

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

ח' טבת, תשע"א
15 דצמבר, 2010

יצירה המקומית לתכנון ולבניה

חדרה

תכנית ב.ע. - חדר 1418/ב

הועדה המקומית ביישובתה מס' 2007-00

מיום 26.07.10 החלטת התכנון על

התקופה לעיל

מנהל תכנון

לחברת התכנון

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

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
22.08.2012
נתקבל
תיק מס' _____

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

ת.ב.ע. חד/1418

גוש 10054 חלקות 112, 113, 115, 120, 125

מגרשים עפ"י ת.ב.ע. A502, A503

רח' קלזי,

חדרה

הודעה על חקירת תכנית מס' 1418/ב

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6023

מיום 24.3.10

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
24-10-2011
נתקבל
תיק מס' _____

הודעה על אישור תכנית מס' _____

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1418/ב

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.10.10 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

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

נס"ד

עמוד 2 מתוך 12

מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלק מחלקות 112, 113, 115, 120 ו-125 אשר נכללות בתחום תוכנית חד/1418, מתחם למסחר ומשרדים הממוקם בין דרך ארצית מס' 4 (כביש חיפה ת"א הישן) ממזרח ורח' קלזי ממערב, בסמוך מצפון לפרויקט "שערי חדרה" בחלק הדרומי מרכזי של העיר חדרה.

ת.ב.ע. חד/1418 כוללת את חלקות 112, 113, 115, 120 ו-125 ששטחן ברוטו הינו 14,027 מ"ר ומסומנות לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 13.9.09.

3. מועד הביקור בנכס והות המבקר

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 18.01.09 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 10054

חלקה	112	113	115	120	125
שטח חלקה ברוטו	3,086 מ"ר	3,087 מ"ר	2,460 מ"ר	3,194 מ"ר	2,200 מ"ר
שטח חלקה נכלל, באיחוד וחלוקה	2,940 מ"ר	2,941 מ"ר	2,341 מ"ר	3,049 מ"ר	2,074 מ"ר

מהות הנכס : חלקות בניה.

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

2009\doc Z:\doc כללית\0217\01-0009.doc

גדי דגני – ניהול ושמות מקרקעין

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

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

נס"ד

עמוד 3 מתוך 12
מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

5. המצב המשפטי

5.1 חלקה 112

עפ"י נסח רישום שהופק מהאינטרנט מיום 18.1.09, רשומה החלקה שבנדון בלשכת רישום המקרקעין ע"ש:

1/4	-	צרפתי משה בן יוסף
1/4	-	ויזר יוסף
1/4	-	ויזר יוסף
1/4	-	צרפתי משה

5.2 חלקה 113

עפ"י נסח רישום שהופק מהאינטרנט מיום 18.1.09, רשומה החלקה שבנדון בלשכת רישום המקרקעין ע"ש:

	-	לייזר יוסף
--	---	------------

בשלמות

5.3 חלקה 115

עפ"י נסח רישום שהופק מהאינטרנט מיום 18.1.09, רשומה החלקה שבנדון בלשכת רישום המקרקעין ע"ש:

730/2460	-	נכסי שרון בע"מ
365/2460	-	ברזלי דב
1825/24600	-	סגל אורי
1825/24600	-	שחטמן מתתיה
500/2460	-	צרפתי משה
500/2460	-	צרפתי משה

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

כס"ד

עמוד 4 מתוך 12

מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

5.4 חלקה 120

עפ"י נסח רישום שהופק מהאינטרנט מיום 18.1.09, רשומה החלקה שבנדון בלשכת
רישום המקרקעין ע"ש:

פוזורובסקי ובנו חברה להחזקת וניהול נכסים בע"מ - בשלמות

5.5 חלקה 125

עפ"י נסח רישום שהופק מהאינטרנט מיום 18.1.09, רשומה החלקה שבנדון בלשכת
רישום המקרקעין ע"ש:

ענבר ח.ב. השקעות 1995 בע"מ - בשלמות

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

עמוד 5 מתוך 12

מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

6. תיאור הסביבה ותמקרקעין

החלקות שבנדון מהוות חטיבת קרקע הממוקמת בין דרך ארצית מס' 4 (כביש חיפה ת"א הישן) ממזרח ורח' קלזי ממערב, בסמוך מצפון לפרויקט "שערי חדרה" בחלק הדרומי מרכזי של העיר חדרה.

הסביבה מאופיינת ע"י מרכזים מסחריים "שערי חדרה" ו"מול הכיכר", תחנות דלק ומבנים חד קומתיים בעיקר הכוללים מסעדות, "פיצוציות" וחנויות.

לחלקות שבנדון צורה רגולארית עם חזית מזרחית לדרך ארצית מס' 4 (כביש חיפה – ת"א הישן) וחזית מערבית לרח' קלזי ובסה"כ מסתכם שטח החלקות ברוטו ב- 14,027 מ"ר. שטח החלקות נטו, המהווה את השטח הנכלל בתחום לאיחוד וחלוק הינו – 13,345 מ"ר.

על חלק מהחלקות שבנדון ממוקמים מבנים, מבניה קלה, המיועדים להריסה.

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

עמוד 6 מתוך 12

מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

7. המצב התכנוני

- עפ"י תוכנית מנדטורית חד/1 שפורסמה למתן תוקף מיום 9.1.40 באזור מעון א' הותרה הקמת בית מגורים בניצול של 10% כולל מבני עזר.

בתקנות התוכנית צוינו בין היתר ההוראות הבאות:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להגדיל את אחוזי הבניה של השטח המבונה עד ל-40% במקרים כאשר הבניין ישמש למסחר או לתעשייה או כבנין ציבורי.
- בין יתר השימושים המותרים באזור מגורים א' ניתן שתהיינה חנויות באישור הועדה המחוזית בלבד.

- עפ"י תוכנית מנדטורית חד/19 שפורסמה למתן תוקף מיום 1.4.41 סווגו החלקות שבנדון ביעודים כדלקמן:

חלקה	שטח חלקה ברוטו	מעון א' מוכרז כחקלאי	דורך
112	3,086 מ"ר	2,940 מ"ר	146 מ"ר
113	3,087 מ"ר	2,941 מ"ר	146 מ"ר
115	2,460 מ"ר	2,341 מ"ר	119 מ"ר
120	3,194 מ"ר	3,049 מ"ר	145 מ"ר
125	2,200 מ"ר	2,074 מ"ר	126 מ"ר

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

עמוד 7 מתוך 12
מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

8. התוכנית נשוא טבלת התקצאה והאיזון

- עפ"י ת.ב.ע. חד/1418 המוצעת והכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, נוצרו מגרשים כדלקמן:

מס' קומות	חכסות	שטח עיקרי	שטח מגרש	מגרש	יעד
1 + 10 מתחת למפלס הכניסה הקובעת	60%	6,277 מ"ר	4,452 מ"ר	B 502, A 502	מסחר ומשרדים כולל שפ"פ
2 + 10 מתחת למפלס הכניסה הקובעת		6,205 מ"ר	4,401 מ"ר	B 503, A 503	

כמו כן הותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת
<p>חניה עד ל-200% משטח המגרש. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה. 20% מהשטח הבנוי לשרותים כלליים וטכניים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. מחסנים לחנויות בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום מכירה.</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. קולונדה או גגון בעומק 4 מ'. באזור משרדים יותרו מחסנים בשיעור 8% מהשטח. מחסנים לשטחי מסחר - 20% מהשטח העיקרי של היחידה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי האש והמשטרה. 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, מדרגות, מעליות ומבואה. 20% טספים מהשטח העיקרי, במקרה של מעבר (מסג' פנימי). 10% מהשטח העיקרי לחדרים טכניים, חדר אשפה ו... .</p>

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

2009\doc\217-01-0009.doc

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

עמוד 8 מתוך 12

מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

9. המצב המשפטי

סה"כ שטח נכלל בתחום בטבלת ההקצאה והאיזון הוא 13.345 דונם.

כל השטח הנכלל בתחום האיחוד וחלוקה הינו בבעלות פרטית כמפורט בסעיף 5 לחו"ד זו.

נתוני המרשם נלקחו מנסחי רישום שהופקו מהאינטרנט מיום 18.1.09.

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

עמוד 9 מתוך 12

מסודן ליום 27 ספטמבר, 2011

10. עקרונות גורמים ושיקולים

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכס ובמצב יוצא:

10.1 עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

10.2 ההקצאה בוצעה תוך שאיפה להקטנת שותפויות במקרקעין וריכוז זכויותיהם של בעלי הזכויות.

10.3 השווי היחסי בכ"א מהמצבים התכנוניים, בין היתר, על חנתונים הבאים :

מצב תכנוני קודם

- שטח החלקות שבנדון.
- צורת החלקות ורוחב החזית לדרך ארצית מס' 4.
- אפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני הקיים, דהיינו אזור מעון אי מוכרז כחקלאי, תוך התחשבות בשווי הקרקע הנובע מהפוטנציאל הקיים בחלקות.
- חובאה בחשבון "מושעי".
- לאחר בחינת השווי המיטבי ובהתחשב במצב המבנים הממוקמים בחלקות שבנדון ובעובדה כי הוקמו ללא היתר, לא הובא שווים בהערכת שווי מצב תכנוני קודם.

מצב תכנוני חדש

- שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.
- אפשרויות הניצול במגרשים.
- חובאה בחשבון "מושעי".

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

עמוד 10 מתוך 12

מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

10.4 מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתכרו בתחשיבי האיזון.

רשימת נכסים אלה מופיעה בסוף טבלת האיזון ללא התייחסות לשווי.

10.5 לאור היקף התוכנית ושוויה ניתן לראות את טבלת החקצאות כמאוזנת.

10.6 מחירי המקרקעין בסביבה.

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

עמוד 11 מתוך 12
מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

11. ערכי שווי בתחום התוכנית

טבלת האיזון וההקצאה נערכה עפ"י ערכי שווי יחסי (אקוויוולנטי).

1. מקדמי ייעוד –

מצב תכנוני קודם

החלקות שבנדון מסווגות ביעוד מעון א' מוכרז חקלאי ועל כן לא הופעל מקדמי ייעוד.

מצב תכנוני חדש

שני המגרשים הינם ביעוד מסחר ומשרדים ועל כן לא הופעל מקדמי ייעוד.

2. מקדמי "מושע" –

מצב תכנוני קודם

בחלקות 112 ו-115, הובא בחשבון מקדמי של 0.25% על כ"א מהבעלים בכ"א מהחלקות.

מצב תכנוני חדש

הובא בחשבון מקדמי של 0.5% על כ"א מהבעלים בכ"א מהמגרשים.

3. מקדמי צורה –

מצב תכנוני קודם

בחלקה 125, הובאה בחשבון הפחתה של 10% לשווי האקווי' במצב קודם, בגין צורה וחזית צרה יחסית לחלקות האחרות לדרך ארצית מס' 4.

בחלקה 120, ניתנה תוספת של 10% לשווי האקווי', בגין חזית רחבה לדרך ארצית מס' 4.

מצב תכנוני חדש

שני המגרשים בעלי צורה וגודל כמעט זהים ועל כן לא הופעל מקדמי.

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

עמוד 12 מתוך 12
מעודכן ליום 27 ספטמבר, 2011

12. הצהרות

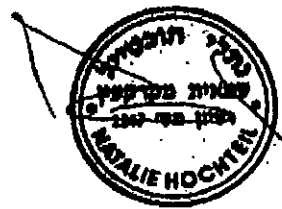
הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

הריני מצהירם בזאת כי שומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעותינו המקצועיות, וכי אין לנו עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

ובאנו על החתום,



גדי דגני
שמאי מקרקעין



הוכטייל נתלי
שמאית מקרקעין

