



שמאות מקרקעין □ מיסוי נדל"ן □ כלכלה אורבנית □ ניהול נכסים

י בניסן תשע"א
14 באפריל 2011
מספרנו: 5739/11

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
09.10.2012
נתקבל
תיק מס'

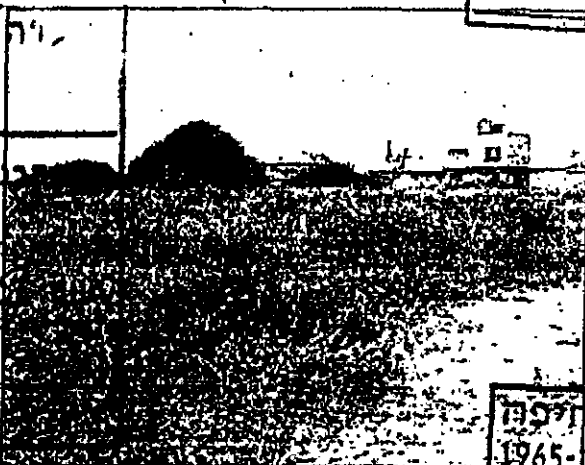
משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
28.11.2012
נתקבל
תיק מס'

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מוצעת חד/761/ה
חלקה 18 בגוש 10581
חדרה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 761/ה
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6407
ביום 24.9.11

הודעה על אישור תכנית מס'
פרסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

המקומית לתכנון ולבניה
חדרה
ית.ב.ע. מס' חוז' 761/ה
קומיה בישיבתה מס' 2009006
12.11.11 החליטה להמליץ על
התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה חדרה



שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מס' 761/ה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.9.12 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

Handwritten signatures and stamps, including a circular stamp with the text 'הגיון' and 'אורבנית'.



י בניסן תשע"א
14 באפריל 2011
מספרנו: 5739/11

טבלת הקצאה ואיזון - תוכנית מוצעת חד/761/ה

(ע"פ הזמנת מר אמיר עמרמי, יזם התוכנית)

1. נשוא השומה

נשוא שומה זו היינה חלקה 18 בגוש 10581, חדרה (להלן - "החלקה").

2. מטרת השומה

נתבקשתי ע"י מזמין השומה לערוך טבלת הקצאה ואיזון לחלקה.

3. רישום ובעלות

הוצגו בפני פלטי רישום¹ לחלקה אשר הופקו ביום 13.4.11 באמצעות האינטרנט.
רישום הבעלויות בטבלה היינו ע"פ הרישום דלעיל.

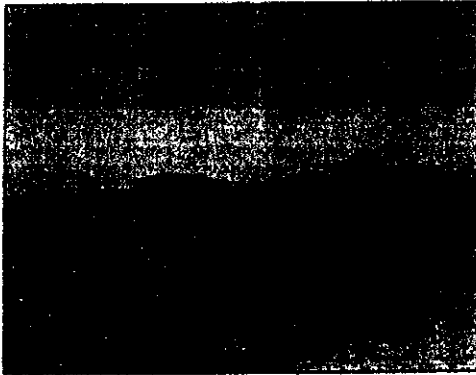
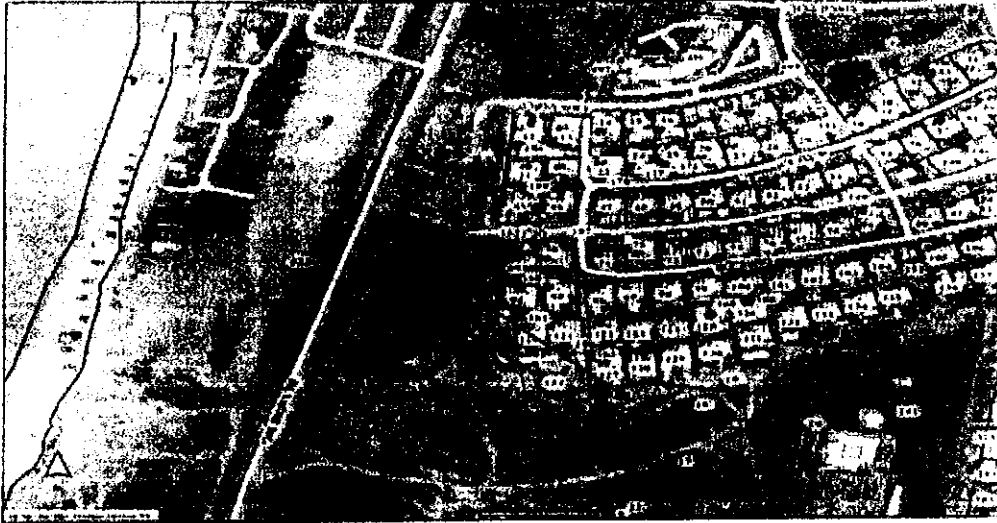
4. התכנון

הטבלה נערכה כהתאם להוראות תוכנית חד/761/ה המוצעת.

5. תאור הסביבה והחלקה

מיקום החלקה הנדונה בחלק המערבי של העיר חדרה בסמיכות לבית הספר החרדי לבנות "תהילה".
הסביבה מאופיינת בבניה נמוכה למגורים ובקרקעות ריקות.
לחלקה 18 הנדונה צורת רגולרית דמויית מלבן ושטחה הרישום - 3,217 מ"ר.
החלקה מהווה חלק מחטיבת קרקע ריקה ובלתי מפותחת בסמיכות לשכונת מגורים.
החלקה בלתי מבונית.

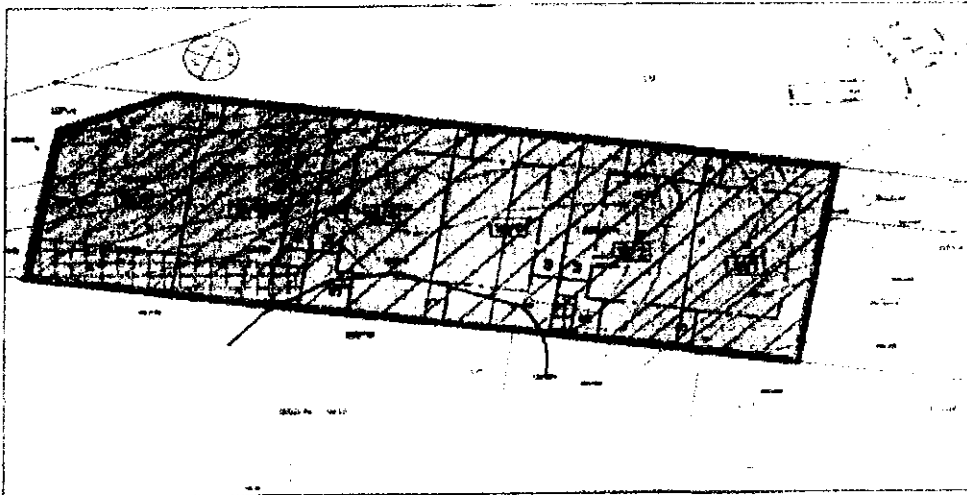
¹ פלט מידע אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין.



ע"פ תשריט תוכנית חר/761/ה המוצעת, מיועד חלק מחלקה 18 בשטח של 1,926 מ"ר לאזור מגורים א3. יתרת החלקה מיועד לצ"צ (לרבות שטח לבנייני ציבור).

התוכנית המוצעת כוללת 6 מגרשי מגורים בשטח של 321 מ"ר כ"א.

למגרשים צורה רגולרית דמויית מלבן (המגרש המערבי קטום בפינתו הצפון - מערבית).





6. סבלת זכויות והוראות בנייה - תוכנית חד/761/ה המוצעת

מספר קומות	מפלס לקניסה הקובעת	מפלס לקניסה הקובעת	טובה מבנה (מסד)	תכנית (%) משטח הא (השטח)	צמיחה (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגיש	מס' תא שטח	יעוד
								מתחם לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת				
								שטח	עיקר	שטח (1)	עיקר			
1	2+ יציאה לג	8.3 מ' לקצה נג משומע, ו-7 מ' לכפי נג שטוח	40	3	1	86	275	50	-	40	185	321.0	18/1	מגורים א
			40	3	1	86	275	50	-	40	185	321.0	18/2	
			40	3	1	86	275	50	-	40	185	321.0	18/3	
			40	3	1	86	275	50	-	40	185	321.0	18/4	
			40	3	1	86	275	50	-	40	185	321.0	18/5	
			40	3	1	86	275	50	-	40	185	321.0	18/6	

(1) שטחי שירות כוללים: תניה 17 ס"ר, ממ"ד למ דרישות הלא, מחסן 6 מ"ר ו-5 מ"ר רחבה.

7. גורמים ושיקולים

- 7.1 ע"פ פסק"ד "עין שרה" (אירני) נקבע בבית משפט העליון כי חישוב השווי היחסי במקרה של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, יעשה בהתאם לשווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך יקבעו גם תשלומי האיזון.
- 7.2 מיקום החלקות והמגרשים שבנדון במרקם הכללי של העיר חדרה.
- 7.3 באומדן השווי היחסי בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון, בין היתר, הגורמים הבאים: שטח מגרשי המגורים, צורתם, מיקומם, יעודם וזכויות הבניה המוקנות להם, סמיכות לש.ב.צ ופינתיות.
- 7.4 ע"פ הנחיות מזמין השומה, סבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהנחה כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש הרשות המקומית.
- 7.5 הטבלה מאוזנת ללא צורך בתשלומי איזון.
- 7.6 מחירי מקרקעין רלוונטים בסביבה לתאריך היום.

טבלאות הקצאה ואיזון

טבלת הקצאה ואיזון

לתוכנית מספר חדר/761/ה

פרטי החלקות הקיימות											
שוי יחסי	יעד החלקה	החלקים בעלות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר לשום/לא לשום	שם בעלים ושם גמליאל זכריה	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סדורי	סך כולל
25%	מגורים א'	1/4	ת.ג. 3062505	---	גמליאל זכריה	1,926	3,217	18	10581	1	---
25%	מגורים א'	1/4	ת.ג. 025259854	---	עמרמי אמיר						
25%	מגורים א'	1/4	ת.ג. 022999882	---	גמליאל עופר						
25%	מגורים א'	1/4	ת.ג. 003165990	---	עמרמי ברוך						
100%	---	---	---	---	---	1,926	3,217	---	---	---	---

• במקרה של תוכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

טבלת הקצאה ואיזון (המשך)

טבלת הקצאה ואיזון

לתוכנית מספר תח/761/ה

תשלומי איזון		פרטי המגרשים המוקצים											מס' חלקה	מס' מגרש עמ"י התוכנית	מס' נפש
מקבל	משלם	שוי בחלק של התלוק במגרש	שוי בחלק התלוק במגרש	מס' יח"ד	יעוץ	חלקים בשטר פשוט	שטח המגרש במ"ד	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	שם חלקה				
א	א	16.666%	100%	1	מגורים א'	1/1	321	ת.ג. 3062505	---	גמליאל זכריה	---	18/3	10581		
		8.333%	50%	1	מגורים א'	1/2	321	ת.ג. 3062505	---	גמליאל זכריה	---	18/5			
ב	ב	16.666%	100%	1	מגורים א'	1/1	321	ת.ג. 022999882	---	גמליאל עופר	---	18/4			
		8.333%	50%	1	מגורים א'	1/2	321	ת.ג. 022999882	---	גמליאל עופר	---	18/5			
ג	ג	16.666%	100%	1	מגורים א'	1/1	321	ת.ג. 003165990	---	עמרמי ברוך	---	18/2			
		8.333%	50%	1	מגורים א'	1/2	321	ת.ג. 003165990	---	עמרמי ברוך	---	18/1			
ד	ד	16.666%	100%	1	מגורים א'	1/1	321	ת.ג. 025259854	---	עמרמי אמיר	---	18/6			
		8.333%	50%	1	מגורים א'	1/2	321	ת.ג. 025259854	---	עמרמי אמיר	---	18/1			

* ימולא ע"י רשם המקרקעין

מספרנו: 5739/11



גיל סגל
רשם מקרקעין

חתימת השמאי

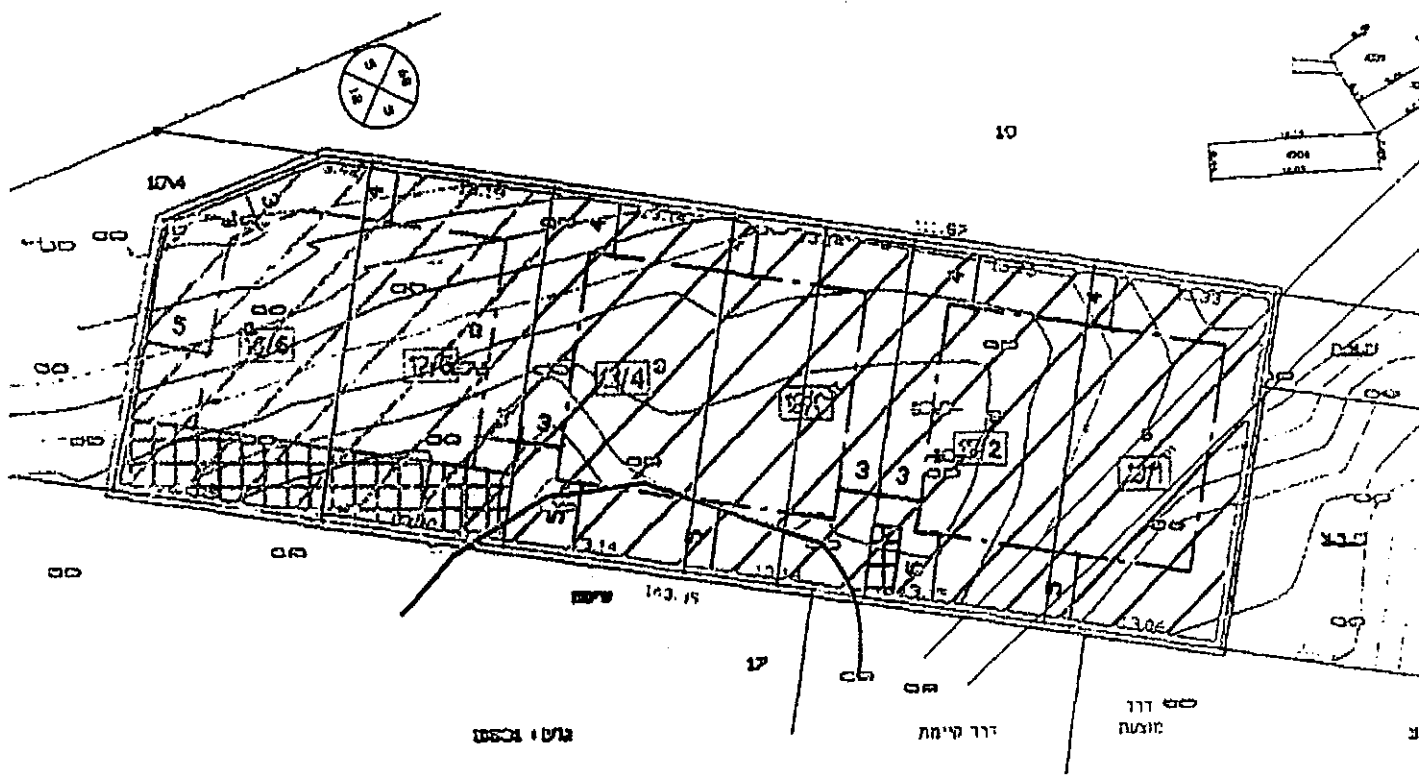
מס' רשיון 550

תאריך 26.1.2012

תרשים מצבי וטופוגרפי

קנה-מידה 1:250

מטר 0 5 10 15 20 25



הערות:
 1. הגבהים מבוססים על רשת נ.מ. של מדינת
 המדינות ונתונים בסטרייט.
 2. על השטח רחב ת.ב.מ. מפורטת והדגש

2. איחוד

השטח דגם פטר	ספרי תחנות		ת.ב.מ.
	סדר	ש"ר	
1.120	1	10	
0.790	2	10	
1.926	(א)	(א)	

3. חלוקה

השטח דגם פטר	ספרי תחנות		ת.ב.מ.
	סדר	ש"ר	
0.321	1	10	
0.321	2	10	
0.321	3	10	
0.321	4	10	
0.321	5	10	
0.321	6	10	
1.926	(א)	(א)	

אבירם אדריכלים – אדר' ניבה אבירם

היקינטון 6, ת.ד. 3181 גבעת עדה | טלפון 04 8242301

13/04/2011
177 doc05

תב"ע חד/761ה – שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א3 בגבעת אולגה

נספח 1 – פירוט שטחי מגרשים מוצעים

<u>שטח במ"ר</u>	<u>מס' מגרש/תא שטח</u>
321	18/1
321	18/2
321	18/3
321	18/4
321	18/5
321	18/6