג היעוד העיקרי
פסים אלכסוניים באדום
צבוע בפסים אלכסוניים ירוק ואדום
צבוע בירוק
ספרה ברבע העליון של העיגול
ספרה ברבע הימני/שמאלי של העיגול
ספרה ברבע התחתון של העיגול
קו ירוק דק
מותחם בקו שחור עבה בנספח הבינוי
נקודות שחורות
קו שחור מקוטע
מסומן בנקודות שחורות
מסומן בכוכבית שחורה.
ספרה בעיגול בצבע ירוק
ספרה בעיגול ירוק מרוסק
קו ירוק מרוסק
ספרה רשומה במעויין
ספרה רשומה במשולש
קו שחור רצוף

14. רשימת הכליות: (א) אזור מגורים, מסחר ותיירות מיוחד:

השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בכתום ואפור על רקע קוים אלכסוניים, מיועדים למגורים, מסחר ותיירות מיוחד, בהתאם להוראות הבניה ולנספח הבינוי. ניתן לכלול בהם:

1. 4 דירות מגורים
2. 2 דירות מגורים עם חדרי עבודה לאמנים ולבעלי מקצועות חפשיים
3. סדנאות קטנות לאמנויות, בתנאי שאינן מהוות מטרד למגורים
4. חדרי הארחה צמודים למגורים (עד 8 יח', חלופי לשתי דירות)
5. חנויות, בית קפה ומסעדה המתאימים לאופי התיירותי של האזור
6. בנק

הועדה המקומית תתיר שימושי מסחר קמעוני אשר לא יהוו מטרד סביבתי או חזותי והמכירה תתבצע בתוך שטח החנויות. תיאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות ולמעברים, למעט הגשה לשלחנות בית הקפה והמסעדה. העיצוב החיצוני של החנויות והבנק יהיה חלק בלתי-נפרד מן הבקשה להיתר, ויכלול את חלון הראווה, השילוט, תאורת החוץ ופתרון למזגנים, וכן לסילוק אשפה ופיתוח החצר.

(ב) מדרחוב

השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום מיועד למדרחוב. תותר בו כניסת רכב חרום וכניסת רכב שירות.

(ג) שטח ציבורי פתוח

השטח המסומן בתכנית בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המשמש כמעבר בין רחוב המייסדים למגרש החניה. בשטח זה תותר התקנת ריהוט רחוב, גינון ותאורה.

15. הוראות כלליות לגבי תהליך הגשת בקשות להיתרי בניה:

1. כל בקשה להיתר בניה תתואם עם הועדה לשימור הפועלת על-פי התוספת הרביעית (סעיף 78א) של חוק התכנון והבניה, ותיערך על רקע תכנית מדידה מדוייקת שבה יסומנו גם כל העצים בתחום החלקה.
2. בחלקה קיים מבנה המוגדר בנספח כמבנה לשימור. הבקשה תלווה בתיעוד מלא של הבנין, קרי: תצלומי הבנין, חזיתות מפורטות בקנ"מ 1:100, פרטים אפייניים לבנין בקנ"מ 1:20, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
3. המבנה המוגדר בנספח כמבנה לשיחזור ילווה בחומר תעודי ככל שהדבר ניתן להשגה, קרי: תצלומי המבנה שהיה קיים בתחום החלקה, תכניותיו או תכניות מבנים שכנים זהים בתקופתם ובמידותיהם. לשם כך תסייע הועדה המקצועית הנ"ל ותספק תעוד ויעוץ מקצועי נדרש.
4. תוספת הבניה בחלקה תהיה על פי נספח הבינוי ובתחומי קוי הבנין כפי שהם מסומנים. בניה מתחת למפלס הקרקע הטבעי תתאפשר בקו בנין אפס. שיפועי הגגות, מידות הפתחים והשימוש בחמרי בנין יהיו זהים לפרטי הבניה של המבנה לשימור והמבנה לשחזור. תכנית הבניה בתחומי החלקה לא תעלה על 750 מ"ר (כולל המבנה המומלץ לשימור). מידות החצר הפנימית יהיו 10.0x15.0 מ' בקרוב, על-פי תכנית הבינוי.
5. מבנה מומלץ לשימור: מסומן בנספח בכוכבית. ניתן לשמר/לשחזר את המבנה באופן שישתלב בפעילות המסחרית-תיירותית של האזור. במדה ויוחלט לשמר את המבנה יוגדלו זכויות הבניה בתחומי החלקה בהתאם למצויין בטבלח זכויות הבניה.
6. החניה בתחום התכנית: החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983, והשינויים להם מעת לעת. החניה באגף המערבי של המגרש תוסדר בטרסה שתשתלב במפלסי החניה הצבוריים, וגודל הפתחים לצד מערב לא יעלה על רוחב 2 תאי חניה. לא יותרו פתרונות חניה הפוגעים באלמנטים המחייבים, לדעת מהנדס הועדה, שימור/שיחזור כגון עצים, גדרות וכד'. החניה בתחום הבנין אינה נכללת בשטחי הבנין

העקריים. אם, כתוצאה משיקולי תכנון ועובדות קיימות בשטח, לא ניתן לפתור את מקומות החניה הנדרשים, יחולו הוראות סעיף 2/ב' של התוספת לתקנות התכנון והבניה: התקנת מקומות חניה.

7. הוראות בניה: כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה בגמר טיח חלק וגגות רעפי חימר שרופים, בהתאם לפרטים שיתואמו עם הועדה המקצועית, ויהיו חלק מהיתר הבניה. לא תותר כל בניה בגימור אבן. טיח מותז או כל חומר גמר אחר. למעט טיח חלק צבוע בגווני לבן או גוון כהיר אחר כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. פתחי הבנין יהיו ביחסי מידות כפי שהם מופיעים בבנין לשימור/שחזור, ולא יותר שימוש בחלונות אלומיניום ובחריטים מחומרים פלסטיים. כל התריסים יהיו תריסי עץ חיצוניים בגמר צבע שמן. גדרות בחזית המגרש ייבנו בהתאם לנספח הבינוי ועל פי פרטי בניה שיסופקו ע"י הועדה המקצועית; פרטים אלה יהיו תואמים לגדרות המקוריים ובנייתם תיעשה בחמרים כדלקמן: בניית בלוקים/בטון בגמר טיח חלק וצבוע, אבן כורכר מסותחת בשילוב מוטות עץ.

8. חשריט חלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת חשריט חלוקה.

הוראות התכנית:

קוי בנין	שטח בניה במ"ר				שטח מגרש לפי יעוד במ"ר	
	סה"כ	מס' יח' יח'	שטח שרות	שטח עיקרי	מגורים מסחר ותיירות מיוחד	מגרש מס'
כמצוין בתכנית הבינוי	570	8	100	470	מסחר ו/או מגורים, חדרי הארחה צמודים למגורים	43
	580		60	500	בנק	*
	1130		160	970	1378	סה"כ

* מומלץ לשימור: גלריה, בית-קפה, חפצי אמנות, מזכרות, וכל יעוד תיירותי-מסחרי.

שטח עיקרי: 120 מ"ר, שטח שירות: 15 מ"ר.

16. זכות מעבר

לציבור: תירשם בספרי האחוזה זכות מעבר לצמיתות לציבור במעברים המקורים והפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים באזורים המשלבים מגורים ומסחר. בעלי הזכות בקרקע יהיו אחראים לאחזקה תקינה של שטחי המעברים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 312/ש 11301/43-ב

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 333 מיום 4/5/93

18/1/94 תאריך

י"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 312/ש 11301/43-ב

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 333 מיום 4/5/93

18/1/94 תאריך

י"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 312/ש

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16.11.93 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 312/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 438

מיום 26.8.93

הודעה על אישור תכנית מס. 312/ש

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4204

מיום 24.3.94

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 11301/43-ב' ש' 312/

הומלצה לאישור

בישיבה מס' 333 מיום 15/5/93

18/11/94 תאריך

י"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית 11301/43-ב' ש' 312/

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 333 מיום 15/5/93

18/11/94 תאריך

י"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מרחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשל"ה-1965

אישור תכנית מס. 312/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 16.11.93 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 312/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4138

מיום 26.8.93

הודעה על אישור תכנית מס. 312/א

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4204

מיום 24.3.94