

תכנית מפורטת מספר ש/997/ב הנקראת "תוספת אחוזי בניה בגוש 11308 מגרש 28 בז"י"
המהווה שינוי לתכנית ש/105/א ולתכנית ש/207/א



1. **מספר ושם התכנית :**
תכנית מפורטת מספר ש/997/ב הנקראת "תוספת אחוזי בניה בגוש 11308 מגרש 28 בז"י" המהווה שינוי לתכנית ש/105/א ולתכנית ש/207/א
2. **מסמכי התכנית :**
א. תקנון ובו 5 דפים של הוראות בכתב (להלן "התקנון").
ב. תשריט בקני"מ 1:250.
3. **מיקום התכנית :**
מחוז - חיפה, נפה - חדרה, ישוב - זכרון יעקב, גוש - 11308, חלקה - 56 (חלק) מגרש - 28 רחוב- הלל יפה 8.
4. **שטח התכנית :**
862 מ"ר
5. **בעלי הקרקע :**
מנהל מקרקעי ישראל בחכירה ל:
אליאש אליהו
הלל יפה 8 זכרון יעקב
טלפקס: 04-6397239
יעקובסון יחיאל ורבקה
הלל יפה 8 זכרון יעקב
טל: 04-6396192
6. **יוזמי התכנית :**
אליאש אליהו - חוכר
הלל יפה 8 זכרון יעקב
טלפקס: 04-6397239
יעקובסון יחיאל ורבקה - חוכרים
הלל יפה 8 זכרון יעקב
טל: 04-6396192
7. **עורך התכנית :**
אדריכלית אסנת אולצוור, המייסדים 49 זכרון יעקב 30900
טל: 04-6290920 פקס: 04-6290980
דוא"ל: osnatarc@netvision.net.il
8. **חלות התכנית :**
תכנית זו חלה על גוש 11308 חלקה 56 (חלק) מגרש 28.

תכנית מס' 1	אסנת אולצוור אדריכלית	תכנית מס' 1 - עמוד מס' 1 - מתוך 5 דפים
גרסה מס' 1	30/05/06	

25.7.2006

9. מטרת התכנית :

- א. תוספת שטח שירות ושטח עיקרי בקומת הקרקע ובחלל גג רעפים.
- ב. שינוי קו בנין קיים בהתאם לבניה הקיימת ועפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.
- ג. תוספת גג רעפים ואפשרות לניצול חלל הגג למגורים.

10. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו משנה את הוראות התכנית המפורטת מס' ש/105 א על שינוייה, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2107 בתאריך 24.4.75. תכנית זו משנה את הוראות התכנית המפורטת מס' ש/207, אשר הודעה בדבר מתן תוקף לה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2646 בתאריך 24.7.80. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לבין כל תכנית אחרת, תגברנה הוראות תכנית זו.

11. טבלת שטחים :

מצב קיים/מוצע		ייעוד
שטח באחוזים	שטח בדונם	
65.08%	0.561 ד'	מגורים א'
34.92%	0.301 ד'	דרך מאושרת/קיימת
100%	0.862 ד'	סה"כ

12. מקרא לתכנית :

הסימון :

הבאור :

קו כחול עבה	גבול תכנית זו	11.1
צבע כתום	אזור מגורים א'	11.2
צבע חום מותחם בחום כהה	אתר לבניני ציבור	11.3
צבע ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח	11.4
צבע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת	11.5
מספר ברבע העליון של העיגול	מספר הדרך	11.6
מספר אדום ברבעים הצדדיים של העיגול	קו בנין	11.7
מספר אדום ברבע התחתון של העיגול	רוחב הדרך	11.8
מספר מוקף עיגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה	11.9
קו ירוק	גבול חלקה רשומה	11.10
מספר שחור מוקף עיגול שחור	מספר מגרש	11.11
קו שחור רציף	גבול מגרש	11.12
מספר מוקף עיגול מרוסק בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה לביטול	11.13
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה לביטול	11.14
קו שחור מרוסק	קו בנין קיים	11.15
קו אדום מרוסק	קו בנין מוצע	11.16

תכנית מס'	אסנת אולצוור אדריכלית	עמוד מס' - 2
גרסה מס' 1	30/05/06	מתוך 5 דפים

13. טבלת זכויות בניה :

לפי תכנית	מס' יחיד	מס' קומות מירבי	% בניה מירבי לקומת קרקע וקומה א' - שטח עיקרי	% בניה שטחי שירות בקומת הקרקע ובקומה א'	% בניה - עליית גג (עיקרי + שירות)	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו אחורי בנין
ש/105 או ש/207	2	2	36% (מ"ר 202)	5% + 7.2% הסבה סה"כ 12.2% (מ"ר 108)	-----	3 מ' 3	4 מ' 4	4 מ' 4
מצב מוצע לפי תכנית זו	2	2 עליית גג	64.4% (361.8 מ"ר)	18% (מ"ר 100)	32.08% (180 מ"ר)	לפי מבנה קיים - עד 2.70 מ' (ראה תשריט)	לפי מבנה קיים - עד 3.60 מ' (ראה תשריט)	לפי מבנה קיים - עד 3.60 מ' (ראה תשריט)

שטחי הממ"דים לא נכללים בשטחים המפורטים בטבלה: 15 מ"ר נוספים.

14. טבלת שטחי בניה לפי קומות :

קומה	שטח מאושר עפ"י היתר מס' מיום במ"ר	שטח מאושר עפ"י היתר ב-%	שטח קיים/ מוצע במ"ר		שטח קיים/ מוצע ב-%	סה"כ אחוזי בניה לפי קומה
			יח' א'	יח' ב'		
קומת קרקע - שטח שרות	29.75 מ"ר	5.3%	50.0 מ"ר	50.0 מ"ר	8.91%	17.82%
קומת קרקע - שטח עיקרי			50.0 מ"ר	50.0 מ"ר	8.91%	17.82%
קומה א' - שטח עיקרי	217.10 מ"ר	38.6%	261.79 מ"ר		46.66%	46.66%
עליית גג - שטח עיקרי (מעל 2.20)			60 מ"ר	60 מ"ר	10.7%	32.08%
עליית גג - שטח שירות			30 מ"ר	30 מ"ר	5.34%	
סה"כ שטח עיקרי + שרות	246.85 מ"ר	44%	641.79 מ"ר		114.38%	114.38%

הערה: שטחי הממ"דים לא נכללים בשטחים המפורטים בטבלה: 15 מ"ר נוספים.

תכנית מס' גרסה מס' 1	אסנת אולצוור אדריכלית	עמוד מס' 3 - מתוך 5 דפים
	30/05/06	

15. **הוראות בניה :**
1. גובה המבנה כולל גג הרעפים לא יעלה על 8.50 מ' מפני קרקע טבעית.
 2. תוספת השטחים בקומת הגג תותר רק במסגרת ניצול חלל הגג ולא כקומה מלאה נוספת.
 3. שאר הוראות התכנית לפי ש/ 105/א, על כל שינוייה ותוספותיה.
 4. יתרת קומת הקרקע שלא תנוצל למגורים/ מחסנים, תשאר קומת עמודים פתוחה.

16. **הוראות בדבר שיקום חזותי :**
- שיקום חזותי לחדר מדרגות הכולל קירווי חדר עליה לגג מחומרים קשיחים בשיפוע מינימלי אשר ישולב עם המבנה העיקרי.

17. **חניה :**
- החניה תהיה בתוך שטח המגרש ובהתאם לתקנות החניה. סידורי החניה יהוו חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה.

18. **הפקעה ורישום :**
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו, יופקעו לפי סעיפים 188-190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

19. **היטל השבחה :**
- היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

תכנית מס'	אסנת אולצוור אדריכלית	עמוד מס' - 4
גרסה מס' 1	30/05/06	מתוך 5 דפים

חזקת חס

חתימות

ועדה מחוזית

ועדה מקומית

מועצה מקומית

אדר' אסנת אולצוור
מס' 109410

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

עמוד מס' - 5	אסנת אולצוור אדריכלית	תכנית מס'
מתוך 5 דפים	30/05/06	גרסה מס' 1

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומר
 פוסט ארמיוני
 תכנית 997/111
 הבניה
הוסלצה לאישור
 בישיבה מס' 09-06
 מיום 09-06
 חובאל
 תאריך

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - השומר
 פוסט ארמיוני
 תכנית 997/111
 הבניה
הוסלצה להפקדה
 בישיבה מס' 09-06
 מיום 09-06
 חובאל
 תאריך

הודעה על אישור תכנית מס. 997/111
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5573
 מיום 09-06 עמוד 4873

הודעה על הפקדת תכנית מס. 997/111
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5461
 מיום 05-11-23 עמוד 574

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 997/111
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.3.06 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית