

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תחום שפוט מוניציפלי - זכרון יעקב
שינוי תכנית מתאר ש/12-ה'

זכרון יעקב - שימור ושיחזור בחלק מחלקה 25 גוש 11304
המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11 ולתכנית מפורטת ש/12 ב'

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר ש/12 - ה', זכרון יעקב - שימור ושיחזור בחלק מחלקה 25 - גוש 11304, המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11 ולתכנית מפורטת ש/12 ב'.
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"), תשריט בק.מ. 1:500 (להלן: "התשריט") הכולל נספח בינוי בק.מ. 1:250.
3. **מקום התכנית:** כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
4. **שטח התכנית:** זכרון יעקב, מרכז המושבה לאורך חלק מרחוב המייסדים. 1.44 דונם בקירוב.
5. **יוזמי התכנית:** עמנואל ואבשלום וילדר, שכ' יעקב זכרון-יעקב, טל. 06-399257, 06-399215 והמועצה המקומית זכרון-יעקב, ת.ד. 10 ז"י, 06-390722 באמוץ הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון.
6. **בעלי הקרקע:** עימנואל ואבשלום וילדר, שכ' יעקב זכרון - יעקב, טל. 06-399257, 06-099215.
7. **עורך התכנית:** אדריכל יוסי טל, רח' הרצל 49 זכרון-יעקב, טל. 06-396855.
8. **גבול התכנית:** כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
9. **חלות התכנית:** התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
10. **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.

11. יחס לתכניות
אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית ש/11 - תכנית מתאר זכרון-יעקב, אשר אושרה למתן תוקף ביום 9.4.1964, ולתכנית מפורטת ש/12 ב', שדבר 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. סימונים בתשריט:

1. גבול התכנית - קו כחול רצוף.
2. אזור מגורים ומסחר - צבוע בפסים אלכסוניים בכתום ואפור.
3. אזור מגורים, מסחר ותיירות מיוחד - צבוע בפסים אלכסוניים בצהוב ואפור.
4. דרך מאושרת - צבוע בחום
5. זכות מעבר לצבור - השחרה ע"ג היעוד העיקרי.
6. דרך לביטול - פסים אלכסוניים באדום
7. רחוב משולב - צבוע בפסים אלכסוניים ירוק ואדום.
8. מספר הדרך - ספרה ברבע העליון של העיגול.
9. קו בנין - ספרה ברבע הימני/שמאלי של העיגול.
10. רוחב הדרך - ספרה ברבע התחתון של העיגול.
11. גבול חלקה רשומה - קו ירוק דק.
12. מבנה לשמור/ השלמות מחייבות - מותחם בקו שחור עבה בנוספת הבינוני.
13. שחזור חזית/גדר - נקודות שחורות.
14. מבנה להריסה - צבע צהוב על רקע נקודות שחורות.
15. מבנה מומלץ לשימור - מסומן בכוכבית שחורה.
16. מספר חלקה בשומה - ספרה בעיגול בצבע ירוק.
17. מס' חלקה רשומה לביטול - ספרה בעיגול ירוק מרוסק
18. גבול חלקה לביטול - קו ירוק מרוסק.
19. מספר מגרש קיים - ספרה רשומה במעויין.
20. מספר מגרש מוצע - ספרה רשומה במשולש.
21. גבול מגרש מוצע - קו שחור רצוף.

13. שמושים מותרים: א. אזור מגורים, מסחר ותיירות מיוחד:

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

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

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 לשולחנות בית הקפה והמסעדה. העיצוב החיצוני של החנויות יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר, ויכלול את חלון הראווה, השילוט, תאורת החוץ ופתרון למזגנים, וכן לסילוק אשפה ופיתוח החצר.

ב. רחוב משולב

השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום, מיועד למדרחוב. תותר בו כניסת רכב חרום וכניסת רכב שירות. הרחוב מיועד לשמוש משולב של הולכי רגל ורכב, מרוצף למלוא רוחבו או חלקו, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה ואשר הגישה אליו על גבי אבן שפה מונמכת, כמו כניסה לחצר.

14. תנאים למתן היתרי בניה:

א. כל בקשה להיתר בניה תתואם עם הועדה לשימור, הפועלת על-פי התוספת הרביעית (סעיף 76 א) של חוק התכנון והבניה, ותיערך על רקע תכנית מדידה מדויקת שבה יסומנו גם כל העצים בתחום החלקה.

ב. בחלקה קיים מבנה המוגדר בנספח, כמבנה לשימור. הבקשה תלווה בתיעוד מלא של הבניין, קרי: תצלומי הבניין, חזיתות מפורטות בק.מ. 1:100, פרטים אפייניים לבנין בק.מ. 1:20, הכל כהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

ג. 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.

ד. נספח פרטי בנין ונספח חשבון שטחים הרצ"ב, מאושרים ע"י מהנדס הועדה המקומית, יהיו תנאי למתן היתרי בניה.

ה. הבקשה להיתר תתייחס למגרש במלואו ולא ינתן אישור על פי טופס מס' 4, אלא לאחר השלמת כל מרכיבי הבקשה להיתר.

15. הוראות בניה

טבלת זכויות בניה:

מגרש מספר	יעוד	שטח בניה במ"ר				סה"כ	קוי בניין	תכנית קרקע	מספר קומות
		שטח עיקרי		שטח שירות					
		מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע				
25 א'	מסחר ו/או מגורים, חדרי הארחה צמודים למגורים. * מבנה המומלץ לשימור	996	--	138	354	1488	כמצוין בתכנית הבינוי	720	מרתף 2 +
		115							
סה"כ		1111	--	138	354	1603		720	

* מומלץ לשימור: גלריה, בית קפה, חפצי אמנות, מזכרות, וכל יעוד תיירותי-מסחרי.
שטח עיקרי: 115 מ"ר

א. תוספת הבניה בחלקה תהיה על פי נספח הבינוי ובתחומי קוי הבנין, כפי שהם מסומנים. שיפועי הגגות, מידות הפתחים והשימוש בחמרי בנין יהיו זהים לפרטי הבניה של המבנה לשימור והמבנה לשחזור. תכנית הבניה בתחומי החלקה לא תעלה על 720 מ"ר (כולל המבנה המומלץ לשימור). מידות החצר הפנימית יהיו על פי תכנית הבינוי.

ב. מבנה מומלץ לשימור: מסומן בנספח בכוכבית. ניתן לשמר/לשחזר את המבנה באופן שישתלב בפעילות המסחרית - תיירותית של האזור, וישמש לגלריה בית קפה, חפצי אמנות, מזכרות וכל יעוד תיירותי מסחרי. במידה ויוחלט לשמר את המבנה יוגדלו זכויות הבניה בתחומי החלקה בהתאם למצוין בטבלת זכויות הבניה.

ג. מרתף: יבנה מרתף תחת המבנה, אשר ישמש גם לחניה, לפי חתך בנספח הבינוי. קומת המרתף לא, תכלל במנין הקומות, ושטחו יכלל בשטח הבניה המותר, כשטח שירות.

ד. שטח בזכות מעבר: השטחים המקורים, אשר חל עליהם זכות מעבר לציבור, כלולים בשטחי הבניה המותרים, כשטח שירות.

ה. מעברים ציבוריים: ארקדות ומרפסות מקורות שאינן כלולות בזכות המעבר, ומשמשות למעבר או כמבואות לשטחים מסחריים, יכללו בשטחי השרות.

ו. תשריט חלוקה: תנאי להוצאת היתר בניה הוא הגשת תשריט חלוקה.

ז. שטחים למטרות שרות: שטחים למטרות שירות יהיו מיועדים לחניה, מחסנים ומתקנים טכניים, חדרי מדרגות ומבואות משותפים, מעברים ציבוריים וכ"ל, לפי הפירוט:

יעוד	שטח במ"ר		
	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	סה"כ
חניה	203	--	203
מחסנים ומתקנים טכניים	139	26	165
חדרי מדרגות ומבואות משותפים	12	28	40
מעברים ציבוריים	--	84	84
סה"כ	354	138	492

16. עיצוב ארכיטקטוני:

הוראות בניה: כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה בגמר טיח חלק וגגות רעפי חימר שרופים, במבנה שימור יהיה שמוש ברעפים המקוריים, בשימוש חוזר, 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 בגוון לבן או גוון בהיר אחר, כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. פתחי הבנין יהיו ביחסי מידות, כפי שהם מופיעים בבנין לשימור/שחזור, ולא יותר שימוש בחלונות אלומיניום ובתריסים מחומרים פלסטיים. כל התריסים יהיו תריסי עץ חיצוניים, בגמר צבע שמן.

גדרות בחזים המגרש ייבנו בהתאם לנספח הבינוי ועל פי פרטי בניה, שיספקו ע"י הועדה המקצועית. פרטים אלה יהיו תואמים לגדרות המקוריים ובנייתם תיעשה בחמרים כדלקמן: בניית בלוקים/בטון בגמר טיח חלק וצבוע, אבן כורכר מסותתת, בשילוב מוטות עץ.

17. חניה: החניה בתחום התכנית: החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנות מקומות חניה תשמ"ג - 1983, והשינויים להם מעת לעת. החניה במגרש תהיה בקומת המרתף, תחת המבנה, בשטח של כ- 203 מ"ר, כמפורט בחתך בנספח הבינוי.
- אם כתוצאה משיקולי תכנון ועובדות קיימות בשטח, לא ניתן לפתור את מקומות החניה הנדרשים, יחולו הוראות סעיף 2/ב' של התוספת לתקנות התכנון והבניה: התקנות מקומות חניה.
18. זכות מעבר לציבור: תירשם בספרי רשם המקרקעין זכות מעבר לצמיתות לציבור, במעברים המקוריים והפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים, באזורים המשלבים מגורים ומסחר. בעלי הזכות בקרקע יהיו אחראים לאחזקה תקינה של שטחי המעברים.
19. מבנים לשימור: על מבנים לשימור יחולו הוראות התוספת הרביעית (סעיף 76 א') לחוק תכנון ובניה (תיקון מס' 31) בתשנ"א - 1991.
20. הפקעות: השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם המועצה המקומית זכרון-יעקב ללא תשלום.
21. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
22. חשתיות: תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנתה של תכנית ניקוז וחיבור הביוב למערכת הכללית.
23. שלבי ביצוע: תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית כחוק.
24. חתימות:

המועצה המקומית
זכרון-יעקב



אשר על ידי
המועצה המקומית

בעלי הקרקע

עורך התכנית

יוזמי התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית מס' 12/11

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום

15/7/96 תאריך

י"ר הועדה

מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומרון

תכנית למזן - מס' 12/11

להפקדה

344 מיום 9/5/94

בישיבה מס' מיום

15/7/96 תאריך

י"ר הועדה

מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 12/11

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.4.96 לאשר את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 12/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4371

מיום 16.1.96

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום