

# BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate appraiser

# בועז הלפרין

יועץ כלכלי ושמואות מקרקעין

206814

ציון שש

רעננה 29.02.12  
דו"ח 1429.1  
הודעה על אישור תכנית מס'  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'  
מס' 1200/ב

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מחוז חיפה  
13.05.2012  
נתקבל  
תיק מס'

טבלאות הקצאה ואיזון - נספח לתוכנית מס' 1200/ב

## 1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' חד/1200/ב, לצורך מתן תוקף כחלק מהתכנית.  
התוכנית חלה על שטח של 295.190 דונם. בתחום האיחוד החלוקה משתתפים 18 מגרשי תמורה עפ"י תוכנית חד/1200, ששטחן הכולל בתחום התוכנית הינו 51.672 דונם.

### עיינתי במסמכים הבאים:

- מסמכי תוכנית בניין עיר חד/1200/ב, שלב מתן תוקף, מהדורה 8 מיום 29.02.12
- טבלת שטחים שנערכה על-ידי משרד מדבא מדידות והנדסה בע"מ.
- נסחי רישום מקרקעין, שהופקו על-ידי באמצעות האינטרנט, מיום 13.03.11.

## 2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 04.05.11

## 3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 04.05.11 ע"י החתום מטה.

## 4. פרטי הנכס

- גוש : 10402
- חלקות : 18
- מגרשים בתחום האיחוד החלוקה : 2010-2011, 2013-2015, 2017-2019
- עפ"י תוכנית חד/1200 : 17, 5004, 3010-3015, 2074



מיקום ועדת תכנון

ועדה מקומית חדרה  
הפקדת תכנית מס' חד/1200/ב  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבתה מס' 2009006 ביום 12.11.09

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מקומית - חדרה, מחוזות - חיפה.  
אישור תכנית מס' חד/1200/ב

הודעה על הפקדת ונתינת מס' .....  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 292.....  
מיום 12.9.11

3.1.12  
מנהל מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אדם איל דני איל  
אנוכלים ומתכני ערים בע"מ  
9/11

## 5. תאור המקרקעין

תוכנית חד/מק/1200/ב' מהווה שינוי לחלק מתוכנית חד/1200. תוכנית חד/1200 חלה על שטח של 360,881 מ"ר ותוכנית חד/1200/ב' חלה שטח של 295,190 מ"ר בחלק המערבי של תוכנית חד/1200.

הקרקע ממוקמת בצידה הדרום מזרחי של העיר חדרה.

גבולות תוכנית חד/1200 :

- ממערב - שכונת ניסן.
- מצפון - רח' חטיבת הנח"ל שמצידו השני בתי מגורים רוויים ובית הקברות.
- ממזרח - שכונת בית אליעזר.
- מדרום - תוכנית חד/1200 א'.

הצלע המערבית של תוכנית חד/1200 גובלת בעיקר עם שכונת ניסן, שכונה מודרנית הכוללת בניה רוויה עד 9 קומות, צמודי קרקע דו משפחתיים (דו קומתית), בצפיפות של 4 יח"ד לדונם, מרכז מסחרי. הפיתוח העירוני שם מלא.

הצלע הצפונית של תוכנית חד/1200 גובלת ברח' חטיבת גולני, שהינו עורק תחבורה ראשי, דו סיטרי (ממערב למזרח) המקשר את מרכז העיר חדרה (במערב) לשכונת בית אליעזר (במזרח).

בצידו הצפוני של הרחוב קיימים בנייני מגורים עד 8 קומות אשר החלו להיבנות במהלך שנות ה-90 הכוללים דירות מגורים בנות 3-5 חד'.

בחלקו הדרום מערבי של הרחוב קיימים מבני ציבור כגון ביה"ס היסודי ע"ש "אילן רמון", בית העלמין הישן, שטחים חקלאיים ובנייני מגורים. הפיתוח העירוני שם מלא כולל כבישים סלולים, מדרכות מאבנים משתלבות וכו'.

הצלע המזרחית של תוכנית חד/1200 גובלת ברח' שד' פרדס, דרך ראשית לשכונת בית אליעזר החדשה המאופיינת בבניה רוויה של עד 3 קומות לצד צמודי קרקע אשר נבנו ע"י חברות בניה גדולות כחלק מקליטת עליה מאסיבית משנות ה-90. ממזרח לרח' שד' הפרדס קיימת בניה צמודה קרקע חדשה שמעברם בתי מגורים המהווים חלק משכונת בית אליעזר.

הצלע הדרומית של תוכנית חד/1200 גובלת בשטחי פרדסים הכלולים בתוכנית חד/1200/א' ששינה את יעוד הקרקע לשטחי מגורים (ברובו). תוכנית חד/1200/א' הינה תוכנית משלימה לתוכנית חד/1200.

הקרקע מתוכננת לחלוקה לשני אגפים דומים ובמרכזם מתוכנן להיבנות פארק גדול (שצ"פ). הבנייה הינה מדורגת החל מבניית צמודי קרקע בדפנות המערביים והמזרחיים (בצמוד לשכונות) ועד לבניינים בני 17 קומות בצמוד לפארק.

כאמור תוכנית חד/1200/ב' מרוכזות בדופן המערבית של תוכנית חד/1200.

**6. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון****מטרות התוכנית :**

- א. איחוד וחלוקת מגרשים בחלק מהתכנית, ללא הגדלת השטח הכולל, לפי סי' 62.
- ב. הרחבת דרך בתואי מאושר לפי סי' 62.
- ג. שינוי קוי בנין מ-3 עד 7 מ', ל-3 עד 5 מ' (עם הוראה נקודתית לביניינים בכיכר), לפי סי' 62.
- ד. שינוי הוראות, בינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים לבניה רוויה, לרבות שינוי מס' הבניינים מ-56 ל-33, מספר הקומות מ-4+ח.ג עד ק+17 וקומה טכנית, ל-ק+7+ח.ג.ג וקומה טכנית עד ק+17 וקומה טכנית, הגדרת גובה מבנים ל-עד 67 מ', העמדתם במגרשים, וחניה, זאת על פי המפורט בטבלת הוראות הבניה. לפי סי' 62.
- ה. שינוי חלוקת שטחי בניה בתחום התוכנית ללא שינוי בשטח הכולל, לפי סי' 62.
- ו. ניווד יחיד בתחום התכנית ללא שינוי במספרן הכולל, לפי סי' 62.

**7. המצב המשפטי****7.1 נסחי רישום מקרקעין**

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופקו על-ידי מיום 13.03.11 (שהופקו באמצעות האינטרנט), לחלקה 43 בגוש 10402 וחלקה 18 בגוש 10403. הבעלות בחלקות הינה כפי שמפורט בטבלת ההקצאות בהמשך.

**8. עקרונות גורמים ושיקולים**

- להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא :
- 8.1. הטבלה בוצע שלא בהסכמה.
  - 8.2. מגרשי הבנייה במצב הנכנס הינן כולן בבעלות זהה. יתרת המגרשים הינם ביעוד לשצ"ב ודרך.
  - 8.3. השטחים במצב הנכנס והיוצא הינם עפ"י מדידה של מדבא מדידות והנדסה בע"מ

**9. ערכי השווי בתחום התכנית**

הטבלאות ערוכות על בסיס שווי יחסי של השטח לחישוב זכויות לכל בעל בתוכנית.

**10. הצהרות**

הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת הקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

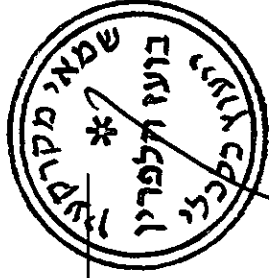
# BOAZ HALPERIN

Financial adviser & Real estate appraiser

# בועז הלפרין

"עוץ כלכלי ושמאות מקרקעין"

מס' תשלומי איון				מס' המגורים המוקצים				מס' החלקות/מגורים קיימים					
תשלומי איון	מס' משלם מקבל	חלק מקצה	יעוד	שטח המגורש במ"ר	מס' מגורש עמ"י	מס' מגורש עמ"י	מס' מגורש עמ"י	שטח המגורש הכללי בתוכנית	שטח המגורש במ"ר	שטח המגורש במ"ר	שטח המגורש הכללי בתוכנית	שטח המגורש במ"ר	שטח המגורש במ"ר
			מגורים ג'	10,112	2010	2010	2010	4,558	4,558	4,558	4,558	4,558	4,558
			מגורים ג'	7,300	2011	2011	2011	2,689	2,689	2,689	2,689	2,689	2,689
			מגורים ג'	10,359	2013	2013	2013	4,003	4,003	4,003	4,003	4,003	4,003
			מגורים ג'	3,796	2070	2070	2070	4,301	4,301	4,301	4,301	4,301	4,301
			מגורים ג'	8,630	3012	3012	3012	2,055	2,055	2,055	2,055	2,055	2,055
			מגורים ג'	8,584	3013	3013	3013	2,773	2,773	2,773	2,773	2,773	2,773
			מגורים ג'	48,781	5004	5004	5004	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838	1,838
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473	3,473
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	3,292	3,292	3,292	3,292	3,292	3,292
			מגורים ג'	521	17-1	17-1	17-1	2,603	2,603	2,603	2,603	2,603	2,603
			מגורים ג'	48,781	5004	5004	5004	3,066	3,066	3,066	3,066	3,066	3,066
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	3,123	3,123	3,123	3,123	3,123	3,123
			מגורים ג'	8,630	3012	3012	3012	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442	2,442
			מגורים ג'	8,584	3013	3013	3013	2,657	2,657	2,657	2,657	2,657	2,657
			מגורים ג'	48,781	5004	5004	5004	2,905	2,905	2,905	2,905	2,905	2,905
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020	3,020
			מגורים ג'	48,781	5004	5004	5004	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185
			מגורים ג'	1,689	17	17	17	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
			מגורים ג'	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672
			מגורים ג'	48,798	5004	5004	5004	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185
			מגורים ג'	1,689	17	17	17	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
			מגורים ג'	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672
			מגורים ג'	48,798	5004	5004	5004	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185
			מגורים ג'	1,689	17	17	17	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
			מגורים ג'	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672
			מגורים ג'	48,798	5004	5004	5004	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185
			מגורים ג'	1,689	17	17	17	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
			מגורים ג'	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672
			מגורים ג'	48,798	5004	5004	5004	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185
			מגורים ג'	1,689	17	17	17	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
			מגורים ג'	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672
			מגורים ג'	48,798	5004	5004	5004	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185
			מגורים ג'	1,689	17	17	17	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
			מגורים ג'	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672
			מגורים ג'	48,798	5004	5004	5004	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798	48,798
			מגורים ג'	1,185	17	17	17	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185	1,185
			מגורים ג'	1,689	17	17	17	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689	1,689
			מגורים ג'	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672	51,672



753 מס' רשיון

29/02/2012 תאריך

בועז הלפרין

חתימת השמאי

שם שמאי מקרקעין

עמוד 4 מתוך 4

כתובת: שבז' 31 רעננה 43325 טלפון: 054-2424375 דואר אלקטרוני: boaz@halperins.net