

מחוז חיפהמרחב תכנון מקומי השומרון

תחום שיפוט מוניציפלי - זכרון יעקב
שינוי תכנית מתאר ש/12 - ו'

זכרון יעקב - שימור ושיחזור בחלקות 17, 19, 20, ובחלק מחלקות
 21, 25, בגוש 11304, המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11.
 ותכנית מפורטת ש/12 ב'.

תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מתאר ש/12 - ו', זכרון
 יעקב - שימור ושיחזור בחלקות 17, 19, 20, ובחלק מחלקות
 21, 25, גוש 11304, המהווה שינוי לתכנית מתאר ש/11
 ולתכנית מפורטת ש/12 ב'.

1. שם התכנית: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, נספח פרטי בנין, נספח רישוי
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית
 בשלמותה.

3. מקום התכנית:

זכרון יעקב, מרכז המושבה לאורך חלק מרחוב ז'בוטינסקי
 ופינת הנדיב.

4. שטח התכנית:

3.26 דונם בקירוב.

5. יוזמי התכנית:

עמנואל ואבשלום וילדר, שכונת יעקב זכרון-יעקב,
 טל. 06-399257, וטל. 06-399215
 והמועצה המקומית זכרון-יעקב, ת.ד. 10 ז"י,
 טל. 06-390722 באמוץ הועדה המקומית לתכנון ובניה -
 השומרון.

6. בעלי הקרקע:

המועצה המקומית זכרון יעקב, ת.ד. 10 ז"י, טל. 06-390722
 עמנואל ואבשלום וילדר, שכונת יעקב זכרון יעקב,
 טל. 06-399257, 06-399215

7. עורך התכנית:

אדריכל יוסי טל, רח' הרצל 49 זכרון-יעקב, טל. 06-396855

8. גבול התכנית:

כמותתם בקו כחול בתשריט המצורף.

9. חלות התכנית:

התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

10. יחס לתכניותאחרות:

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

ב. שינוי יעוד מבנים קיימים, מהריסה לשימור.

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

ד. שינוי יעוד שטח, מאזור מסחרי לאזור מגורים, מסחר ותיירות מיוחד.

ה. שינוי יעוד שטח, מאזור מגורים ב' לחניה ציבורית.

ו. שינוי קו בנין לאורך דרך מס' 8 מ- 5 מ' ל- 3 מ'.

ז. איחוד מגרשים וחלוקה מחדש.

13. סימונים בתשריט: 1. גבול התכנית - קו כחול רצוף.

2. אזור מסחרי - צבוע באפור.

3. אזור מגורים מיוחד - צבוע בכתום, ומסגרת כתום כהה.

4. אזור מגורים ב' - צבוע בכחול.

5. אזור מגורים, מסחר ותיירות מיוחד - צבוע בפסים אלכסוניים בצהוב ואפור.

6. דרך מאושרת - צבוע בחום

7. זכות מעבר לצבור - נקודות אפורות ע"ג היעוד העיקרי.

8. דרך מוצעת - צבועה באדום.

9. חניה ציבורית - קוים מצולבים אלכסוניים על רקע אדום.

10. מספר הדרך - ספרה ברבע העליון של העיגול.

11. קו בנין - ספרה ברבע הימני/שמאלי של העיגול.

12. רוחב הדרך - ספרה ברבע התחתון של העיגול.

13. גבול חלקה רשומה - קו ירוק דק.

14. מכונה לשמור/ השלמות מחייבות - מותחם בקו שחור עבה בנספח הבינוי.

15. שחזור חזית/גדר - נקודות שחורות.

16. מבנה להריסה - צבע צהוב על רקע נקודות שחורות.
17. מבנה מומלץ לשימור - מסומן בכוכבית שחורה.
18. מספר חלקה רשומה - ספרה בעיגול בצבע ירוק.
19. מס' חלקה רשומה לביטול - ספרה בעיגול ירוק מרוסק.
20. גבול חלקה לביטול - קו ירוק מרוסק.
21. מספר מגרש קיים - ספרה רשומה במעויין.
22. מספר מגרש מוצע - ספרה רשומה במשולש.
23. גבול מגרש מוצע - קו שחור רצוף.

14. שימושים מותרים:

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 16 יח', חלופי לשתי דירות).
4. 6 דירות מגורים.
5. 4 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 הראוה, השילוט, תאורת החוץ ופתרון למזגנים, וכן לסילוק אשפה ופיתוח החצר.

15. 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 בהתאם 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, תסויע הועדה המקצועית הנ"ל ותספק תעוד ויעוץ מקצועי נדרש.

ד. נספח פרטי בנין ונספח חשוב שטחים המצ"ב, מאושרים ע"י מהנדס הועדה המקומית, יהיו תנאי למתן היתר בניה.

ה. כל בקשה להיתר תתיחס למגרש במלואו ולא ינתן טופס מס' 4, אלא לאחר השלמת כל מרכיבי הבקשה להיתר.

16. הוראות בניה:

טבלת זכויות בניה:

מגרש	יעוד	מס' יח'	שטח בניה במ"ר				סה"כ	תכנית קרקע	מספר קומות	קווי בנין
			שטח עיקרי		שטח שדות					
			מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע				
302	מסחר ו/או מגורים, חדרי הארחה צמודים למגורים	4	844	--	141	415	1,400	450	מרתף + 3	כמצוין בתכנית הבינוי
303	מסחר ו/או מגורים, חדרי הארחה צמודים למגורים	4	580	518	1008	66	2,172	585	מרתף + חניה + 3	כמצוין בתכנית הבינוי
301	מסחר ו/או מגורים	2	122		10		132	132	1	מבנה לשימור
17	חניה ציבורית		--	--	--	--	--	--	--	

א. תוספת הבניה במגרש 302 תהיה על פי נספח הבינוי, כפי שהם מסומנים.

שיפועי הגגות, מידות הפתחים והשימוש בהמרי בנין יהיו זהים לפרטי הבניה של המבנה לשימור והמבנה לשחזור. תכנית הבניה בתחומי החלקה לא תעלה על 600 מ"ר (כולל המבנה המומלץ לשימור). מידות החצר הפנימית יהיו על פי תכנית הבינוי.

ג. מרתפים:

במגרש 302: במבנה החזיתי (המזרחי) ייבנה מרתף בשטח של 220 מ"ר, לפי חתך מנספח הבינוי.
במבנה הפנימי (המערבי) ייבנה מרתף בשטח של 195 מ"ר, אשר ישמש גם לחניה, לפי חתך מנספח הבינוי.
המרתפים לא יכללו במנין הקומות, ושטחם יכלל בשטח הבניה המותר, כשטח שרות.
במגרש 303: ייבנה מרתף מסחרי בשטח של 584 מ"ר, לפי חתך מנספח הבינוי.
המרתף לא יכלל במנין הקומות ושטחו יכלל בשטח הבניה המותר, כשטח מסחרי.
ד. שטחים למטרות שרות:

שטחים למטרות שרות יהיו מיועדים לבטחון, מתקנים טכניים, מחסנים, חניה, חדרי מדרגות משותפים, מבואות משותפים, מעברים ציבוריים, ארקדות וכו', לפי הפירוט (טבלה).

שטח במ"ר					יעוד
סה"כ	מגרש 303		מגרש 302		
	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	
1120	925	--	--	195	חניה
85.5	49	10	26.5	--	חדרי מדרגות ומבואות משותפים
79.5	25	--	70.5	--	מעברים ציבוריים
276	--	56	--	220	מחסנים ומתקנים טכניים
50	25	--	25	--	בטחון
20	--	--	20	--	ארקדות
1631	1008	66	142	415	סה"כ

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

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

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

17. עיצוב ארכיטקטוני:

הוראות בניה:

כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה בגמר טיח חלק וגגות רעפי חימר שרופים. במבנה לשימור יהיה שמוש ברעפים מקוריים, במוש 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 לשמור/שחזור, ולא יותר שימוש בחלונות אלומיניום ובתריסים 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.

18. חניה:

החניה בתחום התכנית: החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - התקנות מקומות חניה תשמ"ג - 1983, והשינויים להם מעת לעת.

במגרש 302 החניה בתחום המגרש תהיה במרתף, תחת המבנה המערבי, בשטח 195 מ"ר, כמוראה בנספח הבינוי. אם כתוצאה משיקולי תכנון ועובדות קיימות בשטח, לא ניתן לפתור את מקומות החניה הנדרשים, יחולו הוראות סעיף 2ב' של התוספת לתקנות התכנון והבניה: התקנות מקומות חניה.

במבנה במגרש 303, תכננה 2 קומות חנייה, בשטח כולל של כ- 925 מ"ר, כמוראה בחתך בנספח הבינוי. שטח החניה יכלל בשטחי הבניה המותרים, כשטח שרות. ביצוע 2 קומות החניה הינו תנאי לקבלת היתר בניה למגרש זה.

19. 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.

20. מבנים לשימור: על מבנים לשימור יחולו הוראות התוספת הרביעית (סעיף 76 א') לחוק תכנון ובניה (תיקון מס' 31) בתשנ"א - 1991.

21. הפקעות:

השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188 - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית זכרון-יעקב ללא תשלום.

22. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

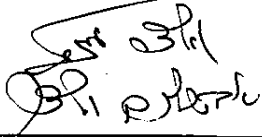
23. תשתיות:

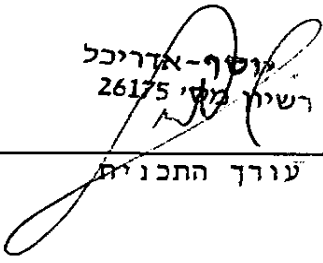
תנאי להוצאת היתר בניה הוא הכנתה של תכנית ניקוז וחיבור הביוב למערכת הכללית.

24. שלבי ביצוע:

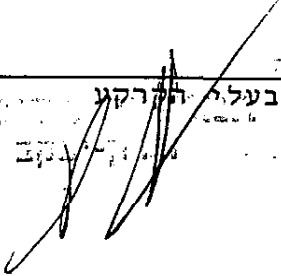
תוך 3 שנים מיום אישורה של התכנית.

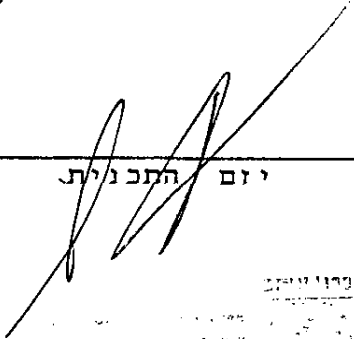
25. חתימות:


בעלי הקרקע


מוסף-אדריכל
רשיון מס' 26175

עורך התכנית


בעלי הקרקע


יזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבניית...
112/11

הומלצה לאישור

בישיבה מס' מיום

תאריך 16.2.97
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבניית...
112/11

הומלצה להפקדה

בישיבה מס' 344 מיום 9.9.94

תאריך 16.2.97
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 112/11

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29.10.96 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 112/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4378

מיום 1.2.96

הודעה על אישור תכנית מס'

פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

מיום