

מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/ 830 - מרכז חינוך ותרבות חדרה מערב

חתימות

חתימת עורך התכנית: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת תכנית מס. חד/ 830
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3299
מיום 6.2.86

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. חד/ 830

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.12.99 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. חד/ 830
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4903
מיום 20.7.00

תאריך:

למתן תוקף - עדכון מס' 6 19.1.00

למתן תוקף - עדכון מס' 7 17.5.00

830

15

11.6.86

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGLIT - LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR - LIC. REAL ESTATE VALUER

YAFI HARON - LIC. REAL ESTATE VALUER

AVI PRESS - LIC. REAL ESTATE VALUER

URI BADASH - LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור - שמאי מקרקעין

יעל הרון - שמאית מקרקעין

אבי פרס - שמאי מקרקעין

אורי בדש - שמאי מקרקעין

תאריך: 26 בינואר 1998

סימננו: חד/8/1/19

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית חדרה

א.ג.נ.,

הנדון: חד/830 - טבלאות איחוד וחלוקה לפי סימן ז'פרק ג' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-2-

1. כללי

להלן פירוט שטח החלקות והבעליות הנכללות במסגרת השטח המיועד לאיחוד וחלוקה:

מספר חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	בעלים	חלקים
154	8962	8962	החברה להכשרת הישוב לישראל בע"מ	בשלמות
155	7536	7536	החברה להכשרת הישוב לישראל בע"מ	בשלמות
156	1294	1294	החברה להכשרת הישוב לישראל בע"מ	בשלמות
157	2020	1212	חדד יוסף	1/4
			חדד חנה	1/4
			מנדלבום הרצל	1/4
			מנדלבום זהבה	1/4
158	2009	1205	חדד יוסף	1/4
			חדד חנה	1/4
			מנדלבום הרצל	1/4
			מנדלבום זהבה	1/4
159	2013	1208	חדד יוסף	1/4
			חדד חנה	1/4
			מנדלבום הרצל	1/4
			מנדלבום זהבה	1/4
160	2009	1205	חדד יוסף	1/4
			חדד חנה	1/4
			מנדלבום הרצל	1/4
			מנדלבום זהבה	1/4
161	2000	1200	לוי חביבה	3/6
			לוי יחזקאל	1/6
			לוי דוד	1/6
			לוי לילי	1/6
162	2021	1213	מפעלי מ. בנין בע"מ	בשלמות
163	2009	1205	תוחמי לאה	1/2
			סיאנה שרה	1/2

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-3-

מספר חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	בעלים	חלקים
164	2009	1205	זודקביץ דוד בן דוב	1/6
			מוריס השקעות בע"מ	1/3
			אייכל משה	1/24
			אייכל ישראל זאב	1/24
			אייכל דן	1/24
			זיסר מלכה	1/24
			חרקם יורי פיטר	3/12
			שבי נילי	1/12
165	2008	1204	שביט דניאל	1/2
			שרה (חפציבה) שביט	1/8
			שביט דניאל	1/8
			שביט אורי	1/8
			שביט אברהם	1/8
166	2009	1205	חלמיש מלכה	1/2
			יאיר ראובן	1/2
167	7632	7632	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	בשלמות
168	2009	1205	מפעלי מ. בנין בע"מ	בשלמות
169	2009	1205	אסלן רנה	בשלמות
170	2009	1205	עזני חיים	בשלמות
171	2018	1210	עזני חיים	בשלמות
172	2009	1205	מפעלים מ. בנין בע"מ	בשלמות
173	2010	1206	אייכל דן	בשלמות
174	2010	1206	עצמון חנה לבית מרקוס	בשלמות
175	2010	1206	מפעלים מ. בנין בע"מ	בשלמות
176	2015	1209	אוסט ברוך	1/4
			אוסט דבורה	1/4
			אוסט משה	1/4
			אוסט פנינה	1/4
177	2027	1216	דוד ראובן	בשלמות

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-4-

מספר חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	בעלים	חלקים
178	1745	1047	וייס אריה	1/4
			וייס שושנה	1/4
			וינגולד משה	1/4
			וינגולד שולמית	1/4
179	2010	1206	בן עמי אורה	בשלמות
180	2010	1206	גרינברג פנינה	1/6
			זודקביץ דוד בן דב	1/6
			אייכל משה	1/24
			אייכל ישראל זאב	1/24
			אייכל דן	1/24
			זיסר מלכה	1/24
			הרקם יורי פיטר	3/12
			שבי נילי	1/12
			חלפון מיכאל	1/6
181	2010	1206	עמית מיכאל	1/2
			עמית אווה	1/2
182	2010	1206	אייכל דן	בשלמות
183	2010	1206	שבי יעקב	1/3
			לידור דליה	1/3
			שוחט ניצה	1/3
184	2010	1206	מפעלי מ. בנק בע"מ	בשלמות
185	2010	1177	לאופר רפאל אברהם	בשלמות
186	2010	1235	גבאי פלורה	בשלמות
192	10170	10170	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	בשלמות
195	2010	1206	פלדמן דן	1/2
			פלדמן יאיר	1/2
197	2010	1205	*	
198	2010	1206	גבאי פלורה	בשלמות
199	2010	1206	בניקה אחזקות והשכרות (1988) בע"מ	בשלמות

* עפ"י לשכת רישום המקרקעין חיפה לא ניתן להוציא נסח מאחר וקיים סיכסוך.

מספר חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	בעלים	חלקים
200	2010	1206	אוטו קמיל	1/3
			זודקביץ דוד בן דב	1/6
			אייכל משה	1/24
			אייכל ישראל זאב	1/24
			אייכל דן	1/24
			זיסר מלכה	1/24
			הרקס יורי פיטר	3/12
			שבי נילי	1/12
201	2010	1206	*	
202	2010	1206	מפעלי מ. בנין בע"מ	בשלמות
203	4500	4500	חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ	בשלמות
204	2010	1206	לוז יורם	1/2
			לוז גילה	1/2
205	2010	1206	נסים פלורינה (שלו)	בשלמות
230	1342	398	מדינת ישראל	בשלמות
231	13338	1365	מדינת ישראל	בשלמות

* עפ"י לשכת רישום המקרקעין חיפה לא ניתן להוציא נסח מאחר וקיים סיכסוך.

2. מיקום החלקות

החלקות שבנדון ממוקמות בחלק המערבי של חדרה סמוך מצפון לשכ' גבעת אולגה וכ- 300 מ' מפרוייקט כפר הים.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע מבניה חדשה וותיקה ושטחים בלתי מבונוים.

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-6-

3. מצב תכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. חד/764 שפורסמה למתן תוקף מיום 15.9.85 סווגו החלקות שבנדון ביעוד

מגורים א' ו- ד' תוך הפרשות לצרכי ציבור לפי הפירוט שלהלן:

מספר חלקה	שטח החלקה נטו	ייעוד
154	8962	ש.צ.פ.
155	7536	ש.צ.פ.
156	1294	ש.צ.פ.
157	1212	מגורים א'
158	1205	מגורים א'
159	1208	מגורים א'
160	1205	מגורים א'
161	1200	מגורים א'
162	1213	מגורים ד'
163	1205	מגורים ד'
164	1205	מגורים ד'
165	1204	מגורים ד'
166	1205	מגורים ד'
167	7632	ש.ב.צ.
168	1205	מגורים ד'
169	1205	מגורים ד'
170	1205	מגורים ד'
171	1210	מגורים ד'
172	1205	מגורים א'
173	1206	מגורים א'
174	1206	מגורים א'
175	1206	מגורים א'
176	1209	מגורים א'
177	1216	מגורים א'
178	1047	מגורים א'
179	1206	מגורים א'
180	1206	מגורים א'
181	1206	מגורים א'
182	1206	מגורים א'
183	1206	מגורים א'

מספר חלקה	שטח החלקה נטו	ייעוד
184	1206	מגורים א'
185	1177	מגורים א'
186	1235	מגורים א'
192	10170	ש.ב.צ.
195	1206	מגורים ד'
197	1205	מגורים ד'
198	1206	מגורים א'
199	1206	מגורים א'
200	1206	מגורים א'
201	1206	מגורים א'
202	1206	מגורים א'
203	4500	ש.צ.פ.
204	1206	מגורים א'
205	1206	מגורים א'
230 (חלק)	398	דרך
231 (חלק)	1365	דרך

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מגורים א': במגרש מינימלי של 500 מ"ר הותרה הקמת יח"ד אחת ובמגרש מינימלי

של 800 מ"ר 2 יח"ד בשטח מבונה של 40%

מגורים ד': במגרש מינימלי של כמסומן בתשריט הותרה הקמת בית מגורים בן 5

קומות ע"ע בשטח מבונה של 100%.

ש.צ.פ.: למטרות גינון בלבד.

- עפ"י ת.ב.ע. מוצע חז/830 כלולות החלקות באזור המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ונוצרו המגרשים ביעוד מגורים א', די לפי הפירוט

הבא :

מספר מגרש	שטח מגרש	זיכרון
157	1212	מגורים א'
158	1209	מגורים א'
159	1208	מגורים א'
160	1205	מגורים א'
161	1200	מגורים א'
162	1213	מגורים ד'
163	1220	מגורים ד'
164	1215	מגורים ד'
165	1204	מגורים ד'
166	1205	מגורים ד'
168	1205	מגורים ד'
169	1205	מגורים ד'
170	1205	מגורים ד'
171	1210	מגורים ד'
172	1205	מגורים א'
173	1206	מגורים א'
174	1206	מגורים א'
175	1206	מגורים א'
176	1209	מגורים א'
177	1216	מגורים א'
178	1047	מגורים א'
179	1206	מגורים א'
180	1206	מגורים א'
181	1206	מגורים א'
182	1206	מגורים א'
183	1206	מגורים א'

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-9-

מספר מגרש	שטח מגרש	ייעוד
184	1206	מגורים א'
185	1177	מגורים א'
186	1235	מגורים א'
192/1	800	מגורים א'
192/2	800	מגורים א'
192/3	800	מגורים א'
192/4	800	מגורים א'
192/5	800	מגורים א'
192/6	815	מגורים א'
192/7	815	מגורים א'
192/8	800	מגורים א'
192/9	800	מגורים א'
192/10	800	מגורים א'
192/11	800	מגורים א'
192/12	800	מגורים א'
195	1256	מגורים ד'
197	1490	מגורים ד'
198	1206	מגורים א'
199	1206	מגורים א'
200	1206	מגורים א'
201	1206	מגורים א'
202	1206	מגורים א'
203/13	815	מגורים א'
203/14	815	מגורים א'
203/15	815	מגורים א'
203/16	815	מגורים א'
203/17	815	מגורים א'
203/18	815	מגורים א'
204	1205	מגורים א'
205	1206	מגורים א'

4. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה ובטבלת האיזון

הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשתה לפי העקרונות והשיקולים הבאים:

- העקרונות שהותוו בבית המשפט העליון בהלכת "עין שרה" (אירני) ולפיהן שווין היחסי של החלקות נקבע עפ"י אפשרויות הניצול בכ"א מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך חושבו תשלומי האיזון.
- בחישוב השווי היחסי של החלקות בכ"א מהמצבים התכנוניים התחשבתי בין היתר בגורמים הבאים:
 - שטח המגרשים וצורתם.
 - מיקום המגרשים.
 - רמת הפיתוח בסביבה.

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-11-

5. להלן טבלת ההקצאות ותשלומי האיזון:

גוש	חלקה	שטח נכנס	שווי יחסי קודם	מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	שווי יחסי חדש	עליה/ ירידה בשווי יחסי	לשלם - לקבל + ב- \$
10008	154	8962	0.02358	192/1	800			
	155	7536	0.01986	192/2	800			
	156	1294	0.00339	192/3	800			
	167	7632	0.07085	192/4	800			
	192	10170	0.09441	192/5	800			
	203	4500	0.01183	192/6	815			
				192/7	815			
				192/8	800			
				192/9	800			
				192/10	800			
				192/11	800			
				192/12	800			
				203/13	815			
				203/14	815			
				203/15	815			
				203/16	815			
				203/17	815			
				203/18	815			
סה"כ		40094	0.22392		14520	0.22392	0.00000	0

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-12-

גוש	חלקה	שטח גמנס	שווי יחסי קודם	מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	שווי יחסי חדש	עליה/ ירידה בשווי יחסי	לשלם - לקבל + ב- \$
10008	157	1212	0.01908	157	1212	0.01907	-0.00001	78
	158	1205	0.01897	158	1209	0.01902	0.00005	-390
	159	1208	0.01865	159	1208	0.01863	-0.00002	156
	160	1205	0.01897	160	1205	0.01896	-0.00001	78
	161	1200	0.01852	161	1200	0.01851	-0.00001	78
	162	1213	0.02528	162	1213	0.02526	-0.00002	156
	163	1205	0.02511	163	1220	0.02540	0.00029	-2,262
	164	1205	0.02511	164	1215	0.02530	0.00019	-1,482
	165	1204	0.02509	165	1204	0.02507	-0.00002	156
	166	1205	0.02511	166	1205	0.02509	-0.00002	156
	168	1205	0.02511	168	1205	0.02509	-0.00002	156
	169	1205	0.02511	169	1205	0.02509	-0.00002	156
	170	1205	0.02511	170	1205	0.02509	-0.00002	156
	171	1210	0.02522	171	1210	0.02519	-0.00001	78
	172	1205	0.01823	172	1205	0.01821	-0.00002	156
	173	1206	0.01862	173	1206	0.01860	-0.00002	156
	174	1206	0.01862	174	1206	0.01860	-0.00002	156
	175	1206	0.01862	175	1206	0.01860	-0.00002	156
	176	1209	0.01904	176	1209	0.01902	-0.00002	156
	177	1216	0.01915	177	1216	0.01915	0.00000	0

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-13-

גוש	חלקה	שטח נכנס	שטח יחסי קודם	מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	שווי יחסי חדש	עליה/ ירידה בשווי יחסי	לשלם - לקבל + ב- \$
10008	178	1047	0.01487	178	1047	0.01486	-0.00001	78
	179	1206	0.01862	179	1206	0.01860	-0.00002	156
	180	1206	0.01862	180	1206	0.01860	-0.00002	156
	181	1206	0.01862	181	1206	0.01860	-0.00002	156
	182	1206	0.01862	182	1206	0.01860	-0.00002	156
	183	1206	0.01862	183	1206	0.01860	-0.00002	156
	184	1206	0.01862	184	1206	0.01860	-0.00002	156
	185	1177	0.01781	185	1177	0.01781	0.00000	0
	186	1235	0.01868	186	1235	0.01868	0.00000	0
	195	1206	0.02364	195	1256	0.02364	0.00000	0
	197	1205	0.02362	197 (חלק)	1330	0.02362	0.00000	0
	198	1206	0.01824	198	1206	0.01823	-0.00001	78
	199	1206	0.01862	199	1206	0.01860	-0.00002	156
	200	1206	0.01862	200	1206	0.01860	-0.00002	156
	201	1206	0.01862	201	1206	0.01860	-0.00002	156
	202	1206	0.01880	202	1206	0.01879	-0.00001	78
	204	1206	0.01880	204	1206	0.01879	-0.00001	78
	205	1206	0.01862	205	1206	0.01860	-0.00002	156
	230	398						
	231	1365	0.00270	197 (חלק)	160	0.00270	0.00000	0
סה"כ		87540	1		60567 26973+ (ש.צ.פ.ש.ב.צ.) (ודרכים)	1	0	0

ובאתי על החתום



אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין