

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

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

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

משרד הפנים
מחוז חיפה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
19-10-2010
ניתן קבל
תיק מס'

ב' תמוז, תשי"ע
14 יוני, 2010

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
"חדרה"

א,ג,נ.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
תכנית ב.ע. מס' חד/1232
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2001004
מיום: 8.1.09 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

תוכנית חד/1232
טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1232/37
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.7.09 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1232/37
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5902
מיום 19.1.09

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

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

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

בס"ד

עמוד 2 מתוך 14
 מעודכן ליום 16 יוני, 2010

1. כללי

להלן טבלת החלקות וחלקי החלקות המשתתפות באיחוד וחלוקה, שטחן והבעלויות :

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	בעלים	החלק בנכס
10049	281	12,845 מ"ר	12,845 מ"ר	תנופורט (1990) בע"מ	בשלמות
	282	7,959 מ"ר	7,959 מ"ר	תנופורט (1990) בע"מ	בשלמות
10571	5	7,930 מ"ר	7,930 מ"ר	פארק עסקים חדרה בע"מ	בשלמות
	6	2,221 מ"ר	2,221 מ"ר	פארק עסקים חדרה בע"מ	בשלמות
	7	1,737 מ"ר	1,737 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות
	8	9,806 מ"ר	9,806 מ"ר	חלקה 8 בגוש 10571 חדרה בע"מ	בשלמות
	13	17,945 מ"ר	17,945 מ"ר	פארק עסקים חדרה בע"מ	בשלמות
	14	14,305 מ"ר	14,305 מ"ר	ע.מ.ס.ת. נהול והשקעות בע"מ	71525/286100
				הרקם סיני והשקעות בע"מ	22888/286100
				ריש אברהם	20027/286100
				פסגות אולגה השקעות בניה ופתוח בע"מ	171660/286100

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

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 3 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

החלק בנכס	בעלים	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש
16/192	ועדיה בניהו	12,201 מ"ר	12,201 מ"ר	86	10571
16/192	ועדיה הלל				
16/192	ועדיה ניסים				
9/192	הודצינוב אברהם חיים				
9/192	הודצינוב מרדכי				
21/192	אוהוליאף חיים שאולוף				
6/192	כימאיגרוף יוסף				
6/192	גיאניאן שושנה				
1/128	פינקל שטיין בת שבע לבית שאולוף				
9/1536	ידגרוף רחמין הידוע גם בשם יצחק ידגרוף				
9/1536	ידגרוף רחמין הידוע גם בשם רונלד ידגרוף				
9/1536	ידגרוף משיח הידוע גם בשם מושיה מרלו ידגרוף				
9/1536	ידגרוף יוסף				
9/1536	ידגרוף בנסון הידוע גם בשם בן-ציון ידגרוף				
9/1536	ברי רחל				
640/573440	ברט מזל				
3/192	צמח שמואל				
3/192	שדה רמי (צמח)				

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

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

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

בס"ד

עמוד 4 מתוך 14
 מעודכן ליום 16 יוני, 2010

החלק בנכס	בעלים	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש
18/7680	ידגרוף אייזיק יצחק	12,201 מ"ר	12,201 מ"ר	86 (המשך)	10571
18/7680	ידגרוף מיגור רחמים (רונלד ידגרוף)				
18/7680	ידגרוף משיח (מושיח מרלו ידגרוף)				
18/7680	ידגרוף בנסון (בן ציון ידגרוף)				
18/7680	ידגרוף יוסף				
3/192	קמיר אסתר (כימיאגרוף)				
6/1920	קמיר ישעיהו בן חנייה				
6/1920	קמיר יעקב בן חנייה				
6/1920	קמיר יאיר בן חנייה				
6/1920	גד רות בת חנייה				
6/1920	אהרונוביץ רחל בת חנייה				
3840/573440	מוסדות אור החיים ע"ש הרב הקדוש רבי חיים בן עטר זצ"ל				
195/1920	יהושע נוף				
195/1920	יגאל כוג'הינוף				
30/192	עזבון המנוח בן ציון כוזהינוף ז"ל				
בשלמות	מדינת ישראל	908 מ"ר	908 מ"ר	87	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER

Yael Horn - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

יעל הורן – שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 5 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

החלק בנכס	בעלים	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח חלקה רשום	חלקה	גוש
1/3	פרנק אהוד בן אהרון	2,274 מ"ר	2,274 מ"ר	90	10571
1/12	זילברמן רות לבית פרנק				
1/12	לאו זיוה לבית פרנק				
2/6	תנופורט (1990) בע"מ				
1/18	לאו זיוה				
1/18	גתמון רות				
1/54	רון מירב				
1/54	גרץ ניצן				
1/54	שטרנין רביד				
בשלמות	מדינת ישראל	1,690 מ"ר	1,690 מ"ר	92	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 6 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

2. תיאור הסביבה והמקרקעין

מיקום החלקות שבנדון בתחום חטיבת קרקע בלתי מפותחת הממוקמת משני צידי רח' אהרונסון, מדרום לרח' גרינבאום בחלק הדרומי של שכי ויצמן ומצפון מזרח למסילת הברזל, מעבר הרכבת ולמתחם "אגרובנק" המתוכנן, בעיר חדרה.

הסביבה מאופיינת בחלקה הצפוני ע"י בתי מגורים צמודי קרקע מבניה חדשה יחסית, בחלקה הדרומי מזרחי הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים הבנויים במתכונת שיכון ובחלקה המערבי מאופיינת הסביבה ע"י שטחים בלתי מבונים המיועדים להקמת פארק עסקים ומסחר של העיר חדרה.

כיום, חוצה את המתחם רח' אהרונסון.

על חלקה 92 שבנדון עובר קו מתח גבוה.

על חלקות 281 ו-282 שבנדון ממוקם מבנה אשר שימש בעבר כבית אריזה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

יעל הורן – שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 7 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

3. מצב תכנוני

3.1 מצב תכנוני קודם

○ עפ"י תוכנית מנדטורית חד/1 המאושרת למתן תוקף מיום 11.9.41, סווגו חלקות 281 ו-282 שבנדון ביעוד אזור מגורים א' ואילו יתרת החלקות, לא סווגו בתכנית כלשהי.

לפי תקנות התוכנית, באזור מגורים א' – ZONE A, הותרה הקמת בית מגורים בניצול של עד 10% כולל מבני עזר.

○ עפ"י תוכנית המתאר חד/450 שאושרה למתן תוקף אך טרם פורסמה נכללות החלקות שבנדון בחטיבת קרקע המסווגת ביעוד אזור מגורים ב'.

עפ"י תקנות התוכנית זכויות הבניה באזור מגורים ב' הינן כדלקמן :

מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר
תכסית קרקע	:	25%
אחוזי בניה	:	50%
מס' קומות	:	2
צפיפות	:	4 יח"ד לדונם נטו

בתקנות התוכנית צוינו ההוראות הבאות :

- במידה ויוקמו באזור דירות קוטגי יותרו 30% בקומה ו-60% בסה"כ.
- הבניה עפ"י תוכנית מפורטת.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 8 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

- עפ"י ת.מ.א. 23/ - תוכנית מתאר ארצית למסילות ברזל שאושרה ע"י ממשלת ישראל בהחלטה מס' 1675 מיום 15.6.86 נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

- לא נקבע אחרת בתחילת תוכנית זו, בתוכנית מתאר מקומית או בתוכנית מפורטת, יהיה המרחק בין קו הבניין ובין ציר הרצועה המתוכננת-

1. במסילת ברזל יחידה - 80 מ'
- 2: במסילת ברזל כפולה - 120 מ'
3. במסילת ברזל רב מסילתית - 150 מ'

- ברצועה המתוכננת ובתחום שבין קו הבניין לבין ציר הרצועה המתוכננת לא יינתן היתר בניה, זולת למתקנים הכלולים בהגדרות "רצועה מתוכננת" ו-"תחנה קיימת".

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

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

יעל הורן – שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 9 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

עפ"י ת.ב.ע. חד/1276 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 5643 מיום 22.3.07, סוג חלק מחלקות 5, 6, 7, 13, 14 ו-86 שבנדון ביעוד דרך ושצ"פ לפי הפירוט שלהלן:

חלקה	שטח חלקה רשום	שטח מסווג ביעוד דרך/שצ"פ
5	7,930 מ"ר	917 מ"ר
6	2,221 מ"ר	296 מ"ר
7	1,737 מ"ר	290 מ"ר
13	17,945 מ"ר	2,364 מ"ר
14	14,305 מ"ר	5,075 מ"ר
86	12,201 מ"ר	206 מ"ר

בתקנות התוכנית צוינו ההוראות הבאות:

- חלקות המיועדות בתוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי דין.
- בעלי הזכויות בקרקע יהיו רשאים לבחור בין קבלת פיצוי הפקעה ופיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה (במידה שיהיו זכאים לפיצויים אלה), לבין קבלת פיצוי במסגרת הליכי איחוד וחלוקה הכלולים בתוכנית חד/1300 – פארק עסקים יער חדרה, המצויה כיום בדיונים בפני מוסדות התכנון. במקרה בו יבקש בעל הקרקע להיכלל בתוכנית הנ"ל, שווי החלקה לצורך הכנת טבלאות האיזון וההקצאה בתוכנית חד/1300 (במצב הנכנס) יחושב בהתאם לשווייה ערב אישורה של תוכנית חד/1276.

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

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 10 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

3.2 מצב תכנוני חדש

- עפ"י תוכנית מוצעת חד/1232 הכוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נוצרו מגרשים 100-120 בשטח כולל של 14,750 מ"ר ביעוד מגורים ב' ו-ב'1 הכוללים 66 יח"ד ומגרש בשטח של 24,499 מ"ר ביעוד שטח מסחרי.

יתרת השטח סווגה לצרכי ציבור ביעודים שב"צ, שצ"פ דרכים.

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן :

מגורים ב'

	:	מגרש מינימאלי	:	400 מ"ר	:	490 מ"ר
	:	מס' יח"ד	:	1	:	2
	:	אחוזי בניה	:	65%	:	
	:	תכסית	:	40% לא כולל חניה	:	
	:	מס' קומות	:	2	:	
	:	שטחי שרות	:	40 מ"ר ליח"ד	:	

מגורים ב'1

	:	מגרש מינימאלי	:	600 מ"ר	:	
	:	מס' יח"ד	:	3	:	
	:	אחוזי בניה	:	81%	:	
	:	תכסית	:	40% לא כולל חניה	:	
	:	מס' קומות	:	3	:	
	:	שטחי שרות	:	45 מ"ר	:	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

NATALIE HOCHTEIL - LIC. REALESTATE VALUER

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נתלי הוכטייל - שמאית מקרקעין

יעל הורן - שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 11 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

מסחר

מגרש מינימאלי	:	כמסומן בתשריט
אחוזי בניה	:	11,500 מ"ר הכוללים : 9,000 מ"ר למסחר
		2,500 מ"ר משרדים
תכסית	:	50%
מס' קומות	:	2
קווי בנין	:	קדמי-5.0 מ'
		צידי-5.0 מ'
		אחורי-5.0 מ'
		למסילת רכבת-62 מ'

כמו כן הותרה תוספת שטחי שרות כדלקמן:

קבוצה	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים ב' מגורים ב'1	חניה - 17 מ"ר ליחיד. מחסן - 6 מ"ר. במגורים ב'1 - 6 מ"ר לחדר מדרגות המשמש שתי יחיד או יותר.	50 מ"ר ליחיד לפונקציות שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.
שטח מסחרי	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. קולנדה או גגון בעומק 3 מ'. 3% מהשטח העיקרי לחדרי מדרגות ומבואות. 5% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, הסקה וקירור. חדרי אשפה וגז 2% מהשטח העיקרי. מעבר פנימי (פסזי). מחסנים 20% מהשטח העיקרי.	7% מהשטח העיקרי למערכות טכניות ולמתקני שרות, לחדרי מכוונות וחדרים טכניים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חניה עד ל-100% 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 וכן בתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.

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

Yael Horn - LIC. REALESTATE VALUER

יעל הורן – שמאית מקרקעין

בס"ד

עמוד 12 מתוך 14

מעודכן ליום 16 יוני, 2010

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 על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

4.2 מיקום החלקות שבנדון בתחום חטיבת קרקע בלתי מפותחת הממוקמת משני צידי רח' אהרונסון, מדרום לרח' גרינבאום בחלק הדרומי של שכי ויצמן ומצפון מזרח למסילת הברזל, מעבר הרכבת ולמתחם "אגרובנק" המתוכנן, בעיר תדרה.

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

מצב תכנוני קודם

- שטח החלקות ומיקומן.
- אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני התקף, תוך התחשבות במגבלות קווי הבניין מתוקף ת.מ.א. 23.
- הובאו בחשבון הוראות חד/1276 לגבי השטחים הכלולים בה.

מצב תכנוני חדש

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
- אפשרויות הניצול במגרשים עפ"י המצב התכנוני החדש.
- הובאו בחשבון מקדמים בגין קרבה לדרך ראשית, מתחם מסחרי, קו מתח גבוה וצפיפות.
- ההקצאה נערכה בין היתר תוך ניסיון לצמצם בעלויות משותפות במגרשי התמורה.

4.4 לאור היקף התוכנית ושוויה ניתן לראות את טבלת ההקצאות כמאוזנת.

4.5 מחירי המקרקעין בסביבת.

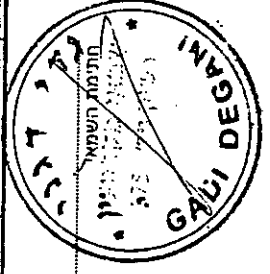
גדי דגני - ניהול ושמות מקרקעין

רח' תרשיש 15 ת.ד. 3573, פ.ת. קיסריה טלפון: 04-6277303 (רב קווי) פקס: 04-6277306 dar-gar@zahav.net.il

תאריך: 15.6.2010

טבלת איחוד חלוקה ואיזון ללא הסכמת בעלים - תוכנית חד/1232 - חדרה

מספר	שטח	בעלים	שטח	בעלים	מספר	שטח	בעלים	מספר	שטח	בעלים	מספר	שטח	בעלים	מספר	שטח	בעלים	מספר	שטח	בעלים	
0	0.000	בשלמות	0.235	בשלמות	100	1,702.00	בשלמות	100	0.235	12,845	281	10049	ב"מ	10049	7,959	282	10049	ב"מ	10049	
		בשלמות		בשלמות	101	647.00	בשלמות	101												
		בשלמות		בשלמות	102	608.00	בשלמות	102												
		בשלמות		בשלמות	103	402.20	בשלמות	103												
0	0.000	מסחר	0.498	מסחר	מסחר	5,789.15	מסחר	מסחר	0.498											
		בשלמות		בשלמות	105	18,709.85	בשלמות	105												
		בשלמות		בשלמות	106	263.22	בשלמות	106												
		בשלמות		בשלמות	107	608.00	בשלמות	107												
		בשלמות		בשלמות	108	653.00	בשלמות	108												
		בשלמות		בשלמות	109	609.00	בשלמות	109												
		בשלמות		בשלמות	110	1,319.00	בשלמות	110												
		בשלמות		בשלמות	111	365.59	בשלמות	111												
		בשלמות		בשלמות	112	857.00	בשלמות	112												
0	0.000	בשלמות	0.114	בשלמות	110	604.00	בשלמות	110	0.114	12,201	86	10571	ב"מ	10571						
		בשלמות		בשלמות	111	639.00	בשלמות	111												
		בשלמות		בשלמות	112	636.00	בשלמות	112												
		בשלמות		בשלמות	113	561.00	בשלמות	113												
		בשלמות		בשלמות	114	413.18	בשלמות	114												
		בשלמות		בשלמות	115	623.00	בשלמות	115												
		בשלמות		בשלמות	116	627.00	בשלמות	116												
		בשלמות		בשלמות	118	711.00	בשלמות	118												
0	0.000	בשלמות	0.019	בשלמות	114	152.50	בשלמות	114	0.019	2,274	90	10571	ב"מ	10571						
		בשלמות		בשלמות	117	614.00	בשלמות	117												
		בשלמות		בשלמות	119	141.41	בשלמות	119												
0	0.000	בשלמות	0.030	בשלמות	103	237.80	בשלמות	103	0.030	1,737	7	10571	מדינת ישראל	10571						
		בשלמות		בשלמות	104	608.00	בשלמות	104												
		בשלמות		בשלמות	105	386.78	בשלמות	105												
0	0.000	בשלמות	0.585	בשלמות	105	39,288	בשלמות	105	0.585	1,890	92	10571	ב"מ	10571						
		בשלמות		בשלמות	106	104,860.00	בשלמות	106												
		בשלמות		בשלמות	107	65,571.32	בשלמות	107												
		בשלמות		בשלמות	108	104,860.00	בשלמות	108												
		בשלמות		בשלמות	109	13,039	בשלמות	109												
		בשלמות		בשלמות	110	104,860.00	בשלמות	110												



גדי דגני
שם שטחי המקרקעין