

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: 9 באוגוסט 2000
 סימוכין: 20/8/682

לכבוד
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 עיריית חדרה
 א.ג.נ.

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה
 מחוז חיפה
 17-7-2002
 נ ת ק ב ל
 יק מסי

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 900/31
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.3.02 לאשר את התכנית.

הודעה על הפקדת תכנית מס. 900/31
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5045
 מיום 4.1.02

הודעה על אישור תכנית מס. 900/31
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5105
 מיום 27.8.02

ת.ב.ע. חד/900 ג'
 טבלת איחוד חלוקה ואיזון
 לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
 התשכ"ה - 1965
 שכ' נווה חיים, חדרה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 חדרה
 תכנית ב.ע. מס'/חד 900
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 20007
 מיום: 04/100 החליטה להמליץ על
 הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
 מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

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

נוש 10016 :

חלקות 183 : (חלק) 269 (חלק)

מגרשים עפ"י ת.ב.ע. חד/במ/900 : 183/4 : 269/1

שטח מגרשים 628 מ"ר : 537 מ"ר

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

זכויות במקרקעין : להלן רשימת הבעלויות :

מס חלקה	בעלים	החלק בבעלות
269	קק"ל	בשלמות
183	דדוש יצחק	638/6232
183	בוסקילה משה	183/6232
183	בוסקילה חפר שרון	183/6232
183	חפר משה	365/6232
183	אנקוה אברהם	265/6232
183	אנקאוה יפה	265/6232
183	אנקאוה אילן	265/6232
183	קורקוס רונן	265/6232
183	סופר מני ניסים	161/6232
183	סופר סתיו שירה אלכסנדרה	161/6232
183	חודדאטוב גרשון	311/12464
183	חודדאטוב אירינה	311/12464
183	דן גור ניסים	173/6232
183	יופה אשר	173/6232
183	רם-לי בניה ופיתוח בע"מ	1749/6232
183	דידי אלי	266/6232
183	דידי עליזה	266/6232
183	בר משה	126/6232
183	בר אריאלה	126/6232
183	דעדוש אברהם	291/6232

מהות הנכס : מגרשים בלתי מבונים.

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. ושמיית מקרקעין

2. תיאור המקרקעין והסביבה

מיקום המגרשים שבנדון בצמוד מדרום לשכונת נווה חיים והפועל המזרחי בעיר חדרה.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע מבניה ותיקה וחדשה ושטחים בלתי מבוניים עם פיתוח חלקי.

למגרש 269/10 צורה מלבנית עם רדיוס בפינה הצפונית מערבית ובמידות כדלקמן:
חזית צפונית של כ- 33 מ' לרח' הרמב"ן
חזית מערבית של כ- 16 מ' לרח' מנרה
ובסה"כ מסתכם שטחו בכ- 537 מ"ר.

למגרש 183/40 צורה מלבנית עם מידות כדלקמן:
חזית מערבית של כ- 19 מ' לרח' מנרה
עומק ממוצע של כ- 33 מ'
ובסה"כ מסתכם שטחו ב- 628 מ"ר.

3. מצב תכנוני

מצב תכנוני קודם:

עפ"י ת.ב.ע. חד/במ/900 שפורסמה למתן תוקף מיום 28.4.94 סווגו המגרשים שבנדון ביעוד מסחרי.

לפי תקנות התכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מגרש מינימלי	: 500 מ"ר
זכויות בניה	: 60%
מס' קומות	: 2

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. ושמות מקרקעין

עפ"י ת.ב.ע. חד/450 הי שפורסמה ב.פ. 4783 מיום 11.7.99 הותרה תוספת שטחי שירות כדלקמן:

מפתח למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה
7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות ולמתקני שרות לחדרי מכוונות וחדרים טכניים בתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א קולונדה או גגון בעומק 3 מ'
חניה עד ל- 300% משטח המגרש. סך כל שטחי האחסנה בשימוש חנויות ומשרדים מעל ומתחת הכניסה הקובעת לא יעלה על 24% מהשטח העיקרי של היחידה המסחרית, לכל יחידה ששטחה 40 מ"ר לפחות, בתנאי שיש קשר ישיר בינם לבין היחידה המסחרית בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.	חדרי מדרגות ומבואות 3% מהשטח העיקרי. 5% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, הסקה וקיורור. חדרי אשפה וגז 2% מהשטח העיקרי. מעבר פנימי (פסג') - בהתאם לקבוע התקנות חישוב שטחים בסעיף 9 (ד)7.
מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה.	באיזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 3% מהשטח בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירות לציבור וכן בתנאי של כניסה נפרדת מהחלל הציבורי.
	מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה. מחסנים לשטחי מסחר - 20% מהשטח העיקרי של היחידה.

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. ושמיית מקרקעין

מצב תכנוני חדש:

עפ"י ת.ב.ע. מוצעת חד/900 ג' הכוללת איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 נוצרו מגרשים בייעודים הבאים:

מס' מגרש	שטח מגרש במ ²	מגורים ב'
183/40	628	מגורים ב'
269/10	537	מגורים ב'

לפי תקנות התכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי : עפ"י התשריט

אחוזי בניה עיקרי : 60%

מס' קומות : 2

מס' יחיד למגרש : 2

בנוסף הותרה תוספת שטחי שירות כדלקמן:

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

• חניה 25 מ"ר ליחיד

• יציאה לגג וחדרי מכוונות - 15 מ"ר ליחיד

• מחסן עד 10% מהשטח העיקרי

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

• 50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

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 בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון:

4.1 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.

4.2 השווי היחסי מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

- שטח המגרשים וצורתם.
- ייעוד המגרשים.
- מיקום המגרשים.

4.3 במסגרת הקצאות המגרשים החדשים לא נוצרו תשלומי איזון.

5. טבלת הקצאה ואיזון:

לאור האמור לעיל להלן טבלת הקצאה והאיזון:

מס' / מגרש קודם	שטח במ"ר	שווי יחסי קודם	מס' / מגרש מוצע	שטח במ"ר	שווי יחסי חדש	קלות / ריבוי
183/4	628	0.539	183/40	628	0.539	0
269/1	537	0.461	269/10	537	0.461	0
סה"כ	1,165	1	1,165	1,165	1	0



ובאתי על החתום
גדי דגני
שמאי מקרקעין