

מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/849 - מרכז אזרחי ברח' רמב"ם פינת רח' אחד-העם

ח ת י מ ו ת

חתימת המתכנן:

יהושע פינצי, שמואל רוז

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית:

חתימת הועדה המחוזית:

יודעת על הפקדון מס' 849/ס
פורשמה בילקוט חלוקת מס' 3957
מיום 26.12.91

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ח ד ר ה
849 תכנית ב.ע. חד/מס'
11 הועדה המקומית בישיבתה מס'
מיום 28.11.85 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
י"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה
מנהל הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

משרד המבואות
חוק המבואות
849/ס
29.10.82
א. ג.

849/ס
4/50
14.10.93

תאריך:		
לדיון בועדה המקומית	8.1.85	
לדיון בועדה המחוזית	5.5.85	
להפקדה	10.5.87	
להפקדה - עדכון	17.10.90	
להפקדה - עדכון מס' 2	21.5.91	
למתן תוקף	18.1.93	

ברבקוב - פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

צבי פרליס - שמאי חקלאי

אגרונום
מערך נזקים בחקלאות
מען: רחובות, רח' אהרונ' 36
טלפון: 08-470444

עמירם ברבקוב - שמאי מקרקעין מוסמך

הנדסת בנין
חבר לשכת השמאים בישראל
מען: תל-אביב, רח' גרונר 23
טלפון: 03-6414581

14/03/93

לכבוד
עיריית חדרה

טבלאות איזון במקרקעין

הוזמנתי לערוך טבלאות איזון לנכסים המתוארים להלן:

תאריך הביקור במקום הנכסים: פברואר 1993

המקום: חדרה רחוב: רמב"ם

גוש: 10036 חלקה מס': שונות

שטח הנכסים הרשום: ראה פירוט

שם הבעלים הרשומים: שונים

הגבולות: מזרח: רחוב רמב"ם מערב: תחנת המשטרה

תיאור הנכסים: הנכסים המוערכים הם מספר חלקות קרקע, אשר נמצאות ברחוב רמב"ם בחדרה, מזרחית לתחנת המשטרה, מערבית לתחנה המרכזית. רחוב רמב"ם סלול. האיזור מכונה בבניה גבוהה, מגורים, ומסחר.

א. נתבקשתי להכין טבלאות איזון (אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים).

ב. נתונים מעיריית חדרה:

ב.1. התכנון החדש במסגרת ת.ב.ע. חד|849.

ב.2. פרוט החלקות, שטחן וליעודן ערב ת.ב.ע. חד|849.



2/...

ברבקוב - פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

- 2 -

מספר סידורי	מספר חלקות	שטח	מיועד לדרך	שטח בטן	בעלות	ייעוד קודם
1.	95 (חלק)	209	24	185	עיריית חדרה	ש.צ.פ.
2.	291	1057	114	943	עיריית חדרה	ש.ב.צ. עפ"י חד 781 3 קומות $\times 30\% = 90\%$ בניה
3.	75	303	60	243	עיריית חדרה	מגורים ב' עפ"י חד 19 מ-1941 15% בניה + 5% מבני עזר.
4.	447	598		598	עיריית חדרה	מגורים ב' עפ"י חד 19 מ-1941 15% בניה + 5% מבני עזר.
5.	77	298	60	238	פרטיים	מגורים ב' עפ"י חד 19 מ-1941 15% בניה + 5% מבני עזר.
6.	78	402	80	322	פרטיים	מגורים ב' עפ"י חד 19 מ-1941 15% בניה + 5% מבני עזר.
7.	79	377	78	299	פרטיים	מגורים ב' עפ"י חד 19 מ-1941 15% בניה + 5% מבני עזר.
8.	446	399		399	פרטיים	מגורים ב' עפ"י חד 19 מ-1941 15% בניה + 5% מבני עזר.
9.	76	153	30	123	פרטיים	מגורים ב' עפ"י חד 19 מ-1941 15% בניה + 5% מבני עזר.
		---	---	---		
		3,796	446	3,350		



ברבקוב - פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

- 3 -

- ג. במצב קודם הוערכו החלקות עפ"י שטחם נטו וליעודם ערב ת.ב.ע. חד|849 (ראה פירוט בסעיף ב.2.).
- ד. במצב חדש הוערכו המגרשים החדשים עפ"י התכנון החדש (ב- ת.ב.ע. חד|849 כאשר השווי חושב על בסיס הליעוד הקודם ערב ת.ב.ע. חד|849.
- ה. במסגרת ההערכות הובא בחשבון: גודל החלקות, צורתן, ומקומן.
- ו. חלקות מקוריות 76 ו- 446 יקבלו במסגרת ת.ב.ע. חד|849, מגרש אחד בחלקה הצפון-מערבי של התוכנית, מגרש מספר 501.
- ז. חלקות מקוריות 77, 78, ו- 79 יקבלו במסגרת ת.ב.ע. חד|849, מגרש אחד שחזיתו לרחוב רמב"ם, מגרש מספר 502.
- ח. חלקות מקוריות 95 חלק, 291, 75, 447, יקבלו במסגרת ת.ב.ע. חד|849 מגרש אחד מספר 503, (עיריית חדרה).
- ט. להלן טבלת איזון עפ"י פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.



ברבקוב - פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

טבלת איזון ל- ת.ב.ע. חר/849 (ל- 14.3.93)

מצב קודם

מספר סידורי	חלקה	שטח רשום	שטח נטו	בעלות	שווי קודם	% בטח"כ
1.	95 חלק	209 מ"ר	185 מ"ר	עיריית חדרה	15,128.- ש"ח	
2.	291	1057 "	943 "	עיריית חדרה	385,576.- "	
3.	75	303 "	243 "	עיריית חדרה	52,049.- "	
4.	447	598 "	598 "	עיריית חדרה	143,161.- "	
			1969 "		595,914.- "	64.628
5.	77	298 מ"מ	238 מ"ר	פרטיים		
6.	78	402 "	322 "	פרטיים		
7.	79	377 "	299 "	פרטיים		
			859 "		216,468.- "	23.477
8.	446	399 מ"ר	399 מ"ר	פרטיים	87,979.- "	
9.	76	158 "	123 "	פרטיים	21,697.- "	
			522 "		109,676.- "	11.895
	סה"כ	3796 מ"ר	3350 מ"ר		922,058.- ש"ח	100.000



ברבקוב - פרליט

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

המשך טבלת איזון ל- ת.ב.ע. חר/849 (ל- 14.3.93)

איזון		מצב		חדש		
משלם	מקבל	מגליע	שווי	שטח	מגרש	מספר
		לפי %	חדש	חדש	חדש	סידורי
1,555.- ש"ח		603,546.- ש"ח	605,101.- ש"ח	1791 מ"ר	503	1-4
	1,789.- ש"ח	" 219,247.-	" 217,458.-	" 799	502	5-7
" 234.-		" 111,085.-	" 111,319.-	" 465	501	8-9
1,789.- ש"ח	1,789.- ש"ח	933,878.- ש"ח	933,878.- ש"ח	3055 מ"ר		



ברבקוב - פרליס

משרד שמאי מקרקעין וחקלאות

י. חלקם של הבעלים הרשומים במגרשים החדשים.

מגרש חדש מספר 502

1.י

יואל גדעוני 1/3

יחזקאל בני - ישראל 1/3

דניאל לוי 1/3

כפי חלוקת הבעלות בנסחים לחלקות מקוריות 77, 78, 79.

מגרש חדש מספר 501

2.י

החלוקה תהיה לפי שווי החלקות המקוריות במצב קודם עפ"י טבלת איזון.

מספר חלקה	שווי קודם	%	בעלים רשומים
446	87,979.- שח	80.2%	465 מ"ר קרקע = 373 מ"ר שרה לפינסקי
76	21,697.- "	19.8%	465 מ"ר קרקע = 92 " יורשי אברהם יובל
	109,676.- "	100.0%	465 "

מגרש חדש מספר 503

3.י

בעלות עיריית חדרה.

השומות לתאריך 14.03.93.

י"א

הריני להצהיר בזה שאין לי כל ענין פרטי ברכוש המתואר, וכי הערכתי זו נעשתה על פי מיטב ידיעתי.

משרד
ברבקוב - פרליס
שמאי מקרקעין וחקלאות
רח' ירמיהו 48, תל-אביב
טלפון: 03-445107, 03-5463779
פקס: 08-462834, 08-461516, 08-462033
טלפון: 76267, 182, רח' הרצל