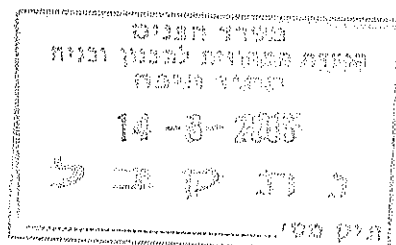


9 בדצמבר 2001
כ"ד בכסלו תשס"ב



לכבוד
ועדה מחוזית
תוכנית חד/1068 – טבלת איזון

א.ג.נ.

הנדון : תוכנית חד/1068 הרחבת שטח תחנת הדלק – טבלת איזון
גוש 10042 חלקות 125,126,137 וחלק מחלקה 152

1. מטרת השומה :

התבקשתי על ידכם להכין טבלת איזון לתוכנית חד/1068 – הרחבת שטח לתחנת הדלק בגוש 10042 – חדרה, להיום .

2. בקור במקום :

ביקרתי בחלקה הנדונה ובתחנת הדלק ביום 6 בדצמבר 2001, כמו כן עיינתי בנסח טאבו מפות ונתוני תכנון כפי שצרפתם.

3. תאור הסביבה והנכס :

התוכנית הנדונה מטפלת בהרחבת תחנת דלק קיימת בעיר חדרה. תחנת הדלק (בתפעול חברת דלק) נקראת דלק- אדגו. היא נמצאת כ-300 מטר דרומית לצומת חדרה (ככר הנמצאת על הצטלבות כביש 4 עם כביש הגישה לחדרה ממערב מכון כביש 2). התחנה נמצאת בצדו המזרחי של כביש 4 שבקטע זה הוא דו מסלולי לכל כוון. מדובר בתחנת דלק קטנה שיש לה כניסה ימנית ויציאה נוחה לכוון צפון, בתחנה אי משאבות אחד ועליו 3 משאבות כמו כן נמצא מבנה של מזנון בשטח של כ-5X5 מטר ועליו מכולה וכן מכולה נוספת המשמשת למשרד תחנה.

שטח ההרחבה המבוקש נמצא צפונית לתחנה הקיימת והוא שטח מישורי חשוף, מצדו הצפוני הוא גובל בבית ספר קיים ומצדו המזרחי הוא גובל במבני מגורים של רחוב שזר, מצדו המערבי הוא גובל בכביש מס' 4 .

4. מצב משפטי :

בהתאם לנסח טאבו מס' 3488 מחודש 10/97 חלקה 125 בגוש 10042 היא בשטח של 1.445 דונם מסוג מירי. החלקה היא בתחום הרשות חדרה והיא בבעלות פרטית של היורשים חיים ואמנון גולדנברג.

בהתאם לנסח טאבו מס' 3489 מחודש 10/97 חלקה 126 בגוש 10042 היא בשטח של 1.387 דונם מסוג מירי. החלקה היא בתחום הרשות חדרה והיא בבעלות פרטית של היורשים חיים ואמנון גולדנברג. ביום 28.2.67 נרשמה חכירה על חלקה זו לטובת חברת "דלק".

בהתאם לנסח טאבו מס' 3487 מחודש 10/97 חלקה 137 בגוש 10042 היא בשטח של 1.361 דונם מסוג מירי. החלקה היא בתחום הרשות חדרה והיא בבעלות פרטית של היורשים חיים ואמנון גולדנברג.

בהתאם לנסח טאבו מס' 3486 מחודש 10/97 חלקה 152 בגוש 10042 היא בשטח של 6.685 דונם מסוג יעוד דרך. החלקה היא בתחום הרשות חדרה והיא בבעלות מדינת ישראל בשלמות.

5. מצב תכנוני :

על החלקות הנדונות מוצעת תוכנית חד/1068 בהפקדה. תוכנית זו היא תוכנית שינוי לתוכנית חד/450 – תוכנית מתאר חדרה שהודעה בדבר הפקדתה פורסמה בל"פ 2846 מיום 2.9.82 והחלטה בדבר אישורה נתקבלה בישיבת הועדה המקומית ביום 1.10.87, וכן לתוכנית חד/781 – רחוב זבוטינסקי שפורסמה למתן תוקף בל"פ 3499 מיום 11.5.87.

שטח התוכנית הוא כ- 4.500 דונם בקירוב ויוזמי התוכנית הם חיים ואמנון גולדנברג שהם בעלי הקרקע יחד עם מדינת ישראל.

מטרת התוכנית היא הגדלת שטח תחנת התדלוק הקיימת על מנת לאפשר מתן שירותי מסחר ו/או מסעדה בצמוד לה.

עיקרי התוכנית הם : שינוי יעוד שטח מאושר למגורים ב' (50% בניה עד 4 יח"ד) לשצ"פ ולמגורים ג' (כ- 70% בניה עד 6 יח"ד) לשטח לתחנת תדלוק מדרגה א ומסחר. איחוד השטח וחלוקתו ללא הסכמת הבעלים. קביעת הסדרי כניסה ויציאה לתחנה ולשטח המסחרי, קביעת בינוי מנחה למתקנים ולמבנה המסחרי והקטנת קו בנין לדרך מס' 4.

להלן טבלה של יעודי השטחים שבתחום התוכנית כולל הבעלויות :

חלקה	125	126	137	152
שטח קרקע כולל	1455	1387	1361	6685
שטח בתחום התוכנית	1455	1387	1361	355
מגורים ב	1022			
מגורים ג			874	
תחנת דלק		932		
דרך	423	455	487	187
שצ"פ				168
בעלות	גולדנברג	גולדנברג	גולדנברג	מדינת ישראל

6. גורמים ושיקולים בשומה :

- א. שטח החלקות וצורתן.
- ב. טבלת האיזון וההקצאה תהיה לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה ובהתאם לפסיקות בתחום זה.
- ג. ייעודי הקרקע שבתחום התוכנית לפי בעלים וחלקו היחסי של כל בעל מסך השווי הכולל.
- ד. המגרשים החדשים שנוצרו, ערכם יחושב ויעשה ניסיון להקצאה על בסיס היחסיות בין הבעלים, אם ניסיון ההקצאה לא יאפשר הקצאה מתאימה, יחושב תשלום האיזון בין הבעלים השונים והועדה המקומית.
- ה. השוואה לערכי קרקע במקום הנדון לפי היעודים, מגורים ב', מגורים ג', תחנת דלק, מסחר ושצ"פ.
- ו. קיים פתוח עירוני במקום, ושטח התוכנית נמצא בקרבת צומת חדרה עם שימושים עסקיים נרחבים.
- ז. הקרקע היא בבעלות פרטית ומדינה.

7. השומה :

בהתחשב בכל הגורמים שצוינו קודם , ובהתאם להשוואת מחירים השוררים עולה כי ערכי הקרקע הם בגבולות הבאים:

שווי מ"ר מבונה מגורים ב' 350 דולר למ"ר

שווי מ"ר מבונה מגורים ג' 260 דולר למ"ר

שווי מ"ר שצ"פ 18 דולר למ"ר

שווי מ"ר תחנת דלק 150 דולר למ"ר מצב ישן - 200 דולר למ"ר מצב חדש.

שווי מ"ר מבונה מסחר 300 דולר למ"ר

ולפיכך המצב הבסיסי יהיה :

בעלות	גולדנברג	גולדנברג	גולדנברג	סה"כ	מדינת ישראל	סה"כ
חלקה	125	126	137		152	
שטח תחום התוכנית	1455	1387	1361	4203	355	4558
מגורים ב	1022			1022		1022
שווי מגורים ב				750000		750000
מגורים ג			874	874		874
שווי מגורים ג				668000		668000
תחנת דלק		932		932		932
שווי תחנת דלק				587000		587000
דרך	423	455	487	1365	187	1552
שצ"פ					168	168
שווי שצ"פ					12700	12700
סה"כ שווי בש"ח				2005000	12700	2017700
שווי יחסי				99.37%	0.63%	100%

המצב החדש יהיה לפי הטבלה הבאה :

חלקה	תחנת דלק	מסחר	שפ"פ	דרך	סה"כ
שטח בתחום התוכנית	1758	938	211	1640	4548
שווי חלקה בש"ח	1368360	441000	22155	0	1831515
שווי יחסי	74.8%	24.0%	1.2%	0%	100%
גולדנברג מקבל					100%
מדינת ישראל מקבלת					0%
תשלום איזון גולדנברג בש"ח					- 11540
תשלום איזון מדינה בש"ח					+ 11540

מאחר ואין אפשרות מעשית להקצות למדינה את השטח של שפ"פ למרות שהוא קרוב באחוזים לחלק היחסי של המדינה בכניסה לתוכנית, מומלץ לתת למדינה תשלום איזון ולהטיל על גולדנברג תשלום איזון דרך הועדה המקומית.

~~שמאי מקרקעין
גיל שינה~~

אין לי חלק או עניין בנכס הנדון
חוות דעתי נערכה לפי מיטב הבנתי וידיעתי

גיל שינה

שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תכנית ב.ע. מס' 1068

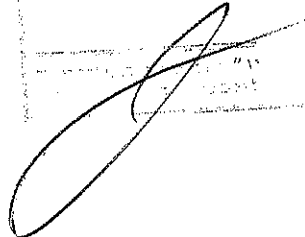
95004

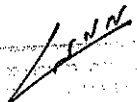
הועדה המקומית בישיבתה מס' 22/5195

מיום: 22/5/95

החלטתה להעביר

הפקדת התכנית הנקובה לעיל.





משרד הפנים מתוז היפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

1068/30 אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 17.12.02 לאשר את התכנית.



יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1068/30

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5058

מיום 7.3.02

הודעה על אישור תכנית מס. 1068/30

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5224

מיום 14.9.03