

3-4331

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
04-2-2002
כתב ל
תיק מס'

16

מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' 991/חד - מגורים מצפון לשכ' האוצר וממערב לגבעת בילו

שינוי לתכנית מתאר מופקדת מס' חד/450
תכנית לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק



חתימות

חתימת עורך התכנית: יהושע פינצי, שמואל רזה

אדריכלים ומתכנני ערים, בע"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית:

הודעה על הפקדת תכנית מס' 991/31
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4844
מיום 17.1.00

תכנית ב.ע. מס' חד/991
הועדה המקומית בישיבתה מס' 95004
מיום: 22/5/95 החליטה להמליץ על
התכנית לחיל
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
חתימת הועדה לשמירה על קורסע הקלאית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 991/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.5.01 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 991/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5061
מיום 21.3.02

תאריך:	
18.11.92	— לדיון בועדה המקומית.
10.2.93	— לדיון בועדה המחוזית.
26.12.93	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון.
31.10.94	— לדיון בועדה המקומית - עדכון.
14.11.94	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 2.
9.7.95	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 3.
12.9.95	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 4.
15.8.96	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 5.
3.8.97	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 6.
12.1.98	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 7.
19.4.98	— לדיון בועדה המחוזית - עדכון מס' 8.
4.5.99	— להפקדה.
16.10.01	— למתן תוקף.

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

EFRAIM MARGLIT - LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR - LIC. REAL ESTATE VALUER

Yael HIRON - LIC. REAL ESTATE VALUER

AVI PRESS - LIC. REAL ESTATE VALUER

ORLY AGAIPOUR - 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

אורלי אגאיפור - שמאית מקרקעין

אורי בדש - שמאי מקרקעין

תאריך: 1 בנובמבר 1999

סימננו: חד/9/11/33

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

חדרת

א.ג.נ.,

הנדון:

חוות דעת בגין תכנית מפורטת חד/991 איחוד וחלוקהלפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-2-

1. כללי

פרטי החלקות ושטחן:

מס' צוט'	מס' חלקה	שטח כלול בתכנית במ"ר
10035	425	21,362
10035	427	31,571
10035	62	234
10035	431 (חלק)	553
סה"כ		53,720

2. הבעלויות כדלקמן:

מס' חלקה	בעלים	חלקים
62	קראס אריה	7/10
	חברת מ"ש בע"מ	1/10
	מאיר עופרה	2/30
	סאקס אילה	2/30
	כפרי עודד	2/30
425	חברת מ"ש בע"מ	4/10
	מאיר עופרה	2/10
	סאקס אילה	2/10
	כפרי עודד	2/10
427	חברת אחיען בע"מ	בשלמות
431	עיריית חדרה	בשלמות

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-3-

3. מיקום החלקות

החלקות ממוקמות בחטיבת קרקע מצפון לשכונת האוצר ובסמוך מדרום לפסי הרכבת, בחלק הצפוני של העיר חדרה.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע מדרום ושטחים בלתי מבונים.

השטח שבנדון מהווה חטיבת קרקע בלתי מבונה עם פיתוח סביבתי חלקי הכולל כביש לאורך החלק הדרומי של המתחם.

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-4-

4. מצב תכנוני**4.1 מצב תכנוני קודם**

- עפ"י חד/33 שפורסמה למתן תוקף בע.ר. 1210 מיום 16.7.42 מסווגות החלקות שבנדון מעון ב'.
- עפ"י תוכנית מתאר מופקדת חד/450 (פורסמה להפקדה בי.פ. 2846 מיום 6.9.82) מסווגות החלקות שבנדון ביעוד חקלאי.
- החלקות שבנדון נכללות בהכרזת הועדה לשמירת קרקע חקלאית מיום 7.3.68 (י.פ. 1443).

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-5-

4.2 מצב תכנוני חדש

עפ"י ת.ב.ע. מוצעת חד/991 נכללות החלקות שבנדון בשטח המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, עם חלוקה למגרשים ביעוד מגורים ב' מיוחד בשטח כולל של 27,390 מ"ר לפי הפירוט כדלהלן:

מס' יחיד מירבי	שטח יעוד במ"ר	מס' מגרש
11	2,444	1001
27	5,870	1002
13	2,904	1003
34	7,430	1004
40	8,742	1005
סה"כ 125 יחיד	27,390 מ"ר	

לפי תקנות התכנית באזור מגורים ב' מיוחד אפשרויות הניצול הינן 60% וזאת בבנין של

2 קומות, וכן יותר ניצול שטחי שרות כדלקמן:

- 10% מהשטח העיקרי לחדרי מכוניות ומחסן.

- יציאות לגג בשטח של 15 מ"ר ליחידה.

- חניה 25 מ"ר ליחידה.

- קומת עמודים בגובה 2.2 מ' עד לשטח הקומה שמעליה.

- 50 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-6-

5. עקרונות ושיקולים בעריכת הקצאה וטבלת איזון

- 5.1 ע"פ פס"ד "עין שרה" (אירני), נקבע בבית המשפט העליון כי החישוב השווי היחסי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, יעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך יקבעו גם תשלומי האיזון.
- 5.2 הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשית לפי העקרונות והשיקולים הבאים:
- הקצאת מגרשים קרובים ככל שניתן לחלקות המקוריות.
 - המנעות ככל האפשר מתשלומי איזון.
 - יצירת הפקעה אחידה ככל שניתן בכפוף להתאמות המתבקשות.
- 5.3 באומדן השווי היחסי בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון בין היתר הגורמים הבאים:
- צורת המגרשים.
 - מיקום המגרשים (טופוגרפיה וקירבה לשטחים לצרכי ציבור).
 - יעוד המגרשים.
- 5.4 תשלומי איזון שהתקבלו הינם מזעריים, ובהתאם לכך אף לא נרשמו וניתן לראות לוח הקצאות זה כמאוזן.

MARGALIT - NAOR

REAL ESTATE APPRAISER & MANAGEMENT

מרגלית - נאור

שמאות וניהול מקרקעין

-7-

6. להלן טבלת ההקצאות והערכים הכספיים

מספר חלקה	שטח חלקה במ"ר	שווי יחסי קודם	מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע במ"ר	שווי יחסי חדש	עליה/ירידה בשווי יחסי	תקבולים (+) תשלומים (-) ב-5
10035/62	234	0.4062	1001	2,444	0.4062	-----	-----
10035/425	21,362		1002	5,870			
			1003	2,904			
10035/427	31,571	0.5938	1004	7,430	0.5938	-----	-----
			1005	8,742			
סה"כ	53,167	1		27,390	1	-----	-----

7. דרכים

שטחי הדרכים לעיל שיעודן לא שונה, לא הובאו בחשבון בטבלת האיזון:

גוש	חלקה	שטח
10035	431 חלק	553 מ"ר



ובאתי על החתום,

אפרים מרגלית

שמאי מקרקעין