

3905973 (20)

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

כ"ה ניסן, תשס"ט
19 אפריל, 2009

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
חדרה

א.ג.נ.,

מתן חוקר

ועדה מסומית חדרה
 אישור תכנית מס' 793/2008
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבתה מס' 2008001 ביום 6.2.08
 מהנדס העיר _____
 יו"ר הועדה _____

הודעה על אישור תכנית מס'
 מורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5805
 מיום 15.5.08

טבלת איחוד חלוקה ואיזון
תוכנית חד/793 ד'
גוש 10573 חלקות 19, 20, 23, 27 (חלק)
גוש 10574 חלקות 98, 99 (חלק)
חדרה

ועדה מקומית חדרה
 הפקדת תכנית מס' 793/2007
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' 2007002 ביום 4.2.07
 יו"ר הועדה _____

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

1. כללי

להלן רשימת החלקות הנכללות בתכנית, שטחן והבעלויות:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	בעלות	חלק בנכס
10573	19	10,452 מ"ר	10,452 מ"ר	עבדאללה אברהם עזרא	בשלמות
	20	13,325 מ"ר	13,325 מ"ר	חנקין מנדל	1/2
				סאול טייב	1/2
	23	100,880 מ"ר	100,880 מ"ר	דני משה	1/4
				דני דוד	1/4
וינטר גרדן השקעות בע"מ				1/2	
10574	27 (חלק)	7,118 מ"ר	242 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות
	98	30,000 מ"ר	30,000 מ"ר	וינטר גרדן השקעות בע"מ	בשלמות
	99 (חלק)	15,620 מ"ר	74 מ"ר	קק"ל	בשלמות

2. תיאור הסביבה והמקרקעין

מיקום החלקות שבנדון בתחום חטיבת קרקע בשלבי פיתוח הממוקמת בין פרויקט "חופים" מצפון ודרך ארצית מס' 2 (כביש החוף) ממזרח, בחלק הדרומי מערבי של העיר חדרה.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע ובנייני מגורים מבניה חדשה ושטחים בלתי מבוניים.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

3. מצב תכנוני

- עפ"י ת.ב.ע. חד/793 א' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4084 מיום 11.2.93 אוחדו וחולקו חלקות 19, 20, 23, 98 וחלק מחלקות 27 ו-99 ונוצרו המגרשים כמפורט להלן :

מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	חלקה ארעית ¹	גוש
2	מגורים א'	805	2020	3	10573
2		805	2019	4	
2		810	2017	5	
2		810	2018	6	
2		805	2021	7	
2		799	2016	8	
2		800	2015	9	
2		800	2014	10	
2		800	2013	11	
2		800	2012	12	
2		801	2011	13	
2		800	2010	14	
2		800	2009	15	
2		800	2008	16	
2		801	2007	17	
2		800	2006	18	
2		800	2005	19	
2		800	2004	20	
2		800	2003	21	

¹ עפ"י מפת מדידה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	חלקה ארעית ²	גוש
2	מגורים א'	800	2002	22	10573
2		800	2001	23	
2		800	2022	24	
2		800	2023	25	
2		800	2024	26	
2		800	2025	27	
2		800	2032	28	
2		800	2031	29	
2		800	2030	30	
2		800	2029	31	
2		800	2028	32	
1		600	2027	33	
2		800	2075	34	
2		800	2078	35	
2		798	2079	36	
2		800	2080	37	
2		800	2077	38	
2		800	2076	39	
2		805	2033	40	
2		805	2036	41	
2		805	2037	42	
2		805	2040	43	
2	805	2041	44		
2	805	2044	45		
2	807	2045	46		

² עפ"י מפת מדידה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	חלקה ארעית ³	גוש
2	מגורים א'	805	2046	47	10573
2		805	2043	48	
2		805	2042	49	
2		805	2039	50	
2		805	2038	51	
2		805	2035	52	
2		805	2034	53	
2		805	2073	54	
2		805	2074	55	
2		805	2071	56	
2		805	2072	57	
2		805	2069	58	
2		805	2070	59	
2		805	2067	60	
2		805	2068	61	
2		805	2065	62	
2		805	2066	63	
2		805	2063	64	
2		805	2064	65	
2		807	2061	66	
2		806	2062	67	
1	600	2026	68		
2	800	2047	69		
2	800	2081	70		
2	800	2084	71		

³ עפ"י מפת מדידה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	חלקה ארעית ⁴	גוש
2	מגורים א'	800	2085	72	10573
2		800	2088	73	
2		800	2089	74	
2		800	2092	75	
2		800	2094	76	
2		800	2095	77	
2		800	2082	78	
2		800	2083	79	
2		800	2086	80	
2		800	2087	81	
2		800	2090	82	
2		800	2091	83	
2		800	2093	84	
1		600	2097	85	
2		800	2060	27/3 + 86 (110)	
2		800	2059	87	
2		801	2058	88	
2		800	2057	89	
2		800	2056	90	
2		800	2055	91	
2	800	2054	92		
2	800	2052	93		
2	800	2051	94		

⁴ עפ"י מפת מדידה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

מס' יח"ד	יעוד	שטח מגרש במ"ר	מגרש עפ"י ת.ב.ע.	חלקה ארעית ⁵	גוש
2	מגורים א'	800	2050	95	10573
2		800	2049	96	
2		800	2048	97	
1		600	2096	98	
2		800	2053	⁶ 99/1 + 27/2 + 99 (111)	
2		806	2098	1	
2		801	2099	2	
2		801	2100	3	
2		800	2101	4	
2		794	2102	5	
2		800	2103	6	
2	800	2104	7		
1	502	2105	8		
2	1,218	2106	9		
2	1,220	2107	10		
2	1,218	2108	11		
4	1,675	⁸ 2109			
1	590	⁸ 2110			
1	590	⁸ 2111			
2	800	⁸ 2112			
2	800	⁸ 2113			
221		91,195			סה"כ

⁵ עפ"י מפת מדידה.

⁶ בגוש 10574.

⁷ בהתחשב במגבלות קווי הבניה ניתן יהיה לבנות 2 יח"ד בלבד.

⁸ נכלל בת.ב.ע. חד/1061 במסגרת הבניה הרוויה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן :

מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר	800 מ"ר
מס' יח"ד	:	1	2
שטח עיקרי	:	40%	
תכסית	:	30%	
מס' קומות	:	2	
חניה	:	15 מ"ר ליח"ד	

- עפ"י ת.ב.ע. חד/ד/947 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 מיום 2.12.93 הותרה הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר לכ"א ליח"ד.
- עפ"י ת.ב.ע. חד/מק/450 ו' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 1.12.98 הותרה הקמת מחסנים וחניות פתוחות (כולל הצללה סגורה של עד 60% משטח הקירות) בקו בנין "ס".
- עפ"י ת.ב.ע. חד/ד/450 ה' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.7.99 הוגדלו אחוזי הבנייה לשימושים עיקריים ל-40% ובנוסף הותרה תוספת שטחי שרות כדלקמן :

מעל למפלס הכניסה הקובעת:

- חניה 25 מ"ר ליח"ד.
- יציאה לגג-15 מ"ר ליח"ד.
- חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

- 50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

- עפ"י ת.ב.ע. חד/מק/450 ח' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5358 מיום 9.1.05 במגרשים אשר שטחם הוא בין 500 מ"ר ל-800 מ"ר, תותר הקמת החידה השנייה, במקרים בהם מספר היחידות עפ"י הוראות הת.ב.ע. החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, הינו 1.75 ומעלה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין
נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

בס"ד

4. עקרונות ושיקולים

בהכנת טבלת האיחוד וחלוקה שבנדון הבאתי בחשבון, בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

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 מיקום החלקות והמגרשים שבנדון בתחום חטיבת קרקע בשלבי פיתוח הממוקמת בין פרוייקט "חופים" מצפון ודרך ארצית מס' 2 (כביש החוף) ממזרח, בחלק הדרומי מערבי של העיר חדרה.

4.3 שטח החלקות ומגרשי התמורה נשוא השומה וצורתם.

4.4 טבלה זו באה לתקן את תוכנית חד/793 א', אשר יצרה איחוד וחלוקה ללא טבלאות הקצאה ולפיכך, לצורך מצב קודם הובא בחשבון יעוד החלקות הנכללות ערב אישורה של תוכנית חד/793 א' ומצב חדש לפי תוכנית חד/793 א'.

4.5 הובא בחשבון בין היתר, כי מיקום מגרשים 2106-2108 בסמיכות לדרך ארצית מס' 2 (כביש החוף) ומגבלות קווי הבניין מאפשרות הקמת 2 יח"ד בלבד בכ"א מהמגרשים הנ"ל.

4.6 לאור היקף התוכנית, ניתן לראות את החלוקה כמאוזנת וללא תשלומי איזון.

4.7 מחירי המקרקעין בסביבה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER
 NATALIE HOCHTEIL -LIC.REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
 נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

5. להלן טבלת האיחוד, חלוקה ואיזון

חלקה מקורית	בעלות	שטח נכלל במ"ר	שוי יחסי קודם	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שוי יחסי חדש	עליה/ירידה בשוי יחסי
19	עבדאללה אברהם עזרא	10,452	0.067444	2009 (מחצית) 2012-2013 2016-2017 2019-2021	6,024	0.067444	0
20	חנקין מנדל פאול טייב	13,325	0.085983	2001-2008 2009 (מחצית) 2054	7,601	0.085983	0
23	דני משה דני דוד	100,880	0.844534	2010-2011 2014-2015 2018 2022-2046 2047 (0.6421 חלקים) 2048-2053 2055-2113	76,968	0.846573	0
98	וינטר גרדן השקעות בע"מ	30,000					
27 (חלק)	מדינת ישראל	242 מ"ר	0.002039	2047 (0.3579 חלקים)	286	0.002039	0
99 (חלק)		74 מ"ר					
סה"כ		154,973	1		90,879	1	0
				מועצה מקומית	64,094		שבי"צ, שצ"פ ודרכים
סה"כ					154,973		

ובאתי על החתום

גדי דגני
 שמאי מקרקעין

