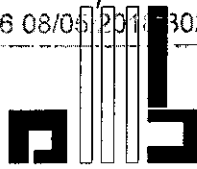




GILL AVRAHAMI
REAL ESTATE APPRAISAL LTD



גיל אברהמי
שמאות מקרקעין בע"מ

רח' המלכים 81, רמת השרון 4727160 פקס. 03-5475766. 03-5091113.70 TEL. 81 HAMELAHIM ST RAMAT HASARON
דוא"ל : gill@gill-avrahami.co.il
רמה"ש, 08.05.18
10036-206-207-208C

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| - שמאי מקרקעין וכלכלן | גיל אברהמי |
| - שמאית מקרקעין (B.A) בניהול | מורן משיח |
| - שמאי מקרקעין ומשפטן | עדי שחרור |
| - שמאי מקרקעין והנדסאי בנין | עמוס שועה |
| - פוסט מתמחה (B.A) כלכלה ומנהל עסקי | רון גלנטי |
| - טרום התמחות (B.A) תקשורת וניהול | איריס לינבאום |
| - סטודנט בהנדסה אזרחית | דרור נומר |
| - מנהלת המשרד (B.A) תקשורת | לירון קינן |



1 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה

הועדה המקומית בישיבתה מס' 20170011 מיום 17.11.18 החליטה להמליץ על הפקדת התכנית.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה

לכבוד:
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: 24.10.18

לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 22.11.18

תכנית 302-0493205

התחדשות עירונית בפינת הרחובות

הנשיא - ששת הימים

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת כל הבעלים

לפי הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965



הודעה על אישור תכנית מס' 8016 פורסמה בילקוט הפרסומים ביום 29.11.18

גיל אברהמי
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 884

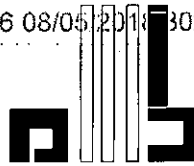


חתימה

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה

11-11-18

פ ד ק ג ל



לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה



הנדון: תכנית 302-0493205
הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש
גוש: 10036 חלקות: 206, 207 ו-208
חדרה
עקרונות לטבלת ההקצאות

1. כללי

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 3 חלקות ששטחן הכולל הינו 2.458 ד' הכלולות בשטח תכנית מס' 302-0493205 והמסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו.



התוכנית ממוקמת בשוליים הצפוניים מזרחיים של המעי"ר של העיר חדרה ומהווה פרויקט בתהליך ההתחדשות עירונית של "מתחם שד' הנשיא פינת ששת הימים", אשר ממוקם בשכונת רמב"ם סמוך למפגש הרחובות הנשיא ומלחמת ששת הימים, בצפון מזרח העיר חדרה. התכנית מציעה פינוי והריסה של הבנייה הקיימת בשטח ובנייה חדשה הכוללת בניה מרקמית בקו הרחוב בגובה 5 קומות הכוללות מסחר, משרדים ומגורים ומעליה מגדל מגורים בגובה 16 קומות. בסך הכל מבנה בן 21 קומות ברוטו, שיכללו 120 יחידות מגורים.

2. המועד הקובע

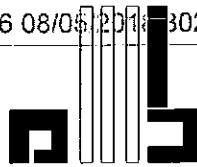
המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 09.04.2018.



3. ביקור בנכס

ביקורים בסביבת הנכסים נערכו מספר פעמים לאורך השנים 2016-2017 ו- בתאריך 01.04.2018 ע"י הח"מ וע"י מורן משיח, שמאית מקרקעין.



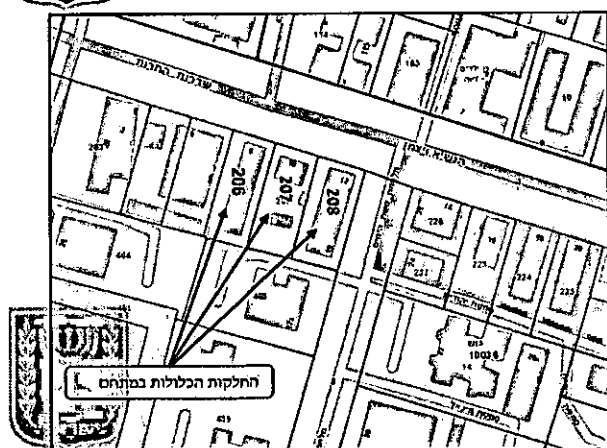


4. פרטי המקרקעין הנכללים בתחום האיחוד והחלוקה

			10036	גוש
	208	207	206	חלקה
	12	3	9	חלקות משנה
	מבנה מגורים	מבנה מגורים עם חזית מסחרית	מבנה מגורים	סוג הנכס
	859 מ"ר	799 מ"ר	800 מ"ר	שטח
	מזרח	מרכז	מערב	מיקום החלקה במתחם
	הנשיא ויצמן 12 פינת ששת הימים 19	הנשיא ויצמן 10	הנשיא ויצמן 8	כתובת החלקה
			חדרה	עיר



5. תאור הנכסים וסביבתם



המתחם נשוא השומה - "מתחם שד' הנשיא פינת ששת הימים", ממוקם בשכונת רמב"ם סמוך למפגש הרחובות הנשיא ומלחמת ששת הימים, בצפון מזרח העיר חדרה.

המתחם נמצא בשוליים הצפוניים מזרחיים של המעי"ר של העיר חדרה.

המעי"ר מאופיין ברחובות בהם פעילויות מעורבת הכוללת מסחר, משרדים ומגורים.

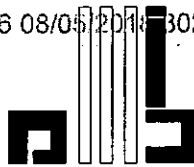
המתחם וסביבתו מאופיינים בעיקר במבנים בעלי קומות קרקע מסחריות ומעליהן בנייה למגורים, כאשר המבנים הישנים בני 1 - 3 קומות לצד מבנים חדשים בני עד 8 קומות. שטח המתחם הינו 2,458 מ"ר.

רחוב שד' הנשיא הינו רחוב דו סטרי אשר מהווה את המשכו של רח' שד' החרות המסתעף מכביש ראשי מס' 4 מכיוון מערב וסופו ברח' ירושלים מכיוון מזרח.

מתחם הקרקע סמוך לצירי תנועה ראשיים, ביניהם כביש 4 וכביש מס' 65.

באזור פיתוח סביבתי מלא.





6. תיאור הבניינים הבנויים במתחם

6.1 חלקה 206 - שד' הנשיא 8

הנכס מהווה בניין בן 2 קומות, הממוקם על חלקה 206 גוש 10036, ברחוב שד' הנשיא 8, חדרה. הבניין כולל 9 תתי חלקות המיועדות למגורים. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבניין תואמים את גילו. חלקה 206 בעלת צורה מלבנית רגולרית, בעלת חזית צפונית לרחוב הנשיא. שטח החלקה הרשום הינו 800 מ"ר.



6.2 חלקה 207 - הנשיא ויצמן 10

הנכס מהווה בניין בן 2 קומות עם חזית מסחרית, הממוקם על חלקה 207 גוש 10036, ברחוב שד' הנשיא 10, חדרה. הבניין כולל 4 תתי חלקות המיועדות למגורים ולמסחר. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבניין תואמים את גילו. חלקה 207 בעלת צורה מלבנית רגולרית, בעלת חזית צפונית לרחוב הנשיא. שטח החלקה הרשום הינו 799 מ"ר.



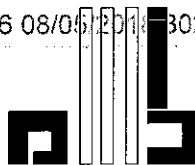
6.3 חלקה 208 - ויצמן הנשיא 12

הנכס מהווה בניין בן 3 קומות, הממוקם על חלקה 208 גוש 10036, ברחוב שד' הנשיא 12, חדרה. הבניין כולל 12 תתי חלקות המיועדות למגורים. רמת תחזוקתו ומצבו הפיזי של הבניין תואמים את גילו. חלקה 208 בעלת צורה מלבנית רגולרית, הממוקמת בפנינת הרחובות הנשיא ורחוב ששת הימים. שטח החלקה הרשום הינו 859 מ"ר.



6.4 סה"כ שטח שלושת החלקות לעיל הינו 2.458 דונם.





7. מצב תכנוני קיים

7.1. להלן עיקרי המצב התכנוני הקיים לחלקות 206, 207 ו-208 בגוש 10036 :

קובעת	תוכנית			סה"כ זכויות	יעוד
	י.פ.	תאריך	שם		
מס' קומות מקסי - 5 סה"כ שטח בניה - 150% מס' יחיד לדונם - 10	3075	12.07.1984	765/חד	150%	מע"ר מגורים ומסחר
תיקון חד/765 5 קומות מסחר ומשרדים או 5 ע"ע מגורים בלבד סה"כ שטח בניה - 150% מס' יחיד לדונם - 10	3356	07.06.1986	חד/765 א	150%	
7 קומות - מסחר 8 קומות ע"ע - מגורים ז. בניה - 171%-161% מס' יחיד לדונם - 12 יחיד למגורים לדונם.	4356	03.12.1995	חד/1001	171%	

7.2. מצב תכנוני מוצע

תכנית מס' 302-0493205 המהווה תכנית לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/ בחלק מתחום התכנית.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית ופינוי בינוי במרקם הוותיק בתחום המע"ר של חדרה.

תוכנית זו קובעת איחוד של שלושה מגרשים (206, 207 ו-208) בגוש 10036.

התכנית מוסיפה זכויות בנייה למגרשים אלו.

עיקרי הוראות התכנית:



1. איחוד שלוש חלקות - 206, 207, 208 לחלקה אחת.

2. תוספת זכויות בנייה (עיקרי ושירות) למגורים, מ- 4,203 מ"ר ל- 17,600 מ"ר סה"כ. 11,400 מ"ר עיקרי ו- 6,200 מ"ר שירות.

3. תוספת זכויות בנייה (עיקרי ושירות) למסחר, מ- 368 מ"ר ל- 1,250 מ"ר סה"כ. 950 מ"ר עיקרי ו- 300 מ"ר שירות.

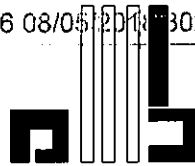
4. תוספת זכויות בנייה (עיקרי ושירות) למשרדים, מ- 368 מ"ר ל- 1,680 מ"ר סה"כ. 1,180 מ"ר עיקרי ו- 500 מ"ר שירות.

5. תוספת קומות למגורים, מ- 9 קומות ברוטו ל- 21 ברוטו.

6. תוספת יחיד למגורים, מ- 29 יחיד ל- 120 יחיד.

7. קביעת הוראות בניה.





להלן טבלת שטחים:

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,454.85	מגורים ומסחר
100	2,454.85	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	ל"ר מחושב	יעוד
0.29	7.05	דרך מוצעת
99.71	2,447.8	מגורים מסחר ותעסוקה
100	2,454.85	סה"כ



דרך מוצעת

שימושים: דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.

מגורים מסחר ותעסוקה

ייעודי קרקע ושימושים:

שימושים: שימושים ציבוריים לטובת הרשות המקומית הכוללים: קהילה, תרבות, חינוך, רווחה, דת, בריאות וספורט. שימושים לטובת מגורים מסחר ותעסוקה הכוללים: מחסנים, חדרים טכניים, לובי, מדרגות, מעליות, ממ"מים, ממ"דים, חניות.

הוראות:

בינוי ו/או פיתוח

כללי: סה"כ 21 קומות הכוללות חמש קומות בבניה מרקמית: קומת מסחר בקומת הקרקע, קומת משרדים ושלוש קומות מגורים. מעל הקומות המרקמיות מגדל מגורים בגובה 16 קומות. לא יתאפשר ניוד זכויות בין השימוש למגורים לבין שימושים אחרים המוצעים בתוכנית. לא יותר שימוש למגורים בשתי הקומות התחתונות.

הוראות הבינוי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות ע"י הוועדה המקומית חדרה, לרבות אפשרות להקמת מתקנים לייצור חשמל על גגות.

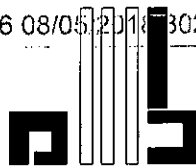
קומת המסחר תהיה במפלס הרחובות שדרות הנשיא ויצמן ורחוב ששת הימים.

קומה זו תשמש לצרכי מסחר וכניסות לקומות המשרדים והמגורים שמעל.

תותר בניית קומת גלריה אשר תשמש כשטח עיקרי עבור המסחר. בכל מקרה לא יתווספו שטחים מעבר לאמור בהוראות תוכנית זו - עפ"י טבלת שטחי הבניה בסעיף 5.

מעל החזית המסחרית יוקם גגון קל בגובה של לא פחות מ- 3 מ' מגובה פני הקרקע אשר בולט 2.15 מ' מקו הבניין ומעל המדרכה. לא יותר גגון מעל רחבות הכיבוי.





קומת המשרדים תמוקם מעל קומת המסחר.

הכניסה ללובי המגורים תהיה נפרדת מהכניסה לאזורי המסחר והמשרדים.

יותר מחסנים בקומות החניון, בקומת הביניים ובקומות המגורים. הכניסה למחסן תהיה נפרדת, שלא מתוך יחידות הדיור. גודל המחסנים יהיה עד 6 מ"ר נטו ליח"ד.



בקומת הגג של המבנה המרקמי (קומה מס' 6 בספירה ברוטו) ימוקמו, בנוסף ליח"ד:

- 120 מ"ר יוקצו לרשות המקומית לטובת שימושים ציבוריים הכוללים: קהילה, תרבות, חינוך, רווחה, דת, בריאות, ספורט. שטח גג של 100 מ"ר יתוכנן בצמוד לשטח הציבורי.
- 650 מ"ר שטח גג יוקצה לשימוש דיירי הבניין, בצמוד למועדון דיירים.

חניה - החניה תהיה לפי התקן הארצי ולפי ההנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בנייה.



זיקת הנאה - קיים סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי.

לאורך החלק המערבי של התוכנית תוגדר זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ברוחב 3 מ'. מעבר זה יתוכנן כמעבר להולכי רגל מרחוב ויצמן ועד הגבול הדרומי של התוכנית.

תנאי למתן אישור איכלוס המבנה יהיה רישום זכות המעבר לציבור בהתאם לסימון בתשריט לטובת הרשות המקומית.

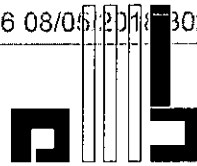
- טבלת זכויות בניה מצב מוצע :

מדרגות- כניסה לשטח הציבורי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	צמימות יח"ד לזונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										שדות	עיקרי				
											7	דרך מוצעת	דרך מוצעת		
	(4)	(3)	(2)	(1)				7			110	120	2447	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
1800	(11)	(10)	(9)	(8)	21 (7)	49	120 (6)	62	1021	(5) 7374	6200	11400	2447	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
	(15) 0	(14) 8	(13) 5	(12) 0	1			62	1		300	950	2447	מסחר	מגורים מסחר ומוסדות ציבור
	(15) 0	(14) 8	(13) 5	(12) 0	2			62	65		500	1180	2447	תעסוקה	מגורים מסחר ומוסדות ציבור



האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו



רמה"ש, 08.05.2018
10906-206-207-208 C

הערות לטבלת זכויות והזראות בניה - מצב מוצע:

(1) לכוון רחוב ששת הימים. קומות 1-5 : 0 מ"י. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 10 מ"י.

(2) לכוון מערב. קומות 1-2 : 5 מ"י. קומות 3-5 : 4 מ"י. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 8 מ"י.

(3) לכוון דרום. קומות 1-5 : 8 מ"י. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 10 מ"י.

(4) לכוון רחוב הנשיא. קומות 1-5 : 0 מ"י. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 5 מ"י.

(6) מתוך אלו 24 יחיד קטנות בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי + שירות.

(7) לא כולל גג עליון קומה טכנית.

(8) לכוון רחוב ששת הימים : 3 קומות מגורים מרקמיות : 0 מ"י. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 10 מ"י.

(9) לכוון מערב : 3 קומות מגורים מרקמיות : 4 מ"י. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 8 מ"י.

(10) לכוון דרום : 3 קומות מגורים מרקמיות : 8 מ"י. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 10 מ"י.

(11) לכוון רחוב הנשיא : 3 קומות מגורים מרקמיות : 0 מ"י. מקומה 6 (לפי ספירת קומות ברוטו) ואילך : 5 מ"י.

(12) לכוון רחוב ששת הימים.

(13) לכוון מערב.

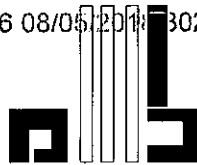
(14) לכוון דרום.

(15) לכוון רחוב הנשיא.





רמה"ש, 08-05:2018
10906-206-207-208 C



גיל אברהמי
שמאות מקרקעין בע"מ

8. עקרונות לטבלת ההקצאות ולוח האיזון

להלן השיקולים שהובאו בחשבון בעת עריכת טבלת ההקצאות:

8.1. טבלת ההקצאות נערכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לתקנות התכנון



והבניה ולתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין ובהתייחס להוראות הרלוונטיות לטבלת הקצאות בהסכמת הבעלים.

8.2. החלקות הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה הן 3 חלקות בבעלות פרטיים יחידים.

8.3. טבלת ההקצאות מתייחסת לשלושת המגרשים יחד, למתחם אשר מיועד לבניית שטחי מסחר, משרדים ומגורים.

8.4. שטחי הבניה שנקבעו בתכנית האיחוד והחלוקה הינם עפ"י תכנית מס' 302-0493205 המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.



8.5. עפ"י הוראות תקנון תכנית מס' 302-0493205 יוקצה שטח לטובת הרשות המקומית.

8.6. עפ"י הוראות תקנון תכנית מס' 302-0493205, יוקצה שטח לטובת דרך שיופקע לטובת הרשות המקומית.

9. הצהרות

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



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

ובאתי על החתום,

גיל אברהמי
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 884

