

2016.04.18

דליה אביב (אביזמיל) שטאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

בס"ד

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
2016-04-02
נתקבל

מסמך מלווה לטבלת איחוד וחלוקה
בהסכמת הבעלים במתחם
תכנית ש/916/ב
"גבעת זמרון" - זכרון יעקב

מסמך מלווה לטבלת איחוד וחלוקה
בהסכמת הבעלים במתחם
תכנית ש/916/ב
"גבעת זמרון" - זכרון יעקב

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
תוכנית 1916/א
להפקדה
18.4.16
18.4.16

תיק : זמרון טבלת איחוד וחלוקה

הועדה המקומית לתכנון ובנייה - השומרון
תוכנית 1916/א
לאישור
11.2.2016
18.4.16

פברואר 2016
עדכון תכנית : 2.2016

מינהל התכנון- מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום :
30.11.15
לאשר את התכנית
11.2.16
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'
מורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

הודעה על הפקדת תכנות מס' 1916/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7077
מיום 18.7.15 עמוד 2426

דליה אביב (אביזמיל) טמאית מקרקעין

טלפון – 09-8655643
פקס – 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

בס"ד

תאריך : כ' באדר א' תשע"ו
29.2.2016
תיק מס': זמרון: מסמך מלווה

הנדון : טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים חלק מתכנית ש/916/ב גבעת זמרין (זכרון העתיקה) זכרון-יעקב (עדכון תכנית 11.2.2016)

1. רקע כללי לתכנית ש/916/ב:

גבעת זמרין נמצאת במזרח המושבה זכרון יעקב ולמרגלותיה יקבי כרמל-מזרחי. לגבעה ערך הסטורי בהיותה האדמה הראשונה אשר יישבו העולים החדשים הראשונים וממנה התפתחה המושבה. הגבעה השתמרה על מבני האבן שלה וסמטאותיה הצרות; היא גבוהה על סביבתה ומשקיפה לנוף הפתוח של עמק שפיה ורצועת החוף.

הסביבה בנויה בתי אבן עתיקים – כאמור, לצד בתים ששופצו, חלקם משמשים למגורים, אחרים משמשים למלאכה ותעשייה, וכן עסקים שונים אחרים וחלקם נטושים.

היקב פעיל וכולל מרכז מבקרים, סוירים וטעימות יין וכן מסעדה " ביסטרו דה כרמל " – ומכאן שהאזור מנקז תנועת מבקרים.

2. פיתוח קיים:

מאז שנת 2002 החל פיתוח גבעת זמרין במטרה לשקם את הגבעה ולשמר בה את המבנים הקיימים כ"כפר אומנים"; לפיכך במהלך השנים 2002-3 התבצעו עבודות תשתית (שלבא') שכללו, בין היתר, ביוב, ניקוז, מים וחשמל, ריצוף אבן ותאורה, הקמת מיתחם חניה, הקמת מצפה נוף וכיכר.

נכון להיום, במקום קיים פיתוח סביבתי חלקי הכולל, בין היתר, דרכים וככר חניה עשויים אבן משתלבת בשלוב אבן.

דליה אביב (אביזמיל) שטמית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

ד"ר חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

4. פרטי התכנון מצב קיים:

בהתאם לתכנית מתאר זכרון-יעקב ש/11, שהודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. 1082 ביום 9.4.64;
הוראות התכנית מסווגות את החלקות הכלולות בתכנית כדרך, שטח חקלאי, וברובן באזור מלאכה ותעשייה זעירה.

באזור תעשייה ומלאכה: גודל מגרש מינימלי 500 מ"ר או כפי שקיים, 40% בניה, 10 מ' גובה או כפי שתאפשר הועדה המחוזית; קווי בנין: צדדי - 3 מ', אחורי - 5 מ'. השימושים המותרים: כל השימושים המותרים באזור מלאכה, וכן גם תעשיות שונות באישור הועדה המחוזית או כפי שיקבע בתכנית בנין ערים מפורטת.

5. מצב מוצע: תכנית ש/916 ב"גבעת זמרין" (על פי עדכון מ-11.2.2016):

תכנית מפורטת לגבעת זמרין ושטחים צמודים, חלה על שטח של כ- 45,549 מ"ר, כוללת חלוקה לתאי שטח ביעודים שונים, איחוד ו/או חלוקה בחלק משטח התכנית, בהסכמת תבעלים, הנחיות לשימור מבנים, הוראות בדבר שימושי קרקע, הוראות בינוי ואופיו, הנחיות למערך התמנה בתחום גבולות התכנית, הקצאת דרכים ושטחים פתוחים. התכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית קובעת שלבים במתן היתרי בניה. הפקדת התכנית בסמכות ועדה מחוזית.

התכנית מיטיבה את המצב התכנוני הקיים ומסדירה תשתיות, נגישות, חניה, יעודי קרקע וכן מסדירה בדיעבד בניה קיימת ללא היתר. כמו-כן נראה כי התכנון המודרני, מנצל את הטופוגרפיה בצורה מיטבית ומהווה מנוף כלכלי לפעילות מסחרית ותיירותית באזור.

מטרת התכנית ועיקרי ההוראות:

- א. קביעת הנחיות מפורטות לבינוי מחדש ולשימור שיקום ושחזור מבנים בתחום גבעת זמרין.
- ב. שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה וחקלאי מוגן לשטח לאכסון מלונאי לסוגיו, למסחר תיירותי, למגורים צמודי קרקע, שטח חקלאי ועוד.
- ג. קביעת שטחים פתוחים.
- ד. התווית דרכים וחניות, וקביעת סידורי תנועה.
- ה. קביעת אזור למסחר ומבנים למוסדות ציבור בסמוך לגבעת זמרין, ובו חניון עבור היקב והמתחם, בתחום מגרש שבבעלות היקב.
- ו. קביעת אזור למסחר ומגורים בסמוך לגבעת זמרין.
- ז. איחוד וחלוקה בחלק משטח התכנית עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בהסכמת בעלים.

דליה אביב (אביזמיל) שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

ד"ח חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

התכנית יוצרת תאי שטח עפ"י ההתפלגות הבאה:

תאי שטח כמזמים			זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה למעבר רכב	זיקת הנאה למעבר רגלי	זיקת הנאה			
				18,20	מגורים א'
				52,54	מתקנים הנדסיים
				3	מלונאות - אכסון מלונאי
	50			50	קרקע חקלאית
	56			56, 21, 36, 39	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
	9			9	כיכר עירונית
				46	דרך מאושרת
				45, 47, 48, 49	דרך מוצעת
				43, 44	דרך משולבת
	53			53	שביל
27		22,40	14,16	10,11,12,13,14,15,16,17,22 27,29,40,41,51,	מגורים ומסחר
35,28				1, 2a, 2b, 4, 5, 6, 7, 8, 23, 25, 26, 28 32, 33, 34, 35, 37, 38	מגורים ואירוח כפרי
				42	מסחר ומבנים למוסדות ציבור
				24	מסחר ואירוח כפרי
				55	רצועת תשתיות

עקרונות התכנית:

התמהיל המוצע נועד לתת מגוון רחב של פעילויות ועסקים בעלי זיקה תיירותית מסחרית, לצד מגורים.

התכנית מפרטת את כל תאי השטח בתחומה, תוך פירוט זכויות הבניה לכל תא שטח, על פי אפיונו ויעודו.

עם זאת ניתנה גמישות מסוימת בשינוי תמהיל שימושי הקרקע למגרש, ללא תוספת זכויות בניה:

- ניתן להסב עד 100% זכויות בניה ממגורים למסחר או לאירוח מכפרי.
- ניתן להסב עד 15% זכויות בניה ממסחר או מאירוח כפרי למגורים.
- ניתן להסב עד 50% מזכויות הבניה של מסחר לאירוח כפרי/ מלונאות והפוך.

תנועה וחניה : החניה בתחום המגרשים בגבעת זמרון תוגבל לשימושים הבאים: מגורים - ,

חדרי אירוח ומלונות ותתוכנן בתוך קו המגרש.

מקומות החניה הנדרשים לשאר השימושים /או לאלו שאינם מתאפשרים בתחום המגרשים עפ"י תקן , יבוצעו לאורך הדרכים.

הכניסה ברכב לגבעה תוגבל לדיירי המתחם ואורחי המלונות וחדרי האירוח בלבד.

דליה אביב (אביזמיל) שטחית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

דח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

6. השטחים הכלולים במתחם לאיחוד וחלוקה:

כללי:

ככלל התכנית אינה כוללת איחוד וחלוקה מחדש בכל תחומה. מרבית תאי השטח ממוקמים בגבולות החלקות המקוריות. בחלק מן החלקות מבוצעת הפקעה להרחבת דרך ו/או שצ"פ. ההפקעות בכל חלקה וחלקה נמוכות מ- 40% המותרים להפקעה ללא תמורה. בחלקות בהן הדרך חוצה את החלקה התכנית מהווה תשריט חלוקה בלבד.

המתחם לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים:

חלקות 22 + 23 בגוש 11305: גור אריה וצלישר:

החלקות גובלות זו בזו ובבעלות משותפת של מס' בעלים. במסגרת התכנית אוחדו החלקות וחולקו באופן שתהיה הפרדת בעלויות.

פרטי החלקות:

חלקה 22 בגוש 11305 בשטח רשום 222 מ"ר.
בהתאם לנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16.06.2015, זכויות הבעלות בחלקה רשומות:

גור אריה תמר	:	1/2
גור אריה ח	:	1/2

חלקה 23 בגוש 11305 בשטח רשום 1,494 מ"ר.
בהתאם לנסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16.06.2015, זכויות הבעלות בחלקה רשומות:

צלישר אליעזר	:	500/1494
צלישר ענת	:	500/1494
גור אריה תמר	:	247/1494
גור אריה ח	:	247/1494

הסכם השיתוף:

על חלקה 23 נחתם הסכם שיתוף שאושר לרישום ביום 2.1.2002.
הסכם השיתוף בין הבעלים:
צד א': ענת צלישר ואליעזר צלישר.
צד ב': שולמית יערי וידידה יערי.

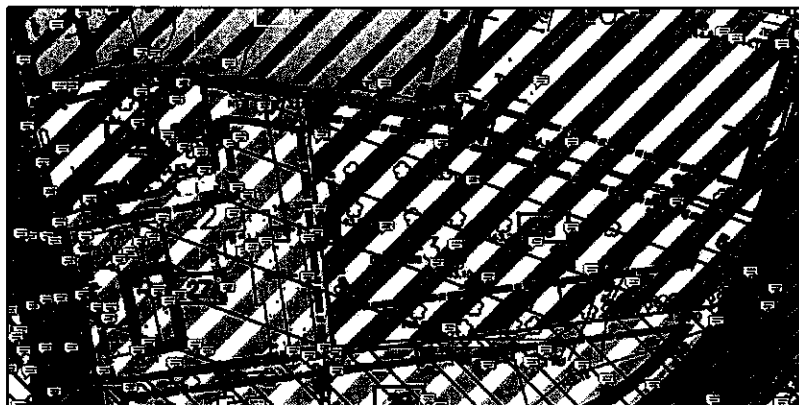
על פי ההסכם, והתשריט המצורף אליו, חלק א' בשטח 1,000 מ"ר מיוחד בלעדית לצד א', חלק ב' בשטח 494 מ"ר מיוחד בלעדית לצד ב'.

דליה אביב (אביזמיל) שטחית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

רח' חבצלת החוף 18/5 נותניה 42490

תאי השטח המוקצים לבעלי החלקות:



תא שטח מס' 27 ששטחו 716 מ"ר (מוקצה למשפ' גור אריה).
תא שטח מס' 28 ששטחו 1,000 מ"ר (מוקצה למשפ' צלישר).

פרטי התכנון לתאי השטח בתכנית:

תא שטח	שטח	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ ומס' קומות
27 מגורים ומסחר	716 מ"ר	מגורים 30% מסחר 22% מתחת לכניסה קובעת: 50% סה"כ 2 יח"ד	על קרקעי 6%	סה"כ ניצול 108% גובה 2 קומות + מרתף תכסית 50%
28 מגורים ואירוח כפרי	1,000 מ"ר	מגורים : 2 יח"ד בניצול 30% אירוח כפרי: 6 יחידות אירוח בניצול 27% מסחר : 3% מתחת לכניסה קובעת: 50%	על קרקעי 2% +4%	סה"כ ניצול 116% גובה 2 קומות + מרתף תכסית 50%

דליה אביב (אביזמיל) שטאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

דח' חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

מקדמי שווי שנקבעו ליעודים:

1	תעשייה	מצב נכנס :
1.5	מקדם לקיום מבנים	
1	מגורים	במצב יוצא:
1.5	אירוח כפרי	
2	מסחר	
0.5-0.75	שירות עילי	
0.4-0.55	מרתף תת קרקעי (עיקרי)	
0.3-0.35	חצר	
1.2	מקדם זמינות לתא שטח 27	

7. גורמים ושיקולים בהכנת לוח איחוד וחלוקה:

- התכנית אינה מהווה תכנית רהפרצלציה, באשר אינה משנה את מיקום החלקות, למעט המתחם האמור הסלל את חלקות 22 ו-23 בגוש 11305, לגביו הוכנה טבלת איחוד וחלוקה פרטנית, המצ"ב.
- במצב נכנס : חלקות 22 ו-23 בגוש 11305.
- במצב המוצע : תאי השטח 27 ו-28.
- טבלת האיחוד והחלוקה הינה בהסכמת הבעלים.
- טבלת האיזון מביאה בחשבון את המבנים הקיימים בשטח, על פי תקן 15. הבינוי הקיים משתלב עם הבינוי המוצע, המבנים ממוקמים על חלקות 22+23, ובמצב יוצא, על תא שטח 27.
- הזכויות הרשומות בטבלת ההקצאות הינן על פי רישומי לשכת המקרקעין וכפי שמופיעות בנסחי הרישום, וכן בהתאם להסכם השיתוף.
- ייעוד החלקות המצב הנכנס, וייעוד תאי השטח במצב היוצא. שטחי תאי השטח המוצעים זכויות הבניה בהם.

דליה אביב (אביזמיל) שמאית מקרקעין

טלפון - 09-8655643
פקס - 09-8850647

ד"ח חבצלת החוף 18/5 נתניה 42490

8. לאחר ביצוע התיקונים המבוקשים על פי נוסח התכנית מ- 11.2.2016, עולה כי לא נדרשים שינויים בטבלת האזון שנחתמה ע"י בעלי הזכויות, והטבלה מעדכון 2013, כחלק ממסמכי ההפקדה, מהווה חלק ממסמך זה.

9. חוות דעת וטבלת האזון מהווים חלק ממסמכי תכנית ש/916/ב, ונערכו על פי הזמנת המועצה המקומית זכרון יעקב (להלן: "מזמין השומה").
אחריות הח"מ מוגבלת למזמין השומה ולמטרת השומה בלבד.
שימוש שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.

הננו מצהירות בזאת כי אין לנו כל חלק או ענין פרטי בנכס הנדון, וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו, ידיעותינו המקצועיות וניסיונינו.

ולראיה באנו על החתום,



איריס ישראלי
שמאית מקרקעין



דליה אביב- אביזמיל
שמאית מקרקעין

חלוקת - חלוקת אג"ט
אג"ט לא אג"ט - חלוקת אג"ט - חלוקת אג"ט - חלוקת אג"ט
חלוקת אג"ט - חלוקת אג"ט
חלוקת אג"ט - חלוקת אג"ט - חלוקת אג"ט

09-8655643 - תלפון
 09-8850647 - פקס

תקנת התכנון והבינה (תכנית איחוד וחלוקה) התשע"ג - 2013
 דברץ תקנת 7286 מיום 7.7.2013
 להכנת מס' ש/916 ב' - גבעת זמארין; זכרון יעקב
 תאריך עדכון תכנית 24.1.13

טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

חתימת בעלים		מצב יוצא					מצב וכנס				נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת בעלים	חלקים בתורש %	יעד	שטח המגרש בג"ר	שם הבעלים הרשום	חסי' מרש לשי' תכנית	יעד	חלק בבעלות או בקניית %	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלוקה	מס' זכות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלק בחלוקה מחדשה	שטח החלקה הי"ר	חלוקה	גוש	מס' שחרי
20/12/13	ג"ב	50.00%	מגורים ומסחר	716	גור אריה תמר	27	תעשיה ומלאכה	50.00%	-	054896057	גור אריה תמר	222	222	22	11305	1
20/12/13		50.00%			גור אריה ח	27		50.00%		054490081	גור אריה ח					
23.12.13		50.00%	מגורים וארח כפר	1,000	עלישר אליעזר	28	תעשיה ומלאכה	16.53%	הכנס שיתוף מס' 212002 תל על כל הבעלים	054896057	גור אריה ח					
23.12.13		50.00%			עלישר ענת	28		16.53%		054490081	גור אריה ח					
				1,716				33.47%		6572251	עלישר אליעזר	1,494	1,494	23	11305	2
								33.47%		5723570	עלישר ענת					
												1,716	1,716			

14-4-16
 ג"ב
 14-4-16
 17.4.16
 17.4.16

עלישר אליעזר (אביומירל)
 שמואלית מקרקעין

ר"ח הכבלת החוף 18/5 תנ"ת 42490

אירוס ישראל
 דליה אבב (אביומירל)
 שם שמא המקרקעין



560
 14.10.2013
 תאריך

423
 מספר רישון

החלטת המועצה לזכרון יעקב

אורי זרובבל
 אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' הרנב 1 ת"ד 52435 ת"א 67771
 03-5105416 פקס 03-5105416