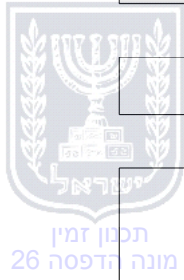


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0429886

דרך שרה 12,14, רמת צבי - זכרון יעקב



מחוז  
מרחב תכנון מקומי שומרון  
חיפה  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בקשה לשינוי קווי הבנין ולהחלפת שטחים בין שטח חניון ציבורי (בחלק מחלקה 79) לאזור מגורים (חלקה 35) לצורך תוספת יח"ד וחיזוק המבנה במסגרת תמ"א 38 ללא שינוי בסך שטח ייעודי הקרקע וכן בקשה להרחבת הדרך ע"ח רצועה מחלקות 36,39 בייעוד מגורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

דרך שרה 12,14, רמת צבי-זכרון יעקב

שם התכנית

353-0429886

מספר התכנית

1.508 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שומרון
	קואורדינאטה X	196190
	קואורדינאטה Y	719293

1.5.2 תיאור מקום	צפון: רחוב דרך שרה
	מזרח: אזור מגורים חלקה 36
	מערב: אזור מגורים חלקה 39:

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זכרון יעקב - חלק מתחום הרשות: זכרון יעקב

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	דרך שרה	זכרון יעקב

שכונה רמת צבי

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11308	מוסדר	חלק	35	36, 39, 79

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/105 א	219
ש/85	812

### 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
24/07/1980	2132	2646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/ 207. הוראות תכנית ש/ 207 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/ 207
24/04/1975	1557	2107	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 105 א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 105 א
21/04/1972	1486	1817	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 85 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ 85
15/04/1992	2872	3995	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 24 / 6. הוראות תכנית 2 / 24 / 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 / 24 / 6

הערה לטבלה:

אין באישור התכנית בכדי לשנות זכויות הבניה המותרות בחלקות 36,39.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/08/2018	נתן פרי	08/07/2018	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא		07/08/2018	בלנקה נסים ביסטריצקי	11/03/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		23/05/2016	בלנקה נסים ביסטריצקי	19/05/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
כן		08/07/2018	רענן הלר	25/07/2016			מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 עצמם תגברנה ההוראות על 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
	פרטי			סלעי תקווה בע"מ	ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595550	

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סלעי תקווה בע"מ	ראשון לציון	בקר	10	03-9595550	03-9595550	
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית זכרון יעקב	זכרון יעקב	הנדיב		04-6297166		

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי		בלנקה נסים- ביסטריצקי	ראשון לציון	וולפסון	40	03-9659452		bluna@zahav.net.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אינטרנשיונל	22	04-8531532	04-8531532	
	שמאי	רענן הלר	473		חדרה	הלל יפה	28 א	04-6344020	04-6227428	raanan@rhsh.amaut.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה אזרחית- תנועה	יועץ	נתן פרי	37205		זכרון יעקב	הנדיב	35	04-6396772		perieng-1@b ezeqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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**

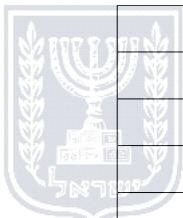
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים לצורך החלפת שטחים.
- שינוי בקווי הבניין כמסומן בתשריט

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים עפ"י סעיף 62 א(א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי בקווי הבניין עפ"י סעיף 62 א(א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- הרחבת דרך לצורך מימוש תכנית עפ"י סעיף 62 א(א) (2) לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202
דרך מוצעת	300, 201
מגורים ג'	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	100
להריסה	דרך מאושרת	202
להריסה	מגורים ג'	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	300, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	100

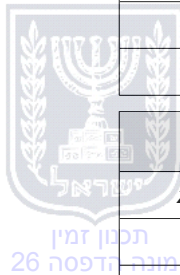
**3.2 טבלת שטחים**

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
62.07	936	אזור מגורים ג
37.93	572	דרכים
<b>100</b>	<b>1,508</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.78	523.76	דרך מאושרת
7.03	105.83	דרך מוצעת
58.19	876.38	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>1,505.97</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> (1) מגורים (2) עפ"י תכניות תקפות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> עפ"י התכנית התקפה.
ב	<b>איכות הסביבה</b> (1) כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית יעמדו בהנחיית איכות הסביבה. (2) אשפה-איסוף אשפה באישור ובתיאום מחלקת תברואה במועצה.
ג	<b>חניה</b> החניה תהא בתחום המגרש עפ"י תקן.
ד	<b>קווי בנין</b> קווי בנין לפי טבלה 5 וכמסומן בתשריט
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> (1) דרך, חניה ציבורית (2) עפ"י התכנית התקפה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בניוי</b> שיקום הדרך בתחום הקו הכחול ייעשה על חשבון היזם ובתיאום עם המועצה- השטחים יירשמו ע"ש המועצה המקומית זכרון יעקב.
ב	<b>דרכים</b> (א) עפ"י התכנית התקפה. (ב) דרך לצרכי ציבור
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> דרך, חניה ציבורית
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים וחניות</b> הפקעת הדרך לטובת הדרך הציבורית עבור חניה ציבורית אשר יירשם על שם המועצה ויהיה בבעלותה ולא תינתן האפשרות להתקנת מחסומים פרטיים בו. כל העלויות הנדרשות לשיקום והרחבת הדרך בתחום התכנית יחולו ע"י היזם בלבד ובתיאום עם המועצה.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> תשמר זכות המעבר לציבור מחלקה 42 שיעודה שצ"פ לרח' דרך שרה, דרך הרחבת החניה

<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.3</b>
הציבורית המוצעת..	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
5	(2)	2	2	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)	(1)	1123	866	100	מגורים ג'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה הינן מכח תכניות מאושרות, ואינן משקפות כל תוספת אחרת אשר ניתנה בהליך רישוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכנית בתוקף.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>(1) תשלומי איזון אשר ישולמו ע"י חב' סלעי תקווה, כתנאי למתן היתרי בניה ו/או רישום המגרש, המוקדם מביניהם. (2) תרשם זכות מעבר מעל פני חלקה 35 (תא שטח 100) לטובת הציבור, כמסומן בתשריט.</p>	
<p><b>6.2 זכויות בניה מאושרות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>על אף האמור בטבלה מס' 5 אין בתוכנית זו בכדי לשנות זכויות בניה שהיו מותרות בחלקות 36,39</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>(1) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש . (2) ככל שבבקשה להיתר יהיה מחסור במקומות חניה, ישלמו כופר חניה ע"י חברת סלעי תקווה ו/או מי מטעמם ו/או מבקשי היתר הבניה, גם בגין ביטול חניה ציבורית בכדי לאפשר מיקום חניה מס' 12 .</p>	
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>(א) יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש. (ב) ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"מ להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. (ג) השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'. (ד) שטחי החדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב. (ה) בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.</p>	
<p><b>6.5 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים: א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p>	
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות</p>	

<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות) (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כל קווי התשתיות שבתחום התכנית כולל: חשמל. תקשורת, צינורות ביוב וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות.</p>
<b>6.8</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על היזם וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 12)69 לחוק".</p>
<b>6.9</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	<p>שטח לאיחוד וחלוקה כוללים את חלקה 35 וחלק מחלקה 79 המיועדים להחלפה.</p>
<b>6.10</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י היזם, בתיאום עם המועצה כתואמת את התכנית.</p> <p>תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>
<b>6.11</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>הוצאות עריכה ואישור תשריט הפקעות יחולו ע"י היזם ובתיאום עם המועצה. ההפקעות תרשמנה ע"ש הרשות המקומית זכרון יעקב</p>
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>						
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>לא רלוונטי</td> <td>לא רלוונטי</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי					
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	<p>תוך 5 שנים מיום אישורה.</p>						

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate L.T.D



רענן הלר  
שמאות מקרקעין בע"מ

Raanan Heller - real estate appraiser  
Saar Avizemer - real estate appraiser  
Omer Bar - real estate appraiser

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין  
סער אביזמר - שמאי מקרקעין  
עומר בר - שמאי מקרקעין



## ח ו ת - ד ע ת

תכנית 353-0429886 חילופי שטחים בין דרך/חניה ומגורים בדרך שרה 12-14 רמת צבי, זכרון יעקב





18 ינואר 2017

מספרנו 17496/16

לכבוד:

הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

לבקשת חברת סלעי תקווה בע"מ

א.ג.נ,

**טבלת איזון והקצאות**

**הנדון: תכנית 353-0429886 חילופי שטחים בין דרך/חניה ומגורים בדרך שרה 12-14 רמת צבי, זכרון יעקב**

**1. רקע כללי**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקה 35 בשלמות וחלקים מחלקות 79, 36 ו-39 בגוש 11308 הכלולות בתחום תכנית 353-0429886 בהתאם לבקשת הועדה המקומית וכתנאי לדיון בתכנית להפקדה.

התכנית באה להסדיר מקומות חניה פרטיים לפרויקט בניה חדש המוקם במסגרת תמ"א 38 ובה בעת להכשיר מקומות חניה אחרים לטובת הציבור כך שסה"כ השטחים בייעוד ציבורי גדל. בטבלת ההקצאה והאיזון שלוש חלקות בייעוד למגורים ג' הרשומות על שם בעלים שונים (רישום בית משותף). חלקה 79 רשומה כמקרקעי יעוד (בפועל דרך וחניון ציבורי) על שם המועצה המקומית זכרון יעקב.

**2. המועד הקובע**

המועד הקובע לערכי השווי היחסיים בטבלה הנו מועד הביקור בנכס.

**3. מועד הביקור בנכס**

ביקור בנכס נערך על ידי רענן הלר ביום 17 ביולי 2016.

**4. פרטי המקרקעין**

גוש	:	11308						
חלקות	:	35	:	79	:	36	:	39
שטח רשום	:	866	:	9,798	:	958	:	1,537
שטח בא"ח	:	בשלמות:	:	47 מ"ר	:	35 מ"ר	:	35 מ"ר
בעלות	:	פרטית	:	מ.מקומית ז.י.	:	פרטית	:	פרטית
יעוד הקרקע	:	מגורים	:	דרך/חניה	:	מגורים	:	מגורים
מיקום	:	דרך שרה, זכרון יעקב						

5. תיאור הנכס והסביבה

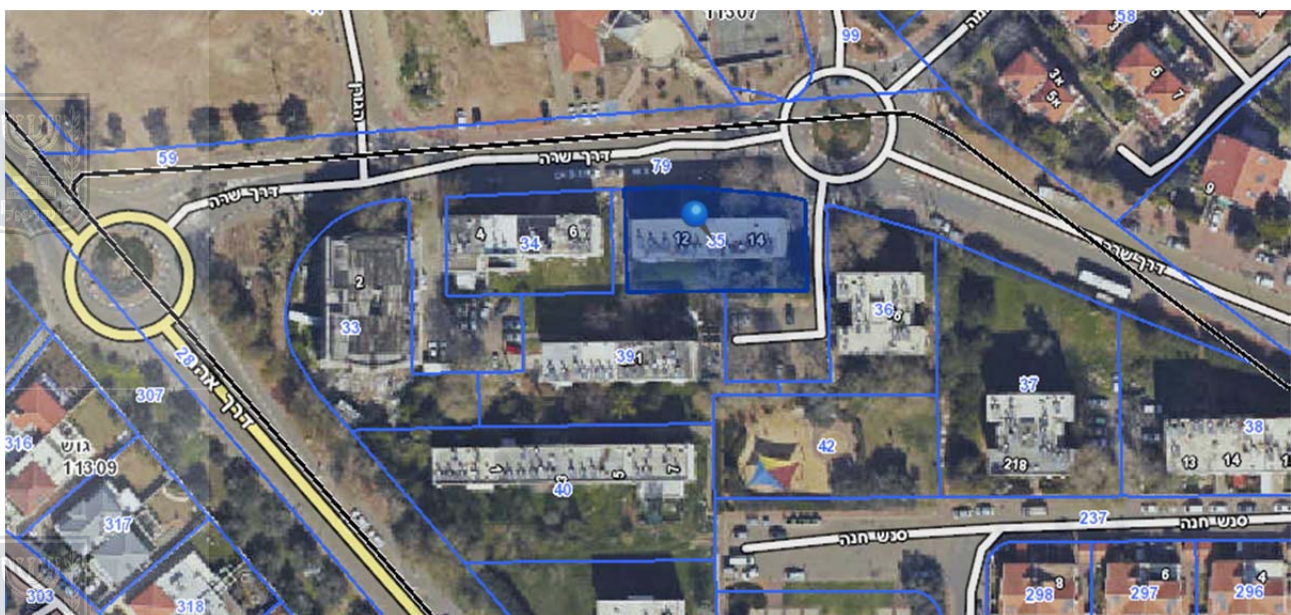
נשוא חוות הדעת מהווה חלקת קרקע הממוקמת בחזית לדרך שרה 12-14 בכניסה לשיכון רמת צבי, זכרון יעקב

הנכס ידוע גם כגוש 11308 חלקה 35 בשלמות וחלק מחלקה 79 הכלולות בתחום תכנית 353-0429886 (חילופי שטחים בין שטח לדרך/חניון ציבורי למגורים ג') בדיון להפקדה. סה"כ שטח התכנית הנו כ-1.506 דונם (לפי תשריט מדידה של מודד התכנית) הכלולים בשלמות גם בטבלת האיזון מתוך זה כ-70 מ"ר המהווים חלק מהחלקות 36 ו-39 באותו הגוש.

חלק 35 עצמה בעלת תוואי טופוגרפי מישורי ועליה מבנה מגורים וותיק בן 3 קומות בשתי כניסות מעל לקומת עמודים. לאחרונה החלו בתוספת של שתיים וחצי קומות מעל למבנה הקיים במסגרת חיזוק ובניה לפי עקרונות תמ"א 38. גם על החלקות הגובלות החלו לאחרונה בתוספת בניה לפי תמ"א 38 (חיזוק).

הפיתוח הסביבתי מושלם וכולל כבישים, מדרכות ותאורת רחוב. בעורף חלק 38 חניון ציבורי ובעורפו גינה ציבורית.

מטרת התכנית המוצעת הנה חילופי שטחים בין שטח לדרך/חניון ציבורי למגורים ג' ללא שינוי בסך הכל השטחים וזאת לשם הסדרת מקומות חניה בתחום חלקה 35. רצועות הקרקע בצדי החלקות 36 ו-39 מתוכננות להגדלת החניון הציבורי בכדי לשמור על מספר מקומות החניה שהיו בו טרם חילופי השטחים בין המועצה ובין חלקה 35.

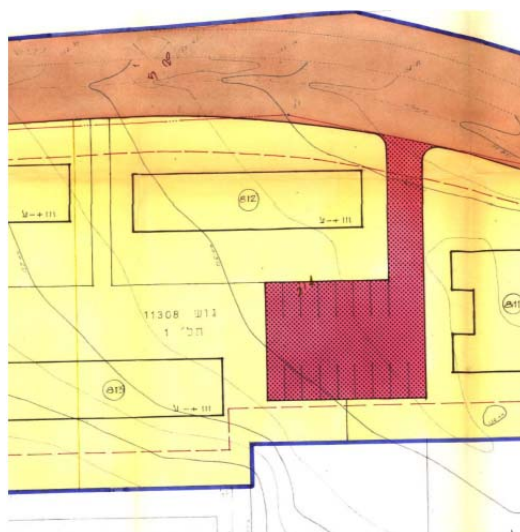


6. הרקע התכנוני

הרקע הנדונה כלולה במסגרת תכניות בנין עיר כדלקמן:

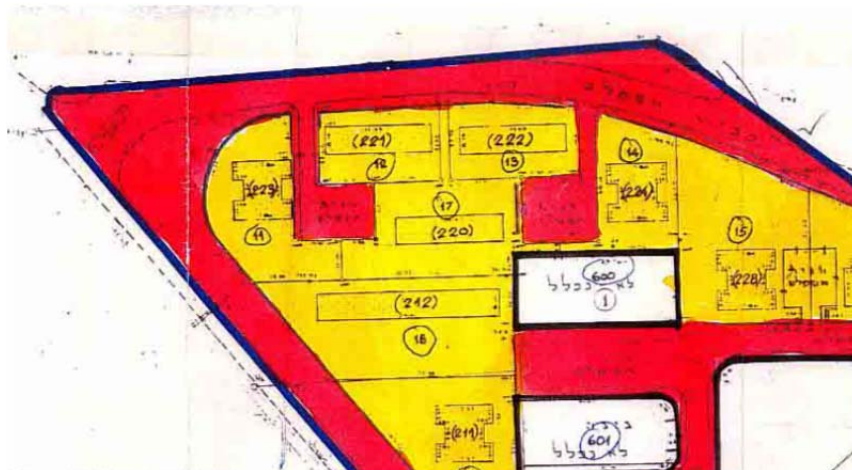
מצב תכנוני מאושר

6.1 תכנית ש/85 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1817 מיום 21/4/1972 סיווגה את חלקה 35 באזור מגורים ואת חלק מחלקה 79 כחניה ציבורית. זכויות הבניה ל-12 יח' דיור בשלוש קומות עם ובלי קומת עמודים.



6.2 ש/105 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2107 מיום 1557 מייעדת את החלקות 35,36 ו-39 למגורים ג' עם 100% בניה בשלוש קומות.

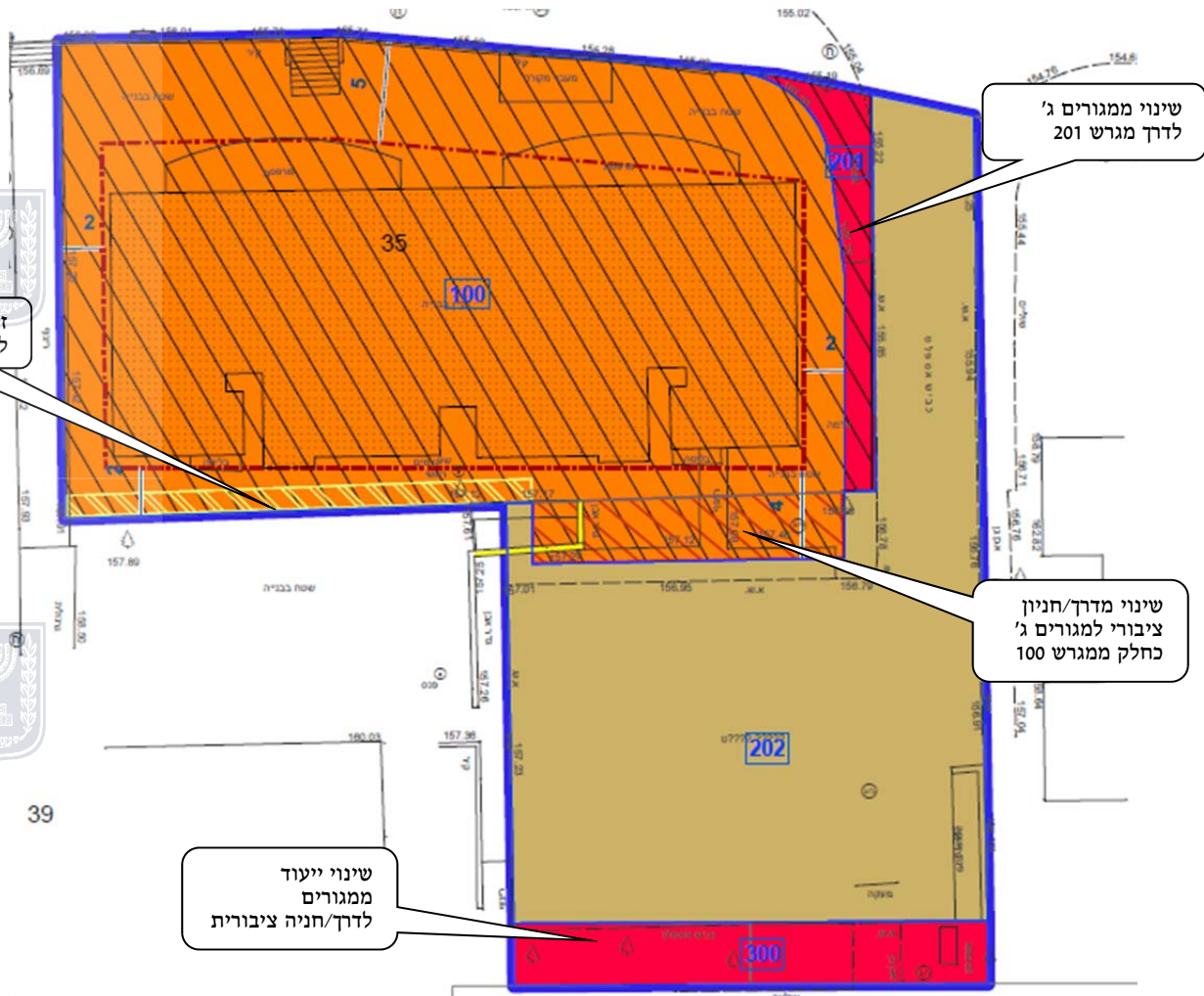
6.3 תרש"צ 2/24/6 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3995 מיום 15/4/92 היא התכנית על פי נרשמה החלוקה (פרצלציה) ונוצרו החלקות הנדונות.



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

תכנית 353-0429886 שנדונה להפקדה בישיבת הועדה המקומית מס' 859 מיום 6/12/2016 שעניינה חילופי שטחים בין שטח לחניון ציבורי/דרך למגורים ג' ללא שינוי בסך כל השטחים לשם הכשרת חניות בתחום המגרש. התכנית אושרה להפקדה בתנאים.

התכנית אינה משנה את שטחי הבניה המותרים בתכניות הקודמות. התכנית גם משנה ייעוד של שתי רצועות קרקע צרות הכלולות בתחום החלקות הרשומות 36 ו-39 ממגורים ג' לחניון ציבורי. יש לציין כי בפועל השטח משמש לצרכי הציבור (גינה ציבורית) ואין פגיעה בחלקות אלו כתוצאה משינוי הייעוד היות ושתיהן עוברות הליך של חיזוק ובניה בהתאם לתמ"א 38 (תוספת של שתיים וחצי קומות מעל המבנה הקיים ללא הסתמכות על זכויות בניה בלתי מנוצלות, ככל שקיימות).



להלן גודלי המגרשים לפי תשריט מדידה שהועבר לעיוני ממודד התכנית:

מגרש מס' 201 בשטח של 36 מ"ר (נגרע מחלקה מס' 35 לטובת הרחבת דרך).

מגרש מס' 202 בשטח של 524 מ"ר נותר בייעוד של דרך/חניה ציבורית.

מגרש מס' 100 בשטח של 877 מ"ר (כולל 830 מ"ר מחלקה 35 ו-47 מ"ר מחלקה 79). למגרש זה רצועה

צרה בשטח 24 מ"ר המשמשת כזכות מעבר רגלית לציבור.

מגרש מס' 300 בשטח של 70 מ"ר נגרע בחלקים שווים מהחלקות 36+39.

## 8. המצב המשפטי (נסחי טאבו מחודש 08/16 שהופקו באמצעות האינטרנט)

### 8.1 זכויות הבעלות בחלקה 35 רשומות כדלקמן:

בעלויות	החלק בנכס
טאטיאנה לזניק	1/12
רחל ביטון	1/12
חיים ונורית סטולרו	1/12
רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ	
יצחק וורד בלה	1/12
גולוב ליובוב (הערה לפי 126 לטובת עמידר)	1/12
חיים ונורית סטולרו	1/12
רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ	
שושנה אסולין	1/12
שלמה מישל טמיר ושרינה שרון	1/12
רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ	
משה עוזיאל	1/12
אלכסנדר שונמית גבריאלה	1/12
רשומה משכנתא לבנק מזרחי טפחות בע"מ	
יובל צרפתי	1/12
יוסף ורותי צפתי	1/12
רותי צפתי	1/12

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת סלעי תקווה בע"מ מכח הסכם מיום 9/5/2013  
ההערה רשומה על תת חלקה מס' 13 שנרשמה על כל בעלי הזכויות הרשומים בחלקה  
רשומות הערות אזהרה לטובת חמישה קונים שונים שרכשו יחידות חדשות במסגרת שתיים וחצי הקומות  
שנסופו מעל למבנה הקיים. רשומה הערה לטובת בנק לאומי על אחת מהדירות החדשות.

### 8.2 זכויות הבעלות בחלקה 79 רשומות על שם המועצה המקומית זכרון יעקב.

8.3 זכויות הבעלות בחלקה 36 רשומות כדלקמן:

החלק בנכס	בעלויות
1/12	דולסה פביאנה
1/12	קוטון אלי מילי
1/12	ביטן אדמונד ורבקה
1/12	ממן רחל
1/12	אברגל אלי ואנט
1/12	מגידיס ניתאי
1/12	רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ
1/12	עוז מיכאלי
1/12	רשומות משכנתאות לבנק לאומי ולבנק מזרחי
1/12	נפתלי מרדכי ורות
1/12	אשכנזי אליהו ולונה
1/12	לריה מרדכי ורחל
1/12	בן פורת שרון
1/12	עמרני אורי
	רשומה משכנתא לבנק מזרחי טפחות בע"מ

8.4 זכויות הבעלות בחלקה 39 רשומות כדלקמן:

החלק בנכס	בעלויות
1/12	קזרוב קרינה
1/12	קזרוב איוון ויוליה
1/12	רשומה משכנתא לבנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ
1/12	זולטריוב יוליה
1/12	רשומה משכנתא לבנק מזרחי טפחות בע"מ
1/12	לנקרי חנה (50%) אלמלך אנגליק (25%) ובן שבת ג'קי יצחק (25%)
1/12	הערה לטובת מ.מ. זכרון יעקב
1/12	מנדל יאיר
1/12	בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ
1/12	שליקוב אירינה
1/12	רשומה משכנתא לבנק הפועלים בע"מ
1/12	בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ
1/12	אשכנזי ניסים ואסתר
1/12	זימבודה שלום וטילי
1/12	רשומה משכנתא לבנק לאומי למשכנתאות בע"מ
1/12	פיגה רבקה רחל ויוסף
1/12	רשומה משכנתא לבנק מזרחי טפחות בע"מ
1/12	כהן עזרא ורחל

## 9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבחינת ערכי השווי שנלקחו בחשבון בקביעת האיזון וההקצאות נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 מיקום הקרקע בחזית לדרך שרה בכניסה לרמת צבי שבזכרון יעקב.

9.2 שטח המקרקע ואפשרויות הבניה כמפורט בפרק הרקע התכנוני.

9.3 בחלקה 35 עצמה מדובר בהחלפת שטחים בלבד שאינה משנה את זכויות הבניה או את שטח החלקה נטו אלא עיסוקה הוא בהסדרת מקומות החניה. במסגרת הסדרה זו פחת מספר מקומות החניה בחניות הציבורי ולכן הוגדלה החניה הציבורית על חשבון שינוי ייעוד של חלק קטן מהחלקות 36+39 הגובלות.

9.4 הבניה הנעשית כיום בשכונה מבוצעת תוך שימוש בעקרונות תמ"א 38 (חיזוק) המאפשרת הגדלה של הדירות הקיימות וחיזוקן וכן תוספת של שתיים וחצי קומות מלבד שימוש בקומת העמודים. למעשה השימוש בזכויות הבניה של תמ"א 38 מכפיל ויותר את זכויות הבניה והוא מבוסס אך ורק על היקף השטח הבנוי בפועל ואין לו כל קשר לשטח הקרקע או לזכויות הבניה בהתאם לתב"ע. לאור האמור לעיל, רצועות הקרקע הצרות שרוחבן כ-3.0 מ' ברוטו בלבד השייכות לחלקות 36+39, תוערכנה במצב התכנוני הנכנס כחצר שולית/נחותה.

9.5 לפי טיוטת קווים מנחים לחצרות שפורסמו בשנת 2010, בחצרות המהוות רכוש משותף מקדם התועלת מהחצר נמוך ואף זניח וזאת לעומת התרומה היחסית שלה לצמודי קרקע/מקום בו החזקה בחצר ברורה.

9.6 על פי תקן 15.0 של מועצת שמאי המקרקעין, במקרה בו שטחי הציבור ללא שינוי או גדלו במצב היוצא ביחס למצב הנכנס (בדיוק כפי שקרה במקרה זה), שטחי הציבור יכנסו לטבלת האיזון וההקצאות ללא שווי הן במצב הנכנס והן במצב היוצא.

10. ערכי השווי

ערכי השווי בתחום התכנית מתייחסים לקרקע בלבד היות ותרומת המבנה זהה בשני המצבים התכנוניים. מבחינת האיזון הראוי, 830 מ"ר מתוך חלקה 35 נותרו כשהיו ולמעשה מתקזזים בשני המצבים. 47 מ"ר הנוספים שהיו קודם לכן חצר רגילה שופר מצבם כאשר לאחר אישור התכנית שמשו כחניה לדיירי הבית אך חצר בשטח 24 מ"ר נחותה יותר (משמשת כמעבר לציבור). להלן החישוב לשווי 1 מ"ר חצר ממנו נגזר שווי 1 מ"ר חצר שולית/צדדית המהווה חלק מהרכוש המשותף בבית משותף ו-1 מ"ר חצר המשמשת לחניה (ללא פיתוח) שהוערכה פי שתיים משווי חצר לא צמודה. שווי הקרקע למגורים ג' חושב לפי אותם ערכים של 12 יח' דיור לדונם ושווי קרקע ליח' דיור של 350,000 ₪ אך אין לערך זה חשיבות כשלעצמו משום שהוא מתקזז בשני המצבים.

תחשיב שווי חצר כרכוש משותף בבניה רוויה במיקום הנדון

₪	350,000			שווי קרקע ליח' דיור רגילה
₪	35,000	10%		מתוך זה תרומת החצר כרכוש משותף
₪	420,000			בהנחה של 12 יח' דיור לדונם
			500 מ"ר	שטח חצר סביר בבנין (לא כולל חניה)
₪	840			שווי מ"ר חצר כחלק מרכוש משותף
₪	504			שווי חצר שולית/נחותה
₪	1,680			שווי חצר לחניה (לפני פיתוח)
			60%	<u>הערה:</u> רצועה שרוחבה 3.0 מ' בצד החלקה
			200%	

11. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית (תקן 15.0).

חוות דעת זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ובאתי על החתום,

רענן הלר

כלכלן ושמאי מקרקעין מספר 473

נספח: טבלת הקצאה ואיזון





תכנית מס': 353-0429886 - שם התכנית: דרך שרה 12,14, רמת צבי -זכרון יעקב

17496.xlsx

מס' פירו	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח באיחוד	שם בעלים רשום		שטח שיעבודים	החלקים הבלעתיים	יחיד החלוקה	שטח קרקע	שטח למ"ר	שווי	כאחוז מהשווי	מגרש תמורה	מצב תכנוני יוצא (מועצת תכנית 353-0429886 זכרון יעקב)																																																																																																				
					שם בעלים	שטח מוגרש									שטח מוגרש למ"ר	שטח מוגרש	שטח מוגרש למ"ר	שטח מוגרש	שטח מוגרש למ"ר	שטח מוגרש	שטח מוגרש למ"ר																																																																																														
1	11308	35	866	866	טאטיאנה לזניק	טאטיאנה לזניק	1/12	1/12	מגורים ג'	814.0	4,200	3,418,800	341.88%	100	טאטיאנה לזניק	806	4,200	3,385,200	338.52%																																																																																																
					רחל ביטון	רחל ביטון	1/12	1/12	חצר רגילה	52.0	840	43,680	4.37%		רחל ביטון	47	1,680	78,960	7.89%																																																																																																
					חיים ומרית סטולרו	חיים ומרית סטולרו	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						חיים ומרית סטולרו	24	3,360	80,640	8.06%																																																																																																
					יצחק וורד בלה	יצחק וורד בלה	1/12	1/12	בנק לאומי						יצחק וורד בלה																																																																																																				
					גלוב ליובוב לפי חוק שיכונים צבוריים-הערה לטובת עמידר	גלוב ליובוב לפי חוק שיכונים צבוריים-הערה לטובת עמידר	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						גלוב ליובוב לפי חוק שיכונים צבוריים-הערה לטובת עמידר																																																																																																				
					נורית תמר וחיים סטולרו	נורית תמר וחיים סטולרו	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						נורית תמר וחיים סטולרו																																																																																																				
					ששנה אסולין	ששנה אסולין	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						ששנה אסולין																																																																																																				
					שרינה שרון ושלמה מישל טמיר	שרינה שרון ושלמה מישל טמיר	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						שרינה שרון ושלמה מישל טמיר																																																																																																				
					משה עזיאל	משה עזיאל	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						משה עזיאל																																																																																																				
					אלכסנדר שונמית גבריאלה	אלכסנדר שונמית גבריאלה	1/12	1/12	בנק מזרחי ספחות בע"מ						אלכסנדר שונמית גבריאלה																																																																																																				
					יובל צרפתי	יובל צרפתי	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						יובל צרפתי																																																																																																				
					יוסף ורותי צפתי	יוסף ורותי צפתי	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						יוסף ורותי צפתי																																																																																																				
					סה"כ	סה"כ		1		866		3,462,480	98.991%		סה"כ	877	3,544,800	100%	-35,754																																																																																																
2	11308	36	988	35	דולסה פביאנה	דולסה פביאנה	1/12	1/12	חצר נחותה	35	504	17,640	1.76%		דולסה פביאנה	0	0	-	0%																																																																																																
					קוטון אלי מילי	קוטון אלי מילי	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						קוטון אלי מילי																																																																																																				
					ביטון אדמונד ורבקה	ביטון אדמונד ורבקה	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						ביטון אדמונד ורבקה																																																																																																				
					ממן רחל	ממן רחל	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						ממן רחל																																																																																																				
					אברגל אלי ואנט	אברגל אלי ואנט	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						אברגל אלי ואנט																																																																																																				
					מגידים ניתאי	מגידים ניתאי	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						מגידים ניתאי																																																																																																				
					עוז מיכאלי	עוז מיכאלי	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						עוז מיכאלי																																																																																																				
					נפתלי מרדכי ורות	נפתלי מרדכי ורות	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						נפתלי מרדכי ורות																																																																																																				
					אשכנזי אליהו ולונה	אשכנזי אליהו ולונה	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						אשכנזי אליהו ולונה																																																																																																				
					לריה מרדכי ורחל	לריה מרדכי ורחל	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						לריה מרדכי ורחל																																																																																																				
					בן פורת שרון	בן פורת שרון	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						בן פורת שרון																																																																																																				
					עמרי אורי	עמרי אורי	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						עמרי אורי																																																																																																				
					מקבל	מקבל		1		17,640		17,640	0.504%		מקבל	0	0	0	0%																																																																																																
					סה"כ	סה"כ		1		17,640		17,640	0.504%		סה"כ	0	0	0	0%																																																																																																
3	11308	39	1,537	35	קדורב קרינה	קדורב קרינה	1/12	1/12	חצר נחותה	35	504	17,640	1.76%		קדורב קרינה	0	0	-	0%																																																																																																
					דיסקונט	דיסקונט	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						דיסקונט																																																																																																				
					קדורב אינון ויליה	קדורב אינון ויליה	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						קדורב אינון ויליה																																																																																																				
					זולטריוב יוליה	זולטריוב יוליה	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						זולטריוב יוליה																																																																																																				
					לקרי חנה (50% אמלך אנגליק (25%) ובן שבת ג'קי	לקרי חנה (50% אמלך אנגליק (25%) ובן שבת ג'קי	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						לקרי חנה (50% אמלך אנגליק (25%) ובן שבת ג'קי																																																																																																				
					מנדל יאיר	מנדל יאיר	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						מנדל יאיר																																																																																																				
					בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ	בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ																																																																																																				
					שליקוב ארינה	שליקוב ארינה	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						שליקוב ארינה																																																																																																				
					בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ	בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						בתי שיכון בזכרון יעקב בע"מ																																																																																																				
					אשכנזי ניסים ואסתר	אשכנזי ניסים ואסתר	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						אשכנזי ניסים ואסתר																																																																																																				
					זימבדור שלום וטלי	זימבדור שלום וטלי	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						זימבדור שלום וטלי																																																																																																				
					פיגה רבקה רחל יוסף כהן עזרא ורחל	פיגה רבקה רחל יוסף כהן עזרא ורחל	1/12	1/12	בנק הפועלים בע"מ						פיגה רבקה רחל יוסף כהן עזרא ורחל																																																																																																				
					מקבל	מקבל		1		17,640		17,640	0.504%		מקבל	0	0	0	0%																																																																																																
					סה"כ	סה"כ		1		17,640		17,640	0.504%		סה"כ	0	0	0	0%																																																																																																
<p>סה"כ שווי השטחים החסרים בתכנית 3,497,760</p>																																																																																																																			
<p>שטחי ציבור מאושרים במצב קיים הרשומים על שם המועצה המקומית זכרון יעקב</p>																																																																																																																			
<p>שטחי ציבור מוצעים בשימוש על שם המועצה המקומית זכרון יעקב בשלמות</p>																																																																																																																			
<table border="1"> <tr> <td>דר/חניון ציבורי</td> <td>36</td> <td>201</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>524</td> <td>202</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>70</td> <td>300</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>630</td> <td>סה"כ שטחי ציבור מוצעים</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,507</td> <td>סה"כ לאיחוד וחלוקה</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																דר/חניון ציבורי	36	201																			524	202																			70	300																			630	סה"כ שטחי ציבור מוצעים																			1,507	סה"כ לאיחוד וחלוקה																	
דר/חניון ציבורי	36	201																																																																																																																	
	524	202																																																																																																																	
	70	300																																																																																																																	
	630	סה"כ שטחי ציבור מוצעים																																																																																																																	
	1,507	סה"כ לאיחוד וחלוקה																																																																																																																	
<p>סה"כ לאיחוד וחלוקה 1,506</p>																																																																																																																			

