

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

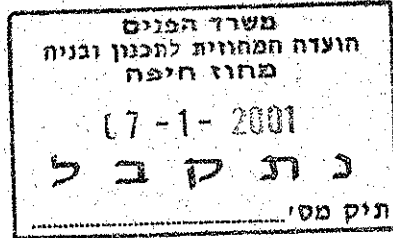
REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

רויטל לוריא - B.A. ושמאית מקרקעין

תאריך: 24 בנובמבר 1999

סימוכין: 9-11-437



לכבוד

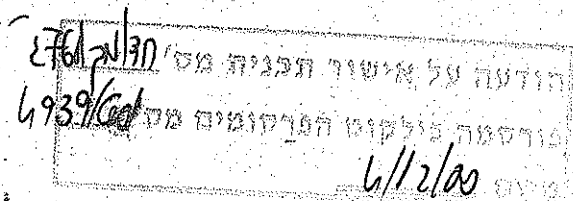
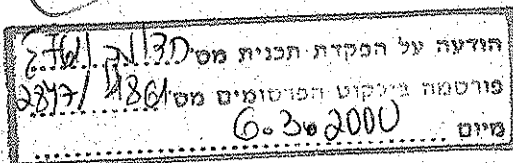
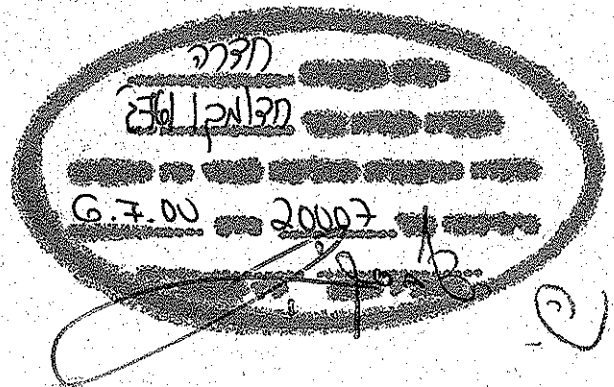
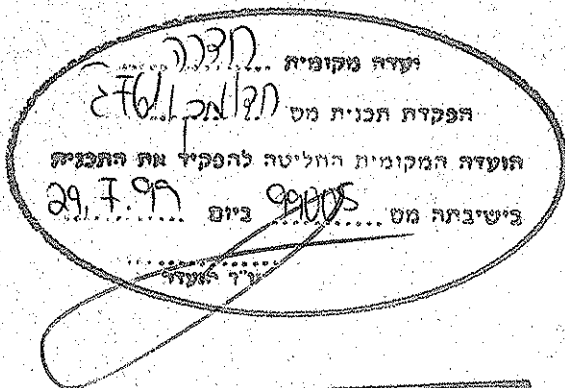
הועדה המקומית לתכנון ובניה

עיריית חדרה

א.ג.נ.,

אישו
הועדה
בישי

**טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה
התשכ"ה
ת.ב.ע. חד/מק/761 ג'**



גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

רויטל לוריא - B.A. ושמאית מקרקעין

1. כללי

להלן רשימת החלקות/מגרשים הכלולים בתוכנית ובעלויות:

גוש	חלקה/מגרש	שטח משתתף באחוז וחלוקה במ"ר	בעלים	חלק בבעלות
10572	241/1	753	רוטמן אבשלום	334/3000
	241/2	806	הלברשטיין שרה	334/3000
	241/3	821	בקר הדסה	334/3000
	241/4	1,120	אלישר יצחק	999/4000
סה"כ		3,500	וינטרגרדן השקעות בע"מ	333/1000
			יצחק אלישר	333/4000

2. תיאור המקרקעין והסביבה

מיקום המגרשים שבנדון בסמוך מזרוע מערב לשכ' גבעת אולגה הממוקמת בחלק המערבי של העיר חדרה.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע ברובה מבניה ותיקה לצד בתי מגורים בקומות ושטחים בלתי מבונים.

המגרשים נשוא השומה אינם מבונים וללא פיתוח.

גדי דגני - ניהול ושמות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמי מקרקעין

רויטל לוריא - B.A. ושמי מקרקעין

3. מצב תכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. חד/761 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3248 מיום 15.9.85 מסווגים המגרשים שבנדון ביעוד אזור מגורים א':

לפי תקנות התכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

אזור מגורים א' : במגרש מינימלי של 500 מ"ר הותרה הקמת יחיד אחת ובמגרש מינימלי של 800 מ"ר 2 יחיד בשטח מבונה + 40%.

- עפ"י ת.ב.ע. מוצעת חד/מק/761 ג' נכלל השטח שבנדון באזור לאחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ונוצרו המגרשים הבאים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	ייעוד
2001	821 מ"ר	מגורים א'
2002	1,120 מ"ר	מגורים א'
2003	806 מ"ר	מגורים א'
2004	753 מ"ר	מגורים א'
סה"כ	3,500 מ"ר	

לפי תקנות התכנית זכויות הבניה נותרו ללא שינוי.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני – B.Sc. ושמאי מקרקעין

רויטל לוריא – B.A. ושמאית מקרקעין

4. עקרונות ושיקולים:

בהכנת טבלת האחוד חלוקה ואיזון הבאנו בחשבון בין היתר את השיקולים הבאים:

- עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה של השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- מיקום המגרשים בכ"א מהמצבים התכנוניים.
- שטח המגרשים.
- אפשרויות הניצול בכ"א מהמצבים התכנוניים.
- מחירי המקרקעין בסביבה.

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

REVITAL LURIA - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

רויטל לוריא - B.A. ושמאית מקרקעין

5. טבלת חלוקה ואיזון:

לאור האמור לעיל להלן טבלת החלוקה והאיזון:

גוש	חלקה / מגרש	שטח נכנס במ"ר	שווי יחסי נכנס	מס' מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע במ"ר	שווי יחסי יוצא	עליה / ירידה בשווי יחסי
10572	241/1	753	0.215	2004	753	0.215	0
	241/2	806	0.230	2003	806	0.230	0
	241/3	821	0.235	2001	821	0.235	0
	241/4	1,120	0.320	2002	1,120	0.320	0
סה"כ		3,500	1		3,500	1	0
מגרש למבני ציבור		10,700			10,700		
סה"כ שטח בתכנית		14,200			14,200		



ובאתי על החתום

גדי דגני

שמאי מקרקעין

הודעה
 תוכנית מס' 76/א/ק/א
 מודעה בעיתון (הארץ) ביום 12.10.00
 וביעותון (הארץ) ביום 12.10.00
 ובעיתון מקומי (הארץ) ביום 13.10.00

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 76/א/ק/א
 מודעה בעיתון (הארץ) ביום 2.2.00
 וביעותון (הארץ) ביום 2.2.00
 ובעיתון מקומי (הארץ) ביום 4.2.00