

128

על פי 3/8/90

הועדה לבניה למגורים
מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי, חדרה

תכנית מס' חד/936 א' (במ)
שכונת מגורים דרומית לשכונת יד-שמואל,
המהווה שינוי לתכנית חד/936 (במ)
ושינוי לתכנית מתאר חד/450

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. חד/936 א'
הועדה לבניה למגורים (מס. 99)
החליטה ביום 12.2.90 לאשר את התכנית.
מנהל מחוז חיפה
יו"ר הוועדה לבניה
למגורים

אושרה לפי חק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן 1990 והוראות החוק חלות עליה.

מסמך א' - תקנון התכנית

התכנית אינה טעונה
אישור השר

התכנית אינה טעונה
אישור השר

הודעה על אישור תכנית מס. חד/936 א'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4192
מיום 13.2.90 2328

חתימות

חתימת המתכנן: ראובן דרוקמן,
אדריכל ומתכנן ערים.

ר. דרוקמן אדריכל
07708

חתימת היוזם ומגיש התכנית

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

[Signature]

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא שינוי תכנית מתאר תכנית חד' / 936'א' (במ).
אזור מגורים דרומית לשכונת יד שמואל.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט איחוד וחלוקה - מצב קיים בקנ"מ 1:2500
ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - טבלת איזון.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 41.7 דונם.
5. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. המקום: חדרה, ממערב לכביש חיפה ת"א הישן מדרום לרח' שמעוני וממזרח למסילת הברזל.
7. גושים וחלקות: גוש 10054, חלקות 3, 4.
8. היוזם ומגיש התכנית: אברהם בלומרוזן.
9. בעלי הקרקע: פנינה בלומרוזן ואחרים.
10. עורך התכנית: ר. דרוקמן, אדריכל ומתכנן ערים.
11. מטרת התכנית: א. לבצע איחוד וחלוקה מחדש של הקרקע כמסומן בתשריט בהסכמת למעלה משלושת רבעי בעלי המגרשים שבתחום התכנית.
ב. תכנון ובניית שכונה הכוללת 242 יחידות-דיור, עם שטחי-ציבור ומסחר נלווים.
ג. קביעת הוראות בניה כדלקמן: איזור מגורים מיוחד ושטח למסחר, שטח לבניני ציבור, שטח פרטי פתוח.
ד. הרחבת דרכים, התווית דרכים חדשות.

12. יחס לתכניות מאושרות:

- א. תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותר.
- ב. תכנית זאת משנה תכנית מתאר מופקדת מס' חד/450, ותכנית מיום 18.4.68, שבה הוכרז חלק משטח התכנית מאיזור מגורים א' לאיזור חקלאי ותכנית חד/936 (במ), שכונת מגורים דרומית לשכונת יד-שמואל.

13. תכליות ושימושים:

13.1 איזור מגורים מיוחד

איזור מגורים בו הצפיפות היא של 12 יחידות מגורים לדונם, ומספר קומות מקסימלי - 10, על עמודים + קומת-גג. לפחות שליש מיחידות המגורים יהיה בגודל של 4 חדרים ומעלה.

13.2 שטח פרטי פתוח

שטח לכל אורך החלקה מצד צפון ובו שדרת ברושים.

13.3 שטח לבניני ציבור

- א. בניני חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות, גן-ילדים.
- ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט.

13.4 כבישים, דרכים משולבות, מדרכות.

13.5 מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות יותרו בכל האיזורים.

13.6 שטח למסחר - מסחר קמעונאי, שירותים עסקיים, בנקים, בתי-קפה ומסעדות.

14. האיזורים והוראות הבניה:

- א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית בינוי כוללת, באישור הועדה המקומית.
- ב. בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

אזור	הסימון בתשריט בצבע	רוחב חזית מינ' במ"ר	שטח מגרש מינ' במ"ר	תכנית קרקע ב-%	מספר קומות מקסימלי	סה"כ שטח בניה עיקרי	קווי בנין	הערות
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	20	1000	33 1/3	10 ע"ע + ק. גג	20850 מ"ר	5 4 5	12 יח"ד לדונם הבניה ע"פ תכניות בינוי כוללת באישור הועדה המקומית. מרחק בין שני מבנים באותו מגרש לא יפחת מ-10 מ'.
שטח בניני ציבור	חום מותחם חום כהה	18	500	30	3	90%	6 5 5	תכנית הבינוי באישור הועדה המקומית.
שטח למסחר	אפור	15	400	50	1	600 מ"ר	2 2 4	תכנית בינוי כוללת באישור הועדה המקומית.
שטח פרטי פתוח	ירוק בהיר	על-פי התכליות המותרות בהתאם לתכנית פיתוח ובאישור הועדה המקומית. לא תורשה כל בניה. מיועד לשדרת ברושים.						

איזור	הסימון בתשריט בצבע	הערות
דרך קיימת	חום	על-פי התכליות המותרות באישור הועדה המקומית.
דרך מוצעת	אדום	
דרך משולבת	ירוק עם פסים אדומים	
מתקנים הנדסיים	צהוב עם פסים משובצים חום.	
		לא תאושר בנית מבנים ברדיוס 20 מ' מבאר.

15. תיאור מילולי של המקרא:

סימון בתשריט

ביאור

- (1) גבול התכנית
- (2) איזור מגורים מיוחד
- (3) שטח לבניני ציבור
- (4) דרך קיימת או מאושרת
- קו כחול עבה בלתי מקוטע
- כתום מותחם בכתום כהה
- צבע חום מותחם חום כהה
- צבע חום

צבע אדום	(5) דרך מוצעת
ספרה ברבע העליון של עיגול	(6) מספר הדרך
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(7) קו בנין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(8) רוחב הדרך
פסים אלכסוניים ירוקים	(9) שטח חקלאי
קו בצבע תשריט	(10) גבול חלקה קיימת
ספרה בתוך עיגול בצבע התשריט	(11) מספר חלקה מוצעת
קו מקווקוו בצבע ירוק ומספרה בתוך עיגול מקווקוו בצבע ירוק	(12) גבול חלקה קיימת לביטול
אפור	(13) שטח למסחר
ירוק עם פסים אדומים באלכסון	(14) דרך משולבת
צהוב עם פסים משובצים חום	(15) מתקן הנדסי (באר מים)
ירוק בהיר	(16) שטח פרטי פתוח

16. מתקנים הנדסיים:

על בעלי המתקן ההנדסי להגיש תכנית הנדסית עם הוצאת היתר הבניה.

17. תשתית עירונית:

17.1 הגדרה

מכלול עבודות התשתית שהעיריה חייבת בביצוען או מוסמכת לבצען על פי דין לרבות סלילת כבישים ומדרכות, וביצוע מערכות ביוב, מים, תיעול, ניקוז ותאורת רחובות ייעשה על-פי חוקי העזר הקיימים.

17.2 מתן היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן קיימת תשתית עירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר או במקרקעין גובלים, או שהוכח ואושר על-ידי הוועדה המקומית כי עבודות התשתית העירונית במקרקעין לגביהם נתבקש ההיתר יבוצעו ויושלמו תוך תקופת תוקפו של ההיתר.

18. חישוב אחוזי הבניה:

- א. כללי - שטחי הבניה העיקריים למגורים יהיו 20,850 מ"ר, על חלקות ששטחן הכולל 20,178 מ"ר. שטחי הבניה העיקריים למסחר יהיו 600 מ"ר, על חלקות ששטחן הכולל 1272 מ"ר.
- ב. באיזור מגורים מיוחד - חישוב שטחי הבניה הינו לשטחי בניה עיקריים ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה

בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. בנוסף לכך יהיו שטחי שירות כגון מקלטים או חדרי בטחון, מתקנים ומערכות טכניות, מחסנים, חניות, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת, מעברים לכל הציבור, בליטות, פיר מעלית וכל שטחי בית כלליים המשותפים לכל הדירות. סה"כ שטחי שירותי לא יעלו על 40% משטח הבניה העיקרי.

- ג. בשטח המיועד למסחר חישוב שטח הבניה למסחר 600 מ"ר הינו לשטח בניה עיקרי ע"פ תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. בנוסף לכך יהיו שטחי שירות כגון יציע וגלריה, חדרי מכונות וכו'. סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 50% מהשטח הבנוי.
- ד. שטח למבני ציבור - סה"כ שטח בניה עיקרי בחלקות המיועדות לבניני ציבור - 90%, ובנוסף לכך שטחי שירות שלא יעלו על 40% מהשטח הבנוי.

ה. פירוט שטחי שירות למגורים מיוחד מעל למפלס הכניסה הקובעת לבנין:

בקומת כניסה - קומת עמודים מפולשת עד גבולות קווי המתווה של הקומה שמעליה שלפחות - 50% ממנה פתוחה. 50% משטח קומת העמודים יכול לשמש עבור: לובי, מחסנים ושירותי בית בכל קומה - חדר מדרגות משותף ומבואה ומרחב מוגן על-פי דרישות הג"א. בקומת הגג - שטחים למערכות טכניות עד 20% משטח הקומה שמתחתיה.

מחסן פרטי בשטח של עד 8 מ"ר לדירה - המחסן יכול להיות ממוקם מעל או מתחת למפלס הכניסה.

מקלט או/ו מרחב מוגן בגודל שידרש על-פי הוראות הג"א.

סה"כ שטח שטחי שירות למגורים מיוחד במפלס הכניסה או מעליו עד 40% משטח הבניה העיקרי.

מתחת למפלס הכניסה:

בקומת מרתף - שירותים כלליים עד 50% משטח ק. טיפוסית ובתנאי שלא יוקמו בקומת עמודים.

חניה תת קרקעית - עד 100% משטח המגרש.

מבני ציבור

מעל מפלס הכניסה

- מרחב מוגן או מקלט על-פי דרישות הג"א.

- חדרי מכונות, מחסנים, מעליות, חדרי מדרגות ומבואות - עד 40% מהשטח הבנוי.

- קומת עמודים מפולשת - בגבולות מתווה הבנין ולפחות 50% ממנה תהיה פתוחה.

מתחת למפלס הכניסה

מרתף בקוי המתווה של המפלסים שממעל עבור מחסנים, מקלט, חדרי מכונות ומעליות. חניה עד ל-100% משטח המגרש.

מסחר

מעל מפלס הכניסה

- מרחב מוגן על-פי דרישות הג"א

- קולונדה בעומק 3 מ'

- חדרי מכונות, מחסנים, מבואה, יציע או גלריה עד 40% מהשטח הבנוי.

מתחת למפלס הכניסה

שירותים כלליים עד 20% מהשטח הבנוי ובתנאי שלא יוקם במפלס הכניסה הקובעת.

חניה עד ל-100% משטח המגרש.

19. שטח הבניה:

א. זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור יתחלקו בין המגרשים בהתאם לשטחם ולפי הטבלה המצורפת.

ב. תהיה אפשרות להעביר אחוזי בניה (שטח בניה ויחידות דיור) ממגרש למגרש עד 3% תוך שמירה על סה"כ יחידות הדיור ושטח הבניה המותר, וזאת בהסכמת בעלי המגרשים הנוגעים להעברה.

20. תכנית בינוי:

א. הבניה ע"פי תכנית הבינוי - באישור הוועדה המקומית.

21. קווי בנין:

א. קווי הבנין באיזור מגורים מיוחד יהיו: קו בנין קדמי - 5 מ', קווי בנין צדדי 4 מ' ואחורי 5 מ' - לפי טבלה. במידה וייבנה יותר מבנין אחד על מגרש, יהיה המרווח המינימלי בין הבנינים 10 מ'.

ב. קו בנין צדדי-אחורי במגרשים הגובלים בשטח המסחרי - 8 מ'.
ג. בשטח למסחר, קו בנין קדמי - 4 מ', קו בנין קדמי לדרך משולבת 2 מ', קו בנין צדדי ואחורי - 2 מ"ר.
ד. קו בניה לאב"צ - 5 מ' צדדי וחזיתי. 6 מ' - אחורי.

22. איחוד וחלוקה:

- א. תכנית איחוד וחלוקה הינה ללא הסכמת כל הבעלים, אך בהסכמת למעלה מ-75% מהבעלים.
- ב. החלוקה החדשה תבוצע בהתאם לפרטים המובאים בטבלת החלוקה החדשה, וטבלת איזון המהוות חלק בלתי נפרד מתכנית זאת.
- ג. שטחי המגרשים לאחר ביצוע כמפורט בטבלת החלוקה החדשה ניתנים לשינויים קלים כתוצאה מהמדידות באתר על סמך החוק ודבר זה לא ייחשב כשינוי התכנית הזאת.
- ד. האיחוד והחלוקה יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק.
- ה. רישום בספרי המקרקעין ייעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על פרטים שבטבלת החלוקה החדשה, בהתאם לפרק ג' בסימן ז' סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- ו. היתרי הבניה בתחום התכנית יינתנו לאחר אישור תשריט האיחוד והחלוקה של החלקות המוצעות ובהתאם לתכנית הבינוי שתאושר על-ידי הועדה המקומית.

23. בניה למסחר בשטח המסחרי:

- א. במידה ויוקמו בשטח המסחרי עסקים המצריכים סידורי בניה מיוחדים (כגון מסעדות, בתי קפה, וכו'), ייבנו עסקים אלה בהתאם להוראות והנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה חדרה ובאישור הועדה המקומית לפני הוצאת היתר בניה.

24. יציע וגלריה בשטח המסחרי:

- א. לא תותר התקנת גלריה בשטח המיועד למסחר, אלא בתנאים הבאים:
- א. גובה חלל החנות וגודלו של היציע יהיה כקבוע בחוק ובתקנות.
- ב. גובה החלל בין רצפת היציע ותקרת החנות לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
- ג. שטח היציע ייחשב כשטחי שירות.

25. רישום השטחים הציבוריים:

- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית חדרה על פי החוק.

26. חנית מכוניות:

- א. החניה תהיה בתחומי המגרש.
- ב. שיעורי חנית מכוניות יהיו על-פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) על עדכוניהן שבתוקף בעת הוצאת היתר

הבניה.

27. תכנית פיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. חיבורי הסלפון והחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

28. כרכובים וגגונים:

במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

29. בניה על גגות:

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה.
- ב. שטח הבניה הנ"ל ייחשב כשטחי שירות.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור ופיתוח המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

30. דרכים:

- א. רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מ'.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 12 מ'.
- ד. קו הבנין בצומת ייקבע כך שיבטיח ראייה ובטיאום עם מחלקת מהנדס העיר.

31. היטל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

32. תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורציה תהיינה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

33. קוי חשמל:

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קו חשמל במתח נמוך</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	מהתיל הקיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	מהתיל הקיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון</u>
13.50 מ'	9.50 מ'	מהתיל הקיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על</u>
25.00 מ'	20.00 מ'	מהתיל הקיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

עמודי חשמל שיימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב מחדש וזאת על חשבון היזמים ובתיאום עם חברת החשמל.

34. חישוב השטחים:

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה גרפית. אי התאמות כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטיה.

35. הוצאות ביצוע התכנית:

הוצאות ביצוע איחוד וחלוקה מחדש של התכנית יחולו על יוזם התכנית.

36. הגדרה לתחילת ביצוע:

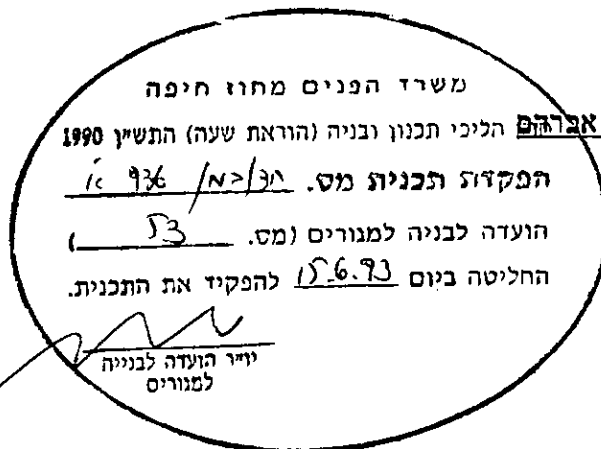
תחילת ביצוע התכנית על-פי חוק הוראת שעה התש"ן תחשב ביצוע כל התשתיות ו-20% מיסודות הבנינים תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית זאת.

37. תשריטי האיחוד והחלוקה יאושרו בהתאם לחק.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

1-9-93
2282.93



לכבוד

א.נ.

טבלת אזור והקצאות חד/936/א

הודעה על אישור תכנית מס. א/כ/א/936
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4192
מיום 13.2.94
1. פרטי המקרקעין והבעלויות

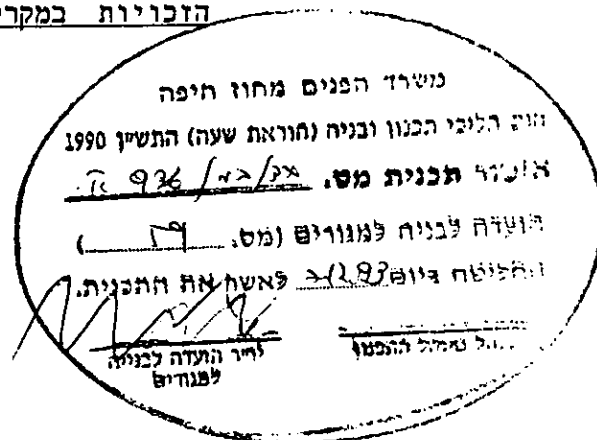
**התכנית אינה טעונה
אישור השר**

גוש	חלקה	שטח רשום (מ"ר)	זכויות במקרקעין
10054	3	27,150	שמידט פנינה - בשלמות
	4	14,550	דורון בנימין - 1/3
			דורון לאה - 1/3
			דרוזביץ בניהו - 1/3
סה"כ		41,700	

הזכויות במקרקעין - חלקה 3 בהתאם לנסח מקרקעין מיום 15.2.93

חלקה 4 בהתאם לנסח מקרקעין מיום 15.5.93

הודעה על הפקדת תכנית מס. א/כ/א/936
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4157
מיום 4.11.93





חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

-2-

2. המצב התכנוני הקודם

- א. תכנית המתאר לחדרה שאושרה בישיבה מס' 35 מיום 8.1.40 מסמנת את אגפה הצפוני של חלקה 3 כאזור מגורים א'.
- יתר השטח מסומן כשטח חקלאי.
- ב. חלק מגוש 10054 נכלל בהכרזה על קרקע חקלאית מיום 30.11.87 (י.פ. 3504).
- ג. תכנית חד/936 (במ) (י.פ. 2906 מיום 25.7.91) משנה יעוד השטחים כדלקמן :-
- אזור מגורים מיוחד - 20,850 מ"ר.
 - שטח לבניני ציבור - 11,668 מ"ר.
 - שטח צבורי פתוח - 600 מ"ר.
 - דרכים - 8,582 מ"ר.
 - סה"כ - 41,700 מ"ר.
- השטח לאזור מגורים מיוחד כולל 503 מ"ר המהווה שדרת ברושים כאגפה הצפוני של התכנית.

זכויות הבניה באזור מגורים מיוחד

- צפיפות הבניה - 12 יח"ד לדונם, 1/3 מהדירות בגודל 4 ח' ומעלה. וסה"כ 240 יח"ד.
- מס' קומות - 10 על עמודים + קומת גג.
- שטח מגרש מינימלי - 1000 מ"ר.
- תכסית קרקע ב- % - 33.3%.
- סה"כ שטח בניה ב- % - 100% - 20,850 מ"ר.
- הבניה - על פי תכנית בנוי.
- חזית מסחרית - בחזית המזרחית והדרומית של החלק המזרחי של התכנית. שטח מסחרי מירבי - 600 מ"ר בקומה אחת.

זכויות הבניה - יתחלקו שווה בשווה בין כל המגרשים וזאת גם אם המגרשים אינם זהים בשטחם.

תהיה אפשרות להעביר % בניה ממגרש למגרש עד 3% תוך שמירה על סך יחידות הדיור ושטח הבניה המותר.

היתרי הבניה ינתנו לאחר שתוכן תכנית חלוקה וחלוקת משנה של החלקות המוצעות. תכנית החלוקה תהיה בהתאם לתכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

-3-
1

3. המצב התכנוני החדש

התכנית החדשה המוצעת חד/936/א' שעיקרה - חלוקת השטח למגורים ולמסחר לא תשנה את סה"כ זכויות הבניה המפורטות בתכנית מאושרת חד/936, פרט לכך שמס' יח"ד - 242.

התכנית מחלקת השטח ומסווגת אותו כדלקמן:-

אזור מגורים מיוחד	- 19,675 מ"ר.
שטח למסחר	- 1,272 מ"ר.
שטח למבני צבור	- 11,668 מ"ר.
דרכים	- 8,582 מ"ר.
סה"כ	- 41,700 מ"ר.

א. שטחי המגרשים ושטחי הבניה וכן מספר יחידות הדיור למגרשים הינם כמפורט בטבלא.

ב. תהיה אפשרות העברת % בניה ממגרש למגרש עד 3% בהסכמת בעלי המגרשים הנוגעים בדבר, תוך שמירה על סך יחידות הדיור ושטח הבניה המותר.

ג. החלוקה נעשתה, כפי שנמסר, בהסכמת כ-75% מהבעלים אשר בבעלותם 88% משטח התכנית. זכויות הבניה הינן על פי הטבלא כדלקמן:-

8 מגרשים למגורים +	- בשטח - 19,675 מ"ר.
2 מגרשים למסחר	- בשטח - 1,272 מ"ר.
שטח פרטי פתוח	- בשטח - 503 מ"ר.

מגרשים לבניני צבור ודרכים - סה"כ שטח - 20,250 מ"ר.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

-4-

זכויות הבניה במגרשים בבעלות פרטית:

מס' מגרש	יעוד	שטח מגרש (במ"ר)	שטח מכונה (במ"ר)	מס' יח"ד
3/1	מגורים	2575	2606	30
3/2	מגורים	2575	2606	30
3/3	מגורים	2575	2780	36
3/4	מגורים	2575	2780	30
3/5	מגורים	2575	2780	32
3/6	מסחר	832	390	-
4/1	מגורים	2265	2433	28
4/2	מגורים	2265	2433	28
4/3	מגורים	2270	2432	28
4/4	מסחר	440	210	-
3/7	ש.פ.פ	503	-	-
3/8	בניני צבור	600	-	-
3/9	בניני צבור	11,068	-	-
	דרכים	8,582	-	-
סה"כ		41,700	21,450	242 יח"ד



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

-5-

4. טבלת האזון וההקצאות

התכנית הנדונה כוללת אחד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז'
לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.
ההקצאות בוצעו בהתאם להוראות החוק והפסיקה הנוגעים לענין
חלוקה חדשה:-

- א. המגרשים החדשים הוקצו קרוב ככל האפשר למיקום המקורי של
החלקות, אלא אם כן היתה הסכמה שונה.
- ב. ההקצאות בוצעו כך שכל אחד מהבעלים מקבל, ככל שניתן,
מגרשים ברציפות גאוגרפית, אלא אם כן היתה הסכמה שונה.

בין השקולים שהובאו בחשבון :-

ב"מצב הקודם"

- התבקשתי ע"י בעלי חלקה 3, להתייחס בטבלת האזון לשטח כולו
במצב הקודם כשטח חקלאי שורך ערך.
- (עלי להטעים כי החלק היחסי של בעלי חלקה 3, בהתעלם
מהבקשה דלעיל, הינו גבוה יותר ואי ויתור על זכויות הבניה
במצב קודם היה משפר הקצאתם. (ראה ע"א 842/90).

- לא הובא בחשבון, בהסכמה מקדם מושע לבעלי חלקה 4
בזכויותיהם הנכנסות בהשוואה לבעלי חלקה 3 שהינה בבעלות
בעלים יחיד, וזאת לבקשת בעלי חלקה 3, אשר התחשבות בכך
היתה משפרת הקצאתם.

ב"מצב החדש"

- הובאו בחשבון גורמי מיקום המגרשים, שטחם, שטחי הבניה וכל
המפורט בתקנון ובטבלא.

- כאשר למגרשים המסחריים (3/6 ו-4/4) - מגרשים אלה מתחלקים
בין הבעלים כך שמגרש 3/6 בבעלות מלאה ומגרש 4/4 בבעלות
כל בעלי חלקה 4 לשעבר. לא הובא בחשבון מקדם בעלות במושע-
בהסכמה.



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

-6-

- הובא בחשבון כי המבנה המסחרי יוקם כך שבעורפו - ממערב
ירוכז שטח לחניה וכי הבניה תהיה בקיר משותף.

- הובא בחשבון יחס מגורים : מסחר = 2:1.

גוש - 10054			מצב קודם				מצב			חדש		
חלקה	שטח רשום (במ"ר)	בעלות	חלקים	שווי יחסי	למגרש להקצאה	יעוד	שטח מגרש (במ"ר)	שטח מכונה (במ"ר)	מס' יח"ד	בעלות	שווי יחסי	
3	27,150	שמידט	בשלמות	0.6511	3.1 מגורים	מגורים	2575	2606	30	שמידט		
					3.2 מגורים	מגורים	2575	2606	30	שמידט		
					3.3 מגורים	מגורים	2575	2780	36	שמידט		
					3.4 מגורים	מגורים	2575	2780	30	שמידט		
					3.5 מגורים	מגורים	2575	2780	32	שמידט		
					3.6 מסחר	מסחר	832	392	-	שמידט		
4	14,550	דורון בנימין דורון לאה דרזביץ בניהו	1/3 1/3 1/3	0.3489	4.1 מגורים	מגורים	2200	2433	28	דרזביץ בניהו		
					4.2 מגורים	מגורים	2200	2433	28	דורון לאה		
					4.3 מגורים	מגורים	2200	2432	28	דורון בנימין		
					4.4 מסחר	מסחר	440	208		דורון בנימין		
										דורון לאה		
										דרזביץ בניהו		
					3.7 ש.פ.פ.	ש.פ.פ.	503			(1)		
					3.8 ש.ב.צ.	ש.ב.צ.	600			עירית חדרה		
					3.9 ש.ב.צ.	ש.ב.צ.	11,068			עירית חדרה		
						דרכים	8,582			עירית חדרה		
סה"כ				1.0000			41,700		242		1.0000	

הטבלא מאוזנת.

(1) מגרש 3.7 בבעלות הבעלים הפרטיים כדלקמן :-

שמידט - 0.6511

דרזביץ - 0.1163

ל.דורון - 0.1163

ב.דורון - 0.1163

רבאתי על החתום,

דורית פריאל
שמאית מקרקעין