

4061945 - 1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' זמ/238/4

זמ/238/4 הוספת שימושים לאורך רחוב רוטשילד

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי זמורה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המחוזית/משרד מוסמך: 7.3.16
מינהל התכנון - מחוז מרכז
אגף תכנון מקומי
מתכנת: מחוז מרכז

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
20-12-2016
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 4/238/זמ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 7.3.16 לאשר את
התכנית לא נקבעו טענות אישור
הוועדה המחוזית/משרד מוסמך
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה כדי לאפשר הקמת מסחר ייחודי במרכז ההיסטורי של המושבה, בתוך גבולות תכנית זמ/238. תוספת המסחר באה בכדי לחזק את האופי התיירותי היסטורי של המקום, לכן יותר רק מסחר המשרת מטרה זו כגון : גלריות, עבודות יד, חנויות עם אופי היסטורי, תיירותי, אומנותי ולא מסחר יום יומי. הוראות התכנית באות להבטיח שתוספת השימושים לא תפגע במגמת השימור אלא תחזק אותה. פרט להוספת השימושים אין שינוי בהוראות תכנית זמ/238.

1. זיהוי וסיווג התכנית

זמ/4/238 הוספת שימושים לאורך רחוב רוטשילד

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

453-0280941

מספר התכנית

87.928 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
שלב: מתן תוקף

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי זמורה

184773 קואורדינאטה X

640211 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מזכרת בתיה - חלק מתחום הרשות: מזכרת בתיה

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מזכרת בתיה	המייסדים		
מזכרת בתיה	רוטשילד		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3897	מוסדר	חלק	7-8, 10-11, 13, 20-29, 33, 36-37, 39-43, 45-46, 49, 51-52, 58, 69-75, 84, 86, 88, 90, 92, 98, 135, 137-139	19, 31-32, 50, 53
3898	מוסדר	חלק		450
3899	מוסדר	חלק	133-134, 153, 199, 353-354, 377	135, 209, 212-213, 218
3916	מוסדר	חלק	4, 6, 11, 52-53, 106, 149-150, 152, 154, 157-158	1, 18, 51, 72, 80, 159
5749	מוסדר	חלק		49

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/09/1999	39	4804	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/260 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/260
22/02/2012	2832	6383	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/מק/1/260 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/מק/1/260
29/08/1985		3242	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/222 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/222
11/02/1997	1963	4490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית זמ/238 ממשיכות לחול.	שינוי	זמ/238

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן		30.1.2016	מיכאלה איתן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע	30.8.2016	מיכאלה איתן		1	1:1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע

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 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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מוזכרת בתיה	מוזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9371111	08-9371102	

1.8.2 יזם

--

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בנעלות רשות מקומית			מוזכרת בתיה	מוזכרת בתיה	שד אליהו	4	08-9371111	08-9371102	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאלה איתן		מיכאלה איתן- אדריכלים ומתכנני ע	גבעתיים	שינקין	32	03-7320320		citanarc@net vision.net.il

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.

מונח	הגדרת מונח
תיק תיעוד	מסמך שיכלול שרטוטים, צילומים ומלל אודות התפתחות האתר לשימור וערכי השימור, בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4.3.2008 ותיקוניהן מעת לעת.
"ממונה השימור"	מי שהוסמך על ידי מהנדס הועדה המקומית לפעול בשמו בעניינים הקשורים בשימור. ממונה השימור יהיה בעל ידע וניסיון מוכחים בתחום השימור.

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

תוספת שימושים מסחריים בעלי אופי היסטורי, תיירותי ואמנותי לאורך רח' רוטשילד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימושים במבנים הפונים לרחוב רוטשילד ובמבנים/חזית לשימור כמוגדר ומסומן בתכנית זמ/238, למעט שב"צ.
2. קביעת הוראות שיבטיחו את מגמות השימור ביישוב.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	87.928
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	87,843.12	100
סה"כ	87,843.12	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
שימושים	4.1.1
<p>באזורי מגורים המוגדרים ומסומנים בתכנית זמ/238 יותרו השימושים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none">1. מגורים חד או דו משפחתיים.2. אירוח : מלונות, אכסניית נוער, יחידות לינה כפרית ע"פי שטחי הבנייה כמותחם בתכנית זמ/238, ובהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מלונות של משרד התיירות, כפי שיהיו נהוגים בעת מתן היתר בנייה.3. הוספת שימושים לאורך רחוב רוטשילד :א. בכל המגרשים הפונים לרחוב רוטשילד למעט במבנים ביעוד ציבורי.ב. במגרש / חזית לשימור ושיחזור, כמודגש וכמסומן בתכנית זמ/238 המאושרת.ג. במגרש / חזית לשימור ושיחזור כמוגדר וכמסומן בתכנית זמ/238 המאושרת והנמצאים בעורף המגרשים, לאורך רחוב רוטשילד ובתנאי שיש להם נגישות מרח' רוטשילד.4. הוספת שימושים בתכנית : יותר רק מסחר בעל אופי היסטורי, תיירותי (כולל בתי קפה) ואומנותי . לא תותר הוספת מסחר יום-יומי בתחום התכנית.5. לא תאושר תוספת תכליות מסחריות במבנים ביעוד ציבורי. הוראה זו חלה גם על חלקה 25 גוש 3897.	
הוראות	4.1.2
<p>כל בקשה לשימוש מסחרי במבנה / חזית לשימור תיבדק על ידי מהנדס הוועדה המקומית לאחר שהתייעץ עם ממונה השימור על בסיס הקריטריונים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none">א. תואם לגודל האתר.ב. משפיע באופן מינימאלי על החלוקות הפנימיות המקוריות של האתר.ג. לא יפגע באופי האתר והסביבה ולא יגרום לשינויים פיסיים שאינם תואמים לסביבה ולאתר לשימור.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
<p>1. העיצוב האדריכלי בהתאם להוראות תכנית זמ/238.</p> <p>2. חומרי הגמר ופיתוח החזיתות ייקבעו בתיאום עם ועדת השימור של מזכרת בתיה.</p> <p>3. במבנה/ חזית לשימור : העיצוב האדריכלי, תגמירים ופרטי בניין יהיו על פי תיק תיעוד. רק במקום שאין מידע יש לפעול בהתאם להוראת זמ/238 בתיאום עם המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל וועדת שימור של מזכרת בתיה.</p> <p>4. שימור המבנה והתאמתו לשימוש המבוקש בתיאום עם מהנדס הועדה וועדת השימור של מזכרת בתיה.</p>	
6.2	חניה
<p>1. מס' מקומות חניה לפי תקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה ובתיאום עם מהנדסי המועצה והועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה להוספת שימושים יהיה קבלת חו"ד יועץ תנועה לגבי פתרונות לעומסי תנועה ומקומות חניה שייגזרו מהשימוש המבוקש בהיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצבת שילוט הדרכה והכוונה לחניונים ציבוריים על פי תכנית שתוכן ע"י המועצה המקומית באישור רשות תמרור מקומית.</p>	
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
<p>1. עיצוב המבנה, פיתוח השטח, שילוט וריהוט רחוב יתואמו עם מהנדס/ת הועדה המקומית ומהנדס/ת המועצה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר במגרש הכולל מבנה/ חזית לשימור יהיה : הכנת תכנית אדריכלית והנדסית לשימור המבנה בהתאם לתוספת החמישית לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התשס"ח - 2008, שתאושר ע"י ועדת השימור המקומית או מי מטעמה. בנוסף תתייחס התכנית האדריכלית וההנדסית להנחיות הבינוי המופיעות בתכנית זמ/238.</p> <p>3. תנאי למתן היתר יהיה מיזעור המטרדים הסביבתיים לרבות מטרדי רעש וריח שיווצרו כתוצאה מאישור הוספת שימושים במגרש ספציפי.</p> <p>5. אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לפתרון הביוב.</p> <p>6. אישור מסמך סביבתי ע"י איגוד ערים לאיכה"ס. המסמך יוגש ע"י היוזם בהתאם להנחיות האיגוד.</p> <p>7. כל שימוש בתכנית, הטעון רשיון עסק, יותנה בתנאי שהדרישות להוצאת רשיון העסק לא יפגעו במטרת השימור.</p> <p>8. הצגת פתרונות חניה בהתאם לתקן הנדרש לשימוש המבוקש.</p> <p>9. הועדה המקומית תכין ותאשר מסמך מדיניות לתמהיל שימושים כתנאי להיתר בניה ראשון, מדיניות השימושים תקבע על בסיס התבחינים הבאים :</p> <p>א. שמירה על איזון ביו יעוד ושימוש למגורים והשימושים הנלווים להם לבין השימושים האחרים.</p> <p>ב. שמירה על אופי המקום.</p> <p>ג. מגבלת שעות פעילות במגרשים מסויימים ככל הנדרש.</p> <p>ד. בחינת מטרדים סביבתיים לרבות מטרדי רעש וריח שיווצרו כתוצאה מאישור שימוש מסויים בתיאום עם היחדה הסביבתית.</p> <p>ה. חוות דעת יועץ תחבורה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב אחד כל התכנית.	

7.2 מימוש התכנית

עם אישורה כחוק.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד: מזכרת בתיה 500200282	סוג: רשות מקומית	תאריך: חתימה
-------------	---	------------------	--------------

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מזכרת בתיה 500200282	סוג: בבעלות רשות מקומית	תאריך: חתימה:
-----------------	---	-------------------------	---------------

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: מיכאלה איתן-אדריכלים ומתכנני ע	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: מיכאלה איתן אדריכלית מסי רשיון 38016
-------------	---	----------------	---

פתיחת מעטפת מקומית
מזכרת בתיה
ציפי טאנב