

מרחב תכנון מקומי - השומרון
 תכנית מפורטת ש/12 ב' - מרכז זכרון יעקב
 שינוי לתכנית מיתאר מקומית ש/11
ושינוי לתכנית מפורטת ש/12 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ש/12 ב' - מרכז זכרון יעקב, שינוי לתכנית מיתאר מקומית ש/11 ושינוי לתכנית מפורטת ש/12 א' (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפים הכוללים הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), תשריט בק"מ 1:625 וטבלת הקצאת שטחים (להלן התשריט), 6 נספחי בינוי הכוללים חתכים וחזיתות (להלן נספחי התכנית), נספח תנועה (בלתי מחייב) וטבלאות איזון. הוראות התכנית, התשריט ונספחי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
3. מקום התכנית: מחוז - חיפה
 נפה - חדרה
 ישוב - זכרון יעקב, במרכז המושבה לאורך חלקים מרחובות המייסדים והנדיב
 גוש - 11301, חלקות - 33-35, 38-45, 88-91, 102, 105, 106
 גוש - 11303, חלקות - 2-8, 10, 12, 14, 15, 26-31, 77, 78, 81, 82, 90, 91
 גוש - 11304, חלקות - 14-28, 45
4. שטח התכנית: 64 דונם בקירוב.
5. בעלי הקרקע: המועצה המקומית זכרון יעקב ושוניים.
6. יוזמי התכנית: המועצה המקומית זכרון יעקב באימוץ הועדה המקומית לתכנון ובניה - השומרון.
7. עורך התכנית: אדר' דליה בארי, מהנדסת המועצה המקומית זכרון יעקב.
8. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
9. חלות התכנית: התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

10. יחס לתכניות אחרות:
 התכנית כפופה להוראות תכנית המיתאר המקומית זכרון יעקב ש/11 והשינויים לה, כפי שהיא בתוקף מעת לעת, למעט בכל אותם שינויים הקבועים בתכנית. בכל סתירה בין תכנית זו לבין תכנית אחרת שבתחום התכנית תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. מטרות התכנית:
 א. שינוי המערך התחבורתי בשטח התכנית.
 ב. קביעת זכויות בניה.
 ג. קביעת לוח אזורים ורשימת תכליות לשימושים השונים.
 ד. קביעת בינוי והוראות לבניה, לעיצוב חזיתות ופיתוח סביבתי.
 ה. קביעת הוראות לשימור ושיקום מבנים קיימים והוראות להריסת מבנים.
 ו. קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרים.
 ז. איחוד וחלוקה בהסכמה וללא הסכמת בעלים.

12. חלוקה לאזורים: שטח התכנית יחולק לאזורים כמסומן בתשריט. על האזורים תחולנה רשימת התכליות, הוראות הבניה, לוח ההקצאות ונספחי הבינוי כמפורט להלן:

13. לוח האזורים:

מירווחים	מס' קומות מכסימלי	זכויות בניה	שטח מגרש מינימלי	צבע בתשריט	אזור
5	2 צמודות קרקע	48% מגורים 5% למבני עזר	500	תכלת	מגורים ב'
4	בהתאם לנספחי הבינוי והוראות הבניה	בהתאם ללוח הקצאת שטחים	400 16 מסומן מגורים כמסומן בתשריט	כתום מותחם כתום כהה	מגורים ב' מיוחד
6				פסים אלכסוניים בכתום ואפור	מגורים ומסחר
				אפור	מסחר
				חום מותחם חום כהה	בניני ציבור
				קווים אלכסוניים שחורים מצטלבים	אתר לאומי
				ירוק	ש.צ.פ.
מבנים קיימים לשיקום ושימור בהתאם לנספחי הבינוי והוראות הבניה.			---		

תנאים למתן היתרי בניה באזורים השונים יהיו בהתאם לסעיפים 14, 15 ו-16 דלהלן:

14. רשימת תכליות:

א. אזור מגורים ב' - השטחים הצבועים בתשריט בתכלת, מיועדים למגורים בהתאם ללוח האזורים, טבלת הקצאת שטחים והוראות הבניה.

ב. אזור מגורים ב' - השטחים הצבועים בתשריט בכתום מותחם בכתום כהה, מיועדים למגורים בהתאם ללוח הקצאת השטחים, הוראות הבניה ונספחי הבינוי. במגרשים בהם ישנה גישה לרכב משני צדדים, תותר חלוקת המגרשים לרחבם. גודל מינימלי למגרש - 400 מ"ר.

ג. אזור למגורים ומסחר - השטחים הצבועים בתשריט בפסים אלכסוניים בכתום ואפור, מיועדים למגורים ומסחר בהתאם ללוח הקצאת שטחים, הוראות הבניה ונספחי הבינוי. שימושי המסחר יהיו כמפורט בסעיף 14 ד' דלהלן.

ד. אזור למסחר - השטחים הצבועים בתשריט באפור, מיועדים למסחר בהתאם ללוח הקצאת שטחים, הוראות הבניה ונספחי הבינוי.

המבנים המסומנים בקווים שחורים מצטלבים, מיועדים לשיקום ושימור בהתאם להוראות הבניה. במטרה לשמור על איכות חיים גבוהה בשטח התכנית, תתיר הועדה המקומית שימושי מסחר קימעוני אשר לא יהיו מיטרד אקולוגי ו/או חזותי.

המכירה תתבצע בתוך שטח החנויות. תאסר כל אחסנה והוצאת סחורה למדרכות, למעברים ולככר, למעט הגשה לשולחנות בתי קפה ומסעדות.

העיצוב החיצוני של החנויות יהיה חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר ויכלול את חלון הראוה, השילוט, תאורת חוץ ופתרון למזגנים. כמו כן תכלול הבקשה פיתוח סביבתי, גינון המגרש ופתרון לסילוק פסולת (קרטונים, בקבוקים, אשפה וכו').

מתקני תברואה יהיו בהתאם להוראות משרד הבריאות והמח' הטכנית של המועצה.
חלקה 27 בגוש 11303 - עליה קיים בנין מיועד לשימור בהתאם להוראות הבניה בסעיף 15' דלהלן.
בחלקה 40 בגוש 11301 ובחלקות 82,6 וחלק מ-4 בגוש 11303 - המבנים המיועדים לשימור ישופצו, ישוקמו וישומרו ע"י בעליהם בהתאם להוראות הבניה בסעיף 15' דלהלן.

ה. אזור לבניני ציבור

- השטחים הצבועים בתשריט בחוס מותחם חוס כהה, מיועדים לבניני ציבור. המבנים המסומנים בקווים אלכסוניים שחורים מצטלבים, מיועדים לשיקום ושימור בהתאם להוראות הבניה.

בשטחים המבונים תותרנה תוספות בניה כדלקמן:
חלקות 33,38 בגוש 11301 - מיועדות כאתרים לאומיים ועליהן חלות הוראות תכניות מפורטות מס' ש/233 ו-ש/265.

חלקה מס' 39 בגוש 11301 - עליה קיים מבנה המשמש לספריה ומיועד לשיקום ושימור בהתאם להוראות הבניה. תותר הקמת מבנה נוסף שגובהו לא יעלה על גובה המבנה הקיים ועיצובו הארכיטקטוני יותאם למבנה הקיים מבחינת הסגנון, חמרי הבניה ופרטי הגימור המקוריים. השימושים בו יהיו למטרות תרבות וחינוך.

חלקה מס' 201 בגוש 11303 - תותר תוספת קומה ששטחה לא יעלה על מחצית שטח הגג וגובהה המירבי ברוטו לא יעלה על 3.20 מ'.

ו. שטח ציבורי פתוח

- השטחים הצבועים בתשריט בירוק, מיועדים לגינון, שבילים להולכי רגל, ככרות וכו'.

מ/כ

בש.צ.פ. תותר התקנת ריהוט רחוב, גינון, תאורה ומתקני משחקים.

הועדה המקומית בהסכמת המועצה המקומית ובהתאם לתנאים שייקבעו ע"י המועצה המקומית, תהא מוסמכת לסמן שטחים להצבת שולחנות וכסאות של בתי קפה וכן דוכנים ארעיים לירידים עונתיים בככר. לא תותר בניה בש.צ.פ. למעט מקלט תת-קרקעי.

ז. מדרחוב

- השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים ירוק ואדום, מיועד למדרחוב.

תותר בו כניסת רכב חירום בלבד.

שטח זה ירוצף בהתאם לתכנית פיתוח שתערך ע"י המועצה ותותר בו התקנת ריהוט רחוב, גינון ותאורה.

המדרחוב לא ייפתח לשימוש כמדרחוב לפני שמערכת הדרכים החלופיות תבוצע.

הועדה המקומית בהסכמת המועצה המקומית ובהתאם לתנאים שייקבעו ע"י המועצה המקומית, תהא מוסמכת לסמן שטחים להצבת שולחנות וכסאות של בתי קפה ומסעדות וכן דוכנים ארעיים לירידים עונתיים בשטח המדרחוב.

ח. דרכים

- רוחב הדרכים וקווי הבנין לאורכן יהיה כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ט. חניה

- באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ב' מיוחד תהיה החניה בתוך המגרשים הפרטיים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. באזורים למסחר, ומגורים ומסחר, תהיה החניה בתוך המגרשים הפרטיים בהתאם לנספח החניה. פתרונות לפריקה וטעינה יינתנו בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

במגרשים בהם כתוצאה משיקולי תכנון ועובדות קיימות בשטח לא ניתן לפתור את התקנת מקומות החניה הנדרשים, יחוייבו בעליהם בתשלום לקרן מימון התקנת חניה ציבורית. גובה התשלום ייקבע ע"י המועצה המקומית ותשלום זה יהווה אחד מן התנאים להוצאת היתר.

בתחום דרך שרות מותר יהיה להתקין מקומות חניה.

באזור מגורים ומסחר ובאזורים המסחריים יינתן היתר בניה רק לאחר שתבוצע החניה הנדרשת לאותו שימוש בהתאם למיקום המוראה בתשריט ובנספח. אם באזור מגורים ומסחר ייבנה מבנה שימש למגורים בלבד, לא תחול המגבלה האמורה ובלבד שתבוצע דרך הגישה למגרש ופתרון החניה הנדרש יהיה בתחום המגרש. שטחי החניה יפוצלו ע"י מיפרדות מגוננות כך שלא יוצרו משטחי אספלט גדולים.

15. הוראות בניה:

א. נספח בינוי, עיצוב ופיתוח

- לתשריט מצורפים נספחי בינוי הכוללים תכניות, חתכים וחזיתות אשר מטרתם ליצור מסגרת לתכנון סביבתי נאות ע"י קביעת העמדת הבניינים, צורתם, המרווחים ביניהם ומפלסי הכניסות.
- תוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו יוכנו ע"י יוזם התכנית ויאשרו ע"י הועדה המקומית:
1. תכנית עיצוב חזיתות שתקבע את צורת החזיתות והגגות, פרטי חתכים ואלמנטים מיוחדים וכן את חמרי הגמר. יש לשמור על אחידות ארכיטקטונית בחמרי הגמר בשטח התכנית. כיסוי הגגות יהיה מרעפי חימר שרופים בצבע דומה לקיים. כל בקשה להיתר תכלול חזיתות, חתכים ופרטים בהתאם לתכנית זו.
 2. תכנית פיתוח לכל שטח התכנית אשר תכלול את פירוט הכבישים והחניות, ניקוז ותשתיות, ריצופים, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, שילוט, אבזרי נוי ומשחקים, גינון וקווי השקיה, קווי חשמל וגופי תאורה וכן כל נושא אחר שיימצא לנכון.
- כל בקשה להיתר תכלול את פיתוח המגרש בהתאם לתכנית הפיתוח הנזכרת והבעלים יחוייבו להשלים את עבודות הפיתוח בתחום מגרשם (שטחי חניה, ריצוף מעברים מקורים ופתוחים, גינון, תאורה וכו'), לא יאוחר מאשר עם השלמת הבנין שיוקם בתחום המגרש, ולדאוג לאחזקתם התקינה.

לא יוצא היתר בניה, אלא אם הבקשה להיתר תהיה תואמת לתכנית עיצוב החזיתות ולתכנית הפיתוח.

ב. גדרות וקירות תומכים - אם לא נקבע אחרת בתכנית הפיתוח הנזכרת בסעיף 15א' ייבנו גדרות, קירות תומכים, וקירות מוסכים הבנויים על גבול המגרש, מאבן טבעית וגובהם המירבי לא יעלה על 2.00 מ'.

ג. שמירת חזות חיצונית - 1. לא יותקנו צינורות גז וחוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבניינים.

2. תותקן אנטנה מרכזית אחת לכל בנין.

3. חיבורי חשמל וטלפון יהיו ע"י כבל תת-קרקעי.

4. פתרון למזגנים ייכלל בבקשה להיתר הבניה.

5. התקנת שילוט מסחרי ועיצוב חלונות הראוה

ייכללו בבקשה להיתר הבניה כנזכר בסעיף 14ד'.

6. קולטי שמש יותקנו בצמוד למישור הגג וישתלבו

בו. מיכלי מים יוסתרו בחלל הגג.

ד. אזור מגורים ב' - הבניה באזור זה תהיה צמודת קרקע. מסדים בבנין

יהיו סגורים עד לפני הקרקע. גובה שיא הגג לא

יעלה על 9.0 מ' מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך

מבין השניים. יותר ניצול חלל עלית הגג כקומת

יציע ששטחה לא יעלה על שליש משטח הקומה שמתחתיה

ואשר תכלל בשטח הבניה המותר.

ה. אזור מגורים ב' - חתך הבניינים יהיה כמסומן בנספח הבינוי מס' 5.

גובה שיא הגג לא יעלה על 11.0 מ' מפני קרקע

מיוחד

טבעית או סופית, הנמוך מבין השניים.

ו. בניה על גבול מגרשים - במגרשים בהם סומן בנספח הבינוי קו בנין על גבול

מגרשים

המגרש, תותר פתיחת פתחים בקומות שמעל קומה א'

בחלקי המבנה בהם המרווח מקיר הבית השכן לא יקטן

מ-6 מ'.

באזור מגורים ב' מיוחד תותר בנית קבוצת מבנים על

קו בנין 0 בין מגרשים (בהתאם לנספח הבינוי),

לקבוצות המגרשים:

1. 11301 ב'41, 42 ו-44 בגוש 11301

2. 11303 ב'15, 14 ו-81 בגוש 11303

3. 11304 ב'25 ו-26 בגוש 11304

זאת בתנאי שלכל אחת מן הקבוצות הנ"ל תוגש תכנית בינוי משותפת (בהתאם להנחיות נספח הבינוי), שתוגש לאישור הועדה המקומית בחתימתם של בעלי המגרשים הנוגעים בדבר.

ז. בניה בשלבים - בנין הנבנה בשלבים, יושלם הגימור שלו בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו כך שישתלב באופן חזותי עם המבנים שבסביבתו.

ח. הריסה - הוצאת היתרי בניה מותנית בהריסת מבנים שנועדו להריסה על החלקה המקורית, כולל מבנים להריסה בשטחים המיועדים להפרשה לצרכי ציבור.

במגרשים הפרטיים לא תהיה חובה להרוס את כל המבנים המסומנים להריסה, והועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר ניצול זכויות הבניה תוך שימור ושיקום מבנה קיים או חלקים ממנו אם על פי שיקול דעתה יש טעם בשימורו ושאיננו מהווה מיטרד או מיפגע.

במקרה של מבנה העומד על שתי חלקות או יותר, יש לקבל הסכמת השכן להריסה וכן להבטיח פתרון אדריכלי וקונסטרוקטיבי לחלקי המבנה השונים.

ט. שיקום ושימור - מבנים המיועדים לשיקום ושימור ישופצו במטרה לשמור על אופיים וצורתם המקורית. כל שיפוץ ייעשה תוך שמירה על עקרון זה הן מבחינת חמרי הבניה ופרטי הגמר והן מבחינת הצורה הארכיטקטונית של המעטפת החיצונית המקורית של המבנים, על פי תכנית שתוגש בתיאום עם המועצה המקומית ותאושר ע"י הועדה המקומית.

16. שלב ביצוע:

התכנית בכללותה מחולקת ל-4 מיתחמים מותחמים מכיוון צפון-דרום ברח' המייסדים ומכיוון מזרח-מערב ברח' הנדיב. כל מיתחם מהווה יחידה תכנונית שלמה מבחינת המבנים, מערך התחבורה ופיתוח תשתית, וניתן לביצוע כשלב נפרד.

הבטחת חניה, גישה נאותה לחנויות וגישה להקמת המבנים באותו חלק של התכנית יהוו תנאי להוצאת היתרי בניה בכל שלב ביצוע במיתחמי התכנית.

17. תשתית:

התשתית בשטח התכנית תהיה תת-קרקעית.

התקנת קווי מים וביוב בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

" " חשמל " חברת החשמל.

" " טלפון " משרד התקשורת.

18. איחוד וחלוקה:

השטחים המסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לסימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

19. מעברים לציבור:

תרשם בספרי האחוזה זכות מעבר לצמיתות לציבור במעברים המקורים והפתוחים (המסומנים ברקע כהה מותחם בקו מרוסק) בתחום המגרשים הפרטיים באזורים המסחריים. בעלי הקרקע ו/או חוכריה יהיו אחראים לאחזקה תקינה של שטחי המעברים.

20. הפקעות:

השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו למועצה המקומית זכרון יעקב ללא תשלום.

21. היטל השבחה:

יוטל וישולם כחוק.

22. חתימות:

יוזם התכנית

עורך התכנית

(Handwritten signatures)

דניאל בארי
אדריכלית-מתכננת ערים
שדרות דוד המלך 57,
ח. אביב טל. 237920

המועצה מקומית

זכרון יעקב



הועדה המקומית לחכונ ולבנייה - השומרון

תכנית (נכס) לכונן - יבנה

מס' / ת"מ 212

החלטת הוועדה

ל אישור

מס' ת"מ 280

תאריך 14/1/90

מנהל כללי לעיר

הועדה המקומית לחכונ ולבנייה - השומרון

תכנית (נכס) לכונן - יבנה

מס' / ת"מ 212

החלטת הוועדה

ל הפקדה

מס' ת"מ 280

תאריך 14/1/90

מנהל כללי לעיר

משרד הפנים

חוק החכונ והבניה השב"ה-1965

מחוז יבנה

מרחב חכונ מקומי יבנה

תכנית 212/10/89

מס' ת"מ 280

תאריך המהווה בשיעור 2

מס' ת"מ 18.10.89

ליוכנית הנכרה לעיל

מנהל כללי לחכונ

משרד הפנים

חוק החכונ והבניה השב"ה-1965

מחוז יבנה

מרחב חכונ מקומי יבנה

תכנית 212/10/89

מס' ת"מ 280

תאריך המהווה בשיעור 2

מס' ת"מ 18.10.89

ליוכנית הנכרה לעיל

מנהל כללי לחכונ

תכנית מס' 212/10/89

מס' ת"מ 280

מס' ת"מ 280

מס' ת"מ 280

מס' ת"מ 280

תכנית מס' 212/10/89

מס' ת"מ 280

מס' ת"מ 280

מס' ת"מ 280

מס' ת"מ 280

דורית פריאל
אדריכלית ושמאית מקרקעין
קלאוזנר 11, רמת גן
טל: 723218 723994

אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין
הקונגרס 20 א' רמת גן
טל: 779448 5740803

- 1 -

536.88
20.3.88

לכבוד
הגב' דליה בארי

חוות דעת

הנדון: חלקות 10, 81 בגוש 11303 - זכרון יעקב.

1. פרטי המקרקעין

גוש - 11303
חלקות - 10, 81
שטח חלקות - 1117 מ"ר, 1148 מ"ר.
מיקום - רחוב המיסדים, זכרון יעקב.
בעלויות - כפי שנמסר - פרטיות.

2. מטרת חוות הדעת

טבלת אזור לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה - אחד וחלוקה,
ת.ב.ע. ש/12/ב'.

3. תאור הנכס ומיקומו

נשוא השומה הינן שתי חלקות צמודות, בלתי רגולריות באגפו המערבי של רחוב
המיסדים, כ-30 מ' מצפון לצומת עם רחוב הנדיב בזכרון יעקב.
הסביבה מאופינת במבנים ישנים חד ודו קומתיים, ולצידם - מעט מבנים
מסחריים חדשים ובתי מגורים משותפים חדשים יחסית.
לחלקה 81 חזית לרחוב של כ-7.2 מ' ולחלקה 10 חזית לרחוב של כ-24 מ'.
בעורף חלקה 10 קיים בית מגורים משותף, דו קומתי על קומת עמודים שבחלקה
נסגרה ומשמשת כמכון לאופטיקה.

דורית פריאל
אדריכלית ושמאית מקרקעין
קלאוזנר 11, רמת גן
טל: 723218 723994

אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין
הקונגרס 20 א' רמת גן
טל: 779448 5740803

- 2 -

4. המצב התכנוני

א. בהתאם לתכנית ש/12/א' אשר דבר אשורה פורסם למתן תוק, בי.פ. 2037 מיום 8.8.74 מסווגות החלקות למסחר ומגורים כדלקמן: (בהתאם לטבלה המבוססת על מדידה גרפית).

חלקה 81 - שטח קרקע נטו - 946 מ"ר
דרכים - 202 מ"ר
שטח לבניה - למסחר - 68 מ"ר
למגורים 1008 מ"ר.

חלקה 10 - שטח קרקע נטו - 797 מ"ר
דרכים - 320 מ"ר
שטח לבניה - למסחר - 260 מ"ר
למגורים - 1070 מ"ר.

סה"כ יח"ד על החלקות 10 - 81 - 20 יח"ד.

על חלקה 81 - מפרטת התכנית בנוי של בנין אחד - חלק מבנין משותף לשתי החלקות.

על חלקה 10 - בנין אחד - החלק המשלים של הבנין המשותף.

הגישה למבנים העורפיים - דרך כביש גישה - חניה שעל גבולה הצפוני של חלקה 81 (אך עיקרה - על חשבון חלקה 14 שמצפון לחלקה 81).

דורית פריאל
אדריכלית ושמאית מקרקעין
קלאוזנר 11, רמת גן
טל: 723218 723994

אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין
הקונגרס 20 א' רמת גן
טל: 779448 5740803

- 3 -

התכנית מפרטת חתכים אופייניים ובנוי, ומסמנם מבנים על החלקות - להריסה.

הבנין הקיים כיום על החלקה - העורפי שבחלקה 10 - נבנה כשחלקו על חלקה 81, וזאת לאחר הצעה לתשריט חלוקה אשר משנה גבול החלקות כך שכל הבנין נכלל בחלקה 10.

ב. בהתאם לתכנית ש/12/ב' אשר טרם הופקדה - מחולקות החלקות הנדונות ל- 3 מגרשים נפרדים - כדלקמן:

מגרש 81 ב' - שטח קרקע - 502 מ"ר
יעוד - מגורים ב' מיוחד
שטח בניה - 580 מ"ר.
מס' יח"ד - 4.

מגרש 10 א' - שטח קרקע - 800 מ"ר.
יעוד - מסחר ומגורים.
שטח לבניה- מסחר - 550 מ"ר.
מגורים-850 מ"ר.
מס' יח"ד - 8

מגרש 10 ב' - שטח קרקע - 430 מ"ר
יעוד - מגורים ב' מיוחד (בית קיים)
שטח בניה - 316 מ"ר (קיים)

שלושת המגרשים מסומנים לאחוד וחלוקה.

דורית פריאל
אדריכלית ושמאית מקרקעין
קלאוזנר 11, רמת גן
טל: 723218 723994

אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין
הקונגרס 20 א' רמת גן
טל: 779448 5740803

- 4 -

5. שקולים בטבלת האזון

א. הטבלא נערכה על רקע הקריטריונים המשפטיים כדלקמן:
בפס"ד של בית המשפט העליון בהרכב של 5 שופטים שניתן בע"א 186/78 נקבע כי חשוב תשלומי האזון במקרה של חלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים יעשה בהתאם לתכנון הקודם ובכפוף לחלוקה החדשה ולתאריך מתן תוקף התכנית החדשה. (במקרה הנדון - בהעדר תוקף - תאריך חוות הדעת).

לאחר קביעת החלוקה החדשה בא שלב שנוי היעודים והצפיפות וחשוב היטל ההשבחה במדה ועלה שווים של המגרשים החדשים.

- ב. 1. יובאו בחשבון יעודי השטחים המכונים - מסחר ומגורים.
2. יובאו בחשבון מיקום השטח המבונה - בחזית המגרש ובעורפו.
3. יובא בחשבון מצב השותפות בזכויות הבניה (מושע) בהשוואה למצב של בעלות יחידה.

ג. להלן הטבלא והקצאת המגרשים החדשים. הקצאה זו יוצרת אזון (ללא תשלומי אזון) בין בעלי החלקות. ההקצאה מיוחרת לבעל חלקה 81 מגרשים חדשים 81 ב' ל-10 ב' (בעלות נפרדת) וכן זכויות לבניה של מסחר ומגורים במגרש 10 א' - בעלות במושע. יתרת הזכויות במגרש 10 א' יונתנו לבעלי חלקה 10 (בעלות במושע).

מצב חדש

מצב קודם

שטח מבוטח	שטח מבוטח	שטח מבוטח		מגוון	שטח מבוטח	שטח מבוטח	שטח מבוטח	שטח מבוטח	חלקה
		מגוררים	מסתרי						
התחסי	שטח מבוטח	מגוררים	מסתרי	מגוון	שטח מבוטח	שטח מבוטח	שטח מבוטח	שטח מבוטח	שטח מבוטח
0.1877	408	408	502	10	1129	1008	68	946	81
0.1454	316	316	430	10	1336	1070	260	797	10
0.1251	272	143	61 (149)	10	2465				
0.4582	1178	611	267 (651)	10					
+0.0002	0.5418				1.0000				
-0.0002	1.0000								
0.0000	2174								

תשלומי האזון המגיעים לשעור של 0.2 פרומיל (סכומים של 50-60 \$) הינם זנוחים לחלוטין.

ובאנו על החתום,

דורית פזאל
 שמהית מקרקעין

אפרים מרגלית
 שמהי מקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית ג.מככ למכון - א.ת.ג. 212/101

הומלצה לראי שוור

בשיבת מסי' 280 מיום 12/2/89

תאריך 14/1/90

מנהל ש.הועדה י.ת.ר. מנהל ש.הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית ג.מככ למכון - א.ת.ג. 212/101

להפקדה

בשיבת מסי' 284 מיום 5/1/86

תאריך 14/1/90

מנהל ש.הועדה י.ת.ר. מנהל ש.הועדה

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז שומרון

מרחב תכנון מקומי ג.מככ

תכנית א.ת.ג. למכון מסי' 212/101

הועדה המחוזית השייכתה ה

מיום 12.10.89 והחליטה לתת תוקף לתכנית השומרון לעיל.

י"ן מנהל כללי לתכנון י.ת.ר.

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז השומרון

מרחב תכנון מקומי ג.מככ

תכנית א.ת.ג. למכון מסי' 212/101

הועדה המחוזית השייכתה ה מיום 2.5.85 / 31.3.87 והחליטה לתת תוקף לתכנית השומרון לעיל.

מנהל כללי לתכנון י.ת.ר.

תכנית מסי' 212/101 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מסי' 3752 מיום 20.3.90 עמוד 9223

תכנית מסי' 212/101 פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מסי' 3582 מיום 9.8.88 עמוד 3143