

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/ 830 - מרכז חינוך ותרבות חדרה מערב

הודעה על הפקדת תכנית מס. ת 830/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3299
מיום 6.2.86

חתימות

חתימת עורך התכנית: יהושע פינצ'י, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

[Handwritten signature]

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית:

830
15
11.6.86
[Handwritten signature]

תאריך:

לדיון בועדה המקומית	1.11.84
לדיון בועדה המחוזית	9.12.84
להפקדה	15.7.85
להפקדה - עדכון	4.12.85
לדיון בועדת המשנה להתנגדויות ועררים של הועדה המחוזית	23.5.94
למתן תוקף	29.10.95
למתן תוקף - עדכון	29.4.96
למתן תוקף - עדכון מס' 2	1.12.96
למתן תוקף - עדכון מס' 3	15.4.97
למתן תוקף - עדכון מס' 4	11.5.97
למתן תוקף - עדכון מס' 5	13.7.98
למתן תוקף - עדכון מס' 6	19.1.00
למתן תוקף - עדכון מס' 7	17.5.00

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. ת 830/3
הועדה המוועזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.12.99 לאשר את התכנית.
[Handwritten signature]
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. ת 830/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4923
מיום 2.4.00

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מספר חד/830 - מרכז חינוך ותרבות חדרה מערב.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.
מסמך ג' - טבלת שטחים.
מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקני"מ 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 163.750 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום: חדרה, מצפון לשכונת גבעת אולגה וממזרח למפרץ בנימין.
8. גושים וחלקות: גוש : 10008
חלקות : 151, 154-205, 229-233, 236-239
חלקי חלקות : 152, 228, 235
9. היזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה.
ת.ד. 16 חדרה, 38100
טלפון : 06-6303311 / 06-6342204
10. בעלי הקרקע: שונים.
11. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' צבי 12 רמת גן 52504
טל : 03-7522171 פקס : 03-7517862 \

12. מטרת התכנית: א. קביעת איזור מגורים א'.
ב. קביעת איזור מגורים ד'.
ג. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים.
ד. קביעת שטח לבנייני ציבור.
ה. קביעת דרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים.
ו. קביעת שטחי חניה.
ז. קביעת איזורים לאיחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק.

13. יחס לתכניות מאושרות

- 13.1 קטעי תכניות חד/35 ו-חד/764, שדבר אישור פורסם בי.פ. מס' 3248 ביום 15.9.85, שבתום תכנית זו יבוטלו והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות.
- 13.2 תכנית זו עדיפה על תכנית מספר חד/450 שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. מס' 2846 מיום 6.9.82 ועל תכנית מס' חד/450ה' שדבר אישורה פורסם בי.פ. מס' 4783 מיום 11.7.99.

14. פרשנות: משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגרתם בתכנית המתאר לחדר חד/450. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית חד/450, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובתקנותיו.

15. תכליות ושימושים:

- 15.1 איזור מגורים
א. בנייני מגורים.
ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו בית.
- 15.2 שטחים לבנייני ציבור
א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט.
ב. מועדונים לילדים, לנוער ולמבוגרים.
ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ד. מוסדות בריאות.
ה. מוסדות דת.
ו. מוסדות סעד.

- ז. מוסדות לשירות הציבור, שלא למטרת רווחים.
- ח. ספריות ומוזיאונים.
- ט. מגרשי משחקים, מבנים ומתקנים לספורט.
- י. חניה ציבורית.

15.3 שטח ציבורי פתוח ושבילים

- א. כיכרות, גנים ונטיעות לציבור, חורשות ושדרות.
- ב. שבילי אונפיים.

15.4 בדרכים וחניונים

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים ודוכני מפעל הפיס.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה ציבורית.

15.5 מערכות תשתית

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

16. תיאור מילולי של המקרא

סימון בתשריט	ביאור
קו כחול עבה בלתי מקוטע	(1) גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	(2) גבול תכנית מאושרת
צבע כתום	(3) איזור מגורים א'
צבע ורוד	(4) איזור מגורים ד'
צבע ירוק	(5) שטח ציבורי פתוח
צבע חום מותחם חום כהה	(6) שטח לבנייני ציבור
צבע ירוק עם פסים אדומים לאורכו	(7) שביל
צבע חום	(8) דרך קיימת או מאושרת
צבע אדום	(9) דרך מוצעת
פסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום	(10) דרך משולבת מוצעת
קווים אדומים באלכסון	(11) ביטול דרך
ספרה ברבע העליון של עיגול	(12) מספר הדרך

16. תיאור מילולי של המקרא (המשך)

סימון בתשריט	ביאור
ספרה ברבע הימני והשמאלי של עיגול	(13) קו בניין
ספרה ברבע התחתון של עיגול	(14) רוחב הדרך
קו בצבע ירוק	(15) גבול חלקה קיימת
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק בתחום החלקה	(16) מספר חלקה קיימת
קו מקווקו ירוק	(17) גבול חלקה קיימת לביטול
ספרה ירוקה בתוך עיגול ירוק מקווקו בתחום החלקה	(18) מספר חלקה לביטול
קו מלא ומספר תחום באליפסה	(19) מגרש מוצע ומספרו
פסים אלכסוניים בצבע שחור על רקע היעוד	(20) איזור לאיחוד וחלוקה מחדש

17. האזורים והוראות הבנייה

הערות	קווי בניין			סה"כ שטח בניה ב- % לשימוש עיקרי	מס' קומות מרבי	% בניה מרבית בקומה לשימוש עיקרי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלי במ'	הסימון בתשריט בצבע	האזור
	אחור	צד	חזית							
1 יח"ד למגרש מינימלי	6	4	על פי התשריט	40	2	30	500	16	כתום	מגורים א'
2 יח"ד למגרש מינימלי	6	4	עפ"י התשריט	40	2	30	800	18		
8 יח"ד לדונם נטו	6	5	עפ"י תשריט	100	5 ע"ע	33 1/3	עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	ורוד	מגורים ד'
הבניה עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	6	4	5 התשריט	90	3	30	18	500	חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור
לא תורשה כל בניה פרט למקלטים ציבוריים ותחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות							עפ"י תשריט	עפ"י תשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח

הערה: מותר לבנות מספר מבנים במגרש. המרווח המינימלי בין 2 מבנים יהיה כפול מהמרווח הצדדי הרשום בטבלה לעיל.

18. תכנית בינוי

פירושה, תכנית לשטח הכלול בתכנית בניין ערים מפורטת או חלק ממנו, הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים ומתקני תחבורה אחרים על סמך תכניות היועצים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תונכים, ריהוט רחוב ושילוט, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, תאורה, טלפון, טלוויזיה, מתקנים ימיים וכו'. חתכים מפורטים של דרכים וכיכרות עם המערכות וריהוט רחוב.

ההנחיות לתכניות בניה ולתכניות עבודות פיתוח לביצוע, הכל להבטחת ביצוע בהתאם לעקרונות תכנית בנין ערים מפורטת ותנאיה. התכנית כוללת תשריטים אופקיים בקני"מ 1:500 או 1:250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי והוראות כתובות (תקנון).

19. חישוב אחוזי הבניה ושטחי שירות

- א. כללי - אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.
- ב. זכויות הבניה המופיעות בסעיף 17 לעיל הינן לשימושים עיקריים בנוסף לכך יותרו שטחי שירות על פי הפירוט כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
<p>50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p>	<p>חניה - 25 מ"ר ליח"ד יציאה לגג - 15 מ"ר ליח"ד מרחב מוגן על פי דרישות הג"א חדרי מכוונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי הבנוי. תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.</p>	<p>מגורים א'</p>
<p>חניה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב(5) בח/947.</p> <p>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>חדר מדרגות ומבואה - כמו בשטח קומת מגורים.</p> <p>מרחב מוגן על פי דרישות הג"א.</p>	<p>קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.</p> <p>בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.</p> <p>בקומת מגורים טיפוסים 40 מ"ר, לחדר מדרגות ומבואות ומערכות בכל קומה.</p> <p>מרחב מוגן על פי דרישות הג"א.</p> <p><u>מבואה בקומת כניסה (כולל חדש מדרגות):</u> בבנין עד 12 יח"ד - 3.5 מ"ר ליח"ד 12-24 יח"ד - 3 מ"ר ליח"ד מעל 24 יח"ד - 2.5 מ"ר ליח"ד</p> <p>הערות:</p> <p>1. לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים.</p> <p>2. שטח <u>מירבי</u> למבואה יהיה 150 מ"ר.</p> <p>יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהדירות בקומה האחרונה בלבד.</p> <p>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.</p>	<p>מגורים ד'</p>

-המשך-

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
	<p><u>מערכות טכניות:</u> בבניין עד 30 יח"ד - 20 מ"ר 30-40 יח"ד - 25 מ"ר מעל 40 יח"ד - 30 מ"ר</p> <p><u>חדר אשפה וגז:</u> בבנין עד 10 יח"ד - 15 מ"ר 10-25 יח"ד - 20 מ"ר מעל 25 יח"ד - 25 מ"ר בבניין גבוה מאד תותר תוספת חדר מדרגות כנדרש על ידי הרשויות המוסמכות</p>	<p>מגורים ד' (המשך)</p>
<p>כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חניה עד ל-100% שטח המגרש. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט על פי דרישת מכבי האש והמשטרה.</p>	<p>מרחב מוגן על פי דרישות הג"א. 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכונות, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים ומבואות. תותר קומת עומדים עד לשטח הקומה שמעליה. מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט על פי דרישות מכבי אש והמשטרה. קולונדה או גגון בעומק 3 מ'</p>	<p>שטח לבנייני ציבור</p>

20. איזור לאיחוד וחלוקה מחדש

בשטחים המסומנים בתשריט לאיחוד וחלוקה מחדש תהיה הבניה בהתאם למסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.

21. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים המיועדים בתכנית זו לשטחי ציבור ינהגו בהם על פי סעיפים 188 189 לחוק, ובכפוף לכל דין.

22. גידור לאורך דרכים עורקיות

לא תותר גישה למגרשי המגורים מהדרך העורקית מספר 13, ותוקם גדר לאורך הדרך הנ"ל.

על הועדה המקומית חדרה להכין תכנית לעיצוב הגדר.
לא יוצא היתר בניה למגרשים לאורך דרך מס' 13 אלא אם תבנה הגדר.

23. חניה

בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובתחומי המגרש.

24. תכנית פיתוח

לא ינתן 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 טלפון וחשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

25. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

26. דרכים

- א. רדיוס בין דרכים מקומית - 8 מטר.
- ב. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מטר רוחב) - 10 מטר.
- ג. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה - 12 מטר.

27. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד (בניה קשה).

28. קווי חשמל

מרחקים והנחיות בטיחות מערכת החשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך	2 מטרים ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)	6.5 מטרים ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני
ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו)	20 מטרים
ציר קו מתח על (400 ק"ו)	35 מטרים

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלת או מחסני דלק לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אחר באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות תשתית ומערכת החשמל על ידי תיאום עם חברת החשמל.

האמור לעיל מתייחס לקווי חשמל עיליים שאינם חלק מ"שטח למעבר קווי חשמל".

28. חישוב שטחים

חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה ממוחשבת. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק. אי התאמה כתוצאה משיטת החישוב לא ייחשבו לסטייה.

29. רישום

גבולות חלקות רשומות שאינם זהים לגבולות האיזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח בעל סיווג אחיד.

על בעלי הזכויות בתחום השטחים שאינם שטחים ציבוריים להכין תכנית חלוקה ולאשרה ברשויות התכנון.

30. הקצאת שטחים לצרכי ציבור

הקצאת שטחים לצרכי ציבור בתכנית תהא כפופה להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון הובניה, בהתאמות הדרושות.

31. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים - תוך 3 שנים.

מסמך ד' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - חדרה

תכנית מס' חד/ 830 - מרכז חינוך ותרבות חדרה מערב

חתימות

חתימת עורך התכנית: יהושע פינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת הועדה המקומית:

הודעה על הפקדת הבנייה מס. 830/31
פורסמה בילקוט הפרסומים נוס. 3299
מיום 6.2.86

משרד הפנים מחוז חיפה הוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 830/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.12.99 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 830/31
פורסמה בילקוט הפרסומים נוס. 4903
מיום 20.7.00

830
15

11.6.86

תאריך:

למתן תוקף - עדכון מס' 6	19.1.00
למתן תוקף - עדכון מס' 7	17.5.00

EFRAIM MARGLIT - LIC. REAL ESTATE VALUER

ADI NAOR - LIC. REAL ESTATE VALUER

Yael HIRON - LIC. REAL ESTATE VALUER

AVI PRESS - LIC. REAL ESTATE VALUER

URI BADASH - LIC. REAL ESTATE VALUER

אפרים מרגלית - שמאי מקרקעין וכלכלן

עדי נאור - שמאי מקרקעין

יעל הרון - שמאית מקרקעין

אבי פרס - שמאי מקרקעין

אורי בדש - שמאי מקרקעין

תאריך: 26 בינואר 1998

סימנו: חד/8/1/19/א

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

עירית חדרה

א.ג.נ.,

הנדון: חד/830 - טבלאות איחוד וחלוקה לפי סימן ז'

פרק ג' לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה

1. כללי

להלן פירוט שטח החלקות והבעליות הנכללות במסגרת השטח המיועד לאיחוד וחלוקה:

חלקים	בעלים	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
בשלמות	החברה להכשרת הישוב לישראל בע"מ	8962	8962	154
בשלמות	החברה להכשרת הישוב לישראל בע"מ	7536	7536	155
בשלמות	החברה להכשרת הישוב לישראל בע"מ	1294	1294	156
1/4	חדד יוסף	1212	2020	157
1/4	חדד חנה	--		
1/4	מנדלבום הרצל	--		
1/4	מנדלבום זהבה			
1/4	חדד יוסף	1205	2009	158
1/4	חדד חנה			
1/4	מנדלבום הרצל			
1/4	מנדלבום זהבה			
1/4	חדד יוסף	1208	2013	159
1/4	חדד חנה			
1/4	מנדלבום הרצל			
1/4	מנדלבום זהבה			
1/4	חדד יוסף	1205	2009	160
1/4	חדד חנה			
1/4	מנדלבום הרצל			
1/4	מנדלבום זהבה			
3/6	לוי חביבה	1200	2000	161
1/6	לוי יחזקאל			
1/6	לוי דוד			
1/6	לוי לילי			
בשלמות	מפעלי מ. בנין בע"מ	1213	2021	162
1/2	תוהמי לאה	1205	2009	163
1/2	סיאנה שרה			

חלקים	בעלים	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
1/6	זודקביץ דוד בן דוב	1205	2009	164
1/3	מוריס השקעות בע"מ			
1/24	אייכל משה			
1/24	אייכל ישראל זאב			
1/24	אייכל דן			
1/24	זיסר מלכה			
3/12	הרקס יורי פיטר			
1/12	שבי נילי			
1/2	שביט דניאל	1204	2008	165
1/8	שרה (חפציבה) שביט			
1/8	שביט דניאל			
1/8	שביט אורי			
1/8	שביט אברהם			
1/2	חלמיש מלכה	1205	2009	166
1/2	יאיר ראובן			
בשלמות	חברת הכשרות הישוב בישראל בע"מ	7632	7632	167
בשלמות	מפעלי מ. בנין בע"מ	1205	2009	168
בשלמות	אסלן רנה	1205	2009	169
בשלמות	עזני חיים	1205	2009	170
בשלמות	עזני חיים	1210	2018	171
בשלמות	מפעלים מ. בנין בע"מ	1205	2009	172
בשלמות	אייכל דן	1206	2010	173
בשלמות	עצמון חנה לבית מרקוס	1206	2010	174
בשלמות	מפעלים מ. בנין בע"מ	1206	2010	175
1/4	אוסט ברוך	1209	2015	176
1/4	אוסט דבורה			
1/4	אוסט משה			
1/4	אוסט פנינה			
בשלמות	דוד ראובן	1216	2027	177

חלקים	בעלים	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
1/4	וייס אריה	1047	1745	178
1/4	וייס שושנה			
1/4	וינגולד משה			
1/4	וינגולד שולמית			
בשלמות	בן עמי אורה	1206	2010	179
1/6	גרינברג פנינה	1206	2010	180
1/6	זודקביץ דוד בן זב			
1/24	איכל משה			
1/24	איכל ישראל זאב			
1/24	איכל דן			
1/24	זיסר מלכה			
3/12	הרקס יורי פיטר			
1/12	שבי נילי			
1/6	חלפון מיכאל			
1/2	עמית מיכאל	1206	2010	181
1/2	עמית אווה			
בשלמות	איכל דן	1206	2010	182
1/3	שבי יעקב	1206	2010	183
1/3	לידור דליה			
1/3	שוחט ניצה			
בשלמות	מפעלי מ. בנק בע"מ	1206	2010	184
בשלמות	לאופר רפאל אברהם	1177	2010	185
בשלמות	גבאי פלורה	1235	2010	186
בשלמות	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	10170	10170	192
1/2	פלדמן דן	1206	2010	195
1/2	פלדמן יאיר			
	*	1205	2010	197
בשלמות	גבאי פלורה	1206	2010	198
בשלמות	בנפיקה אחזקות והשכרות (1988) בע"מ	1206	2010	199

* עפ"י לשכת רישום המקרקעין חיפה לא ניתן להוציא נסח מאחר וקיים סיכסוך.

חלקים	בעלים	שטח נכלל באחוד וחלוקה	שטח חלקה רשומה	מספר חלקה רשומה
1/3	אטו קמיל	1206	2010	200
1/6	זודקביץ דוד בן דב			
1/24	אייכל משה			
1/24	אייכל ישראל זאב			
1/24	אייכל דן			
1/24	זיסר מלכה			
3/12	הרקם יורי פיטר			
1/12	שבי נילי			
	*	1206	2010	201
בשלמות	מפעלי מ. בנין בע"מ	1206	2010	202
בשלמות	חברת הכשרת הישוב לישראל בע"מ	4500	4500	203
1/2	לוז יורם	1206	2010	204
1/2	לוז גילה			
בשלמות	נסים פלורינה (שלו)	1206	2010	205
בשלמות	מדינת ישראל	398	1342	230
בשלמות	מדינת ישראל	1365	13388	231

* עפ"י לשכת רישום המקרקעין חיפה לא ניתן להוציא נסח מאחר וקיים סיכסוך.

2. מיקום החלקות

החלקות שבנדון ממוקמות בחלק המערבי של חדרה סמוך מצפון לשכי גבעת אולגה

וכ- 300 מ' מפרוייקט כפר הים.

הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים צמודי קרקע מבניה חדשה וותיקה ושטחים

בלתי מבונים.

3. מצב תכנוני

עפ"י ת.ב.ע. חד/764 שפורסמה למתן תוקף מיום 15.9.85 סווגו החלקות שבנדון ביעוד מגורים א' ו- ד' תוך הפרשות לצרכי ציבור לפי הפירוט שלהלן:

ייעוד	שטח החלקה נטו	מספר חלקה
ש.צ.פ.	8962	154
ש.צ.פ.	7536	155
ש.צ.פ.	1294	156
מגורים א'	1212	157
מגורים א'	1205	158
מגורים א'	1208	159
מגורים א'	1205	160
מגורים א'	1200	161
מגורים ד'	1213	162
מגורים ד'	1205	163
מגורים ד'	1205	164
מגורים ד'	1204	165
מגורים ד'	1205	166
ש.ב.צ.	7632	167
מגורים ד'	1205	168
מגורים ד'	1205	169
מגורים ד'	1205	170
מגורים ד'	1210	171
מגורים א'	1205	172
מגורים א'	1206	173
מגורים א'	1206	174
מגורים א'	1206	175
מגורים א'	1209	176
מגורים א'	1216	177
מגורים א'	1047	178
מגורים א'	1206	179
מגורים א'	1206	180
מגורים א'	1206	181
מגורים א'	1206	182
מגורים א'	1206	183

ייעוץ	שטח החלקה נטו	מספר חלקה
מגורים א'	1206	184
מגורים א'	1177	185
מגורים א'	1235	186
ש.ב.צ.	10170	192
מגורים ד'	1206	195
מגורים ד'	1205	197
מגורים א'	1206	198
מגורים א'	1206	199
מגורים א'	1206	200
מגורים א'	1206	201
מגורים א'	1206	202
ש.צ.פ.	4500	203
מגורים א'	1206	204
מגורים א'	1206	205
דרך	398	230 (חלק)
דרך	1365	231 (חלק)

לפי תקנות התוכנית זכויות הבניה הינן כדלקמן:

מגורים א': במגרש מינימלי של 500 מ"ר הותרה הקמת יח"ד אחת ובמגרש מינימלי

של 800 מ"ר 2 יח"ד בשטח מבונה של 40%

מגורים ד': במגרש מינימלי של כמסומן בתשריט הותרה הקמת בית מגורים בן 5

קומות ע"ע בשטח מבונה של 100%.

ש.צ.פ.: למטרות גינון בלבד.

-8-

עפ"י ת.ב.ע. מוצע חד/830 כלולות החלקות באזור המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ונוצרו המגרשים ביעוד מגורים א', ד' לפי הפירוט הבא :

ייעוד	שטח מגרש	מספר מגרש
מגורים א'	1212	157 ✓
מגורים א'	1209	158 ✓
מגורים א'	1208	159 ✓
מגורים א'	1205	160 ✓
מגורים א'	1200	161 ✓
מגורים ד'	1213	162 ✓
מגורים ד'	1220	163 ✓
מגורים ד'	1215	164 ✓
מגורים ד'	1204	165 ✓
מגורים ד'	1205	166 ✓
מגורים ד'	1205	168 ✓
מגורים ד'	1205	169 ✓
מגורים ד'	1205	170 ✓
מגורים ד'	1210	171 ✓
מגורים א'	1205	172 ✓
מגורים א'	1206	173 ✓
מגורים א'	1206	174 ✓
מגורים א'	1206	175 ✓
מגורים א'	1209	176 ✓
מגורים א'	1216	177 ✓
מגורים א'	1047	178 ✓
מגורים א'	1206	179 ✓
מגורים א'	1206	180 ✓
מגורים א'	1206	181 ✓
מגורים א'	1206	182 ✓
מגורים א'	1206	183 ✓

ייעוד	שטח מגרש	מספר מגרש
מגורים א'	1206	184 ✓
מגורים א'	1177	185 ✓
מגורים א'	1235	186 ✓
מגורים א'	800	192/1 ✓
מגורים א'	800	192/2 ✓
מגורים א'	800	192/3 ✓
מגורים א'	800	192/4 ✓
מגורים א'	800	192/5 ✓
מגורים א'	815	192/6 ✓
מגורים א'	815	192/7 ✓
מגורים א'	800	192/8 ✓
מגורים א'	800	192/9 ✓
מגורים א'	800	192/10 ✓
מגורים א'	800	192/11 ✓
מגורים א'	800	192/12 ✓
מגורים ד'	1256	195
מגורים ד'	1490	197
מגורים א'	1206	198 ✓
מגורים א'	1206	199 ✓
מגורים א'	1206	200 ✓
מגורים א'	1206	201 ✓
מגורים א'	1206	202 ✓
מגורים א'	815	203/13 ✓
מגורים א'	815	203/14 ✓
מגורים א'	815	203/15 ✓
מגורים א'	815	203/16 ✓
מגורים א'	815	203/17 ✓
מגורים א'	815	203/18 ✓
מגורים א'	1205	204 ✓
מגורים א'	1206	205 ✓

4. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאה ובטבלת האיזון

הקצאת המגרשים החדשים לבעלי החלקות נעשתה לפי העקרונות והשיקולים הבאים:

- העקרונות שהותוו בבית המשפט העליון בהלכת "עין שרה" (אירני) ולפיהן שווין היחסי של החלקות נקבע עפ"י אפשרויות הניצול בכ"א מהמצבים התכנוניים ובהתאמה לכך חושבו תשלומי האיזון.
- בחישוב השווי היחסי של החלקות בכ"א מהמצבים התכנוניים התחשבתי בין היתר בגורמים הבאים:
 - שטח המגרשים וצורתם.
 - מיקום המגרשים.
 - רמת הפיתוח בסביבה.

-11-

5. להלן טבלת ההקצאות ותשלומי האיזון:

גוש	חלקה	שטח נכנס	שווי יחסי קודם	מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	שווי יחסי חדש	עליה/ ירידה בשווי יחסי	לשלם - לקבל + ב-\$
10008	154	8962	0.02358	192/1	800	0.22392		0
	155	7536	0.01986	192/2	800			
	156	1294	0.00339	192/3	800			
	167	7632	0.07085	192/4	800			
	192	10170	0.09441	192/5	800			
	203	4500	0.01183	192/6	815			
				192/7	815			
				192/8	800			
				192/9	800			
				192/10	800			
				192/11	800			
				192/12	800			
				203/13	815			
				203/14	815			
				203/15	815			
				203/16	815			
				203/17	815			
				203/18	815			
סה"כ		40094	0.22392		14520		0.00000	0

לשלם - לקבל + ב-5	עליה/ ירידה בשווי יחסי	שווי יחסי חדש	שטח מגרש מוצע	מגרש מוצע	שווי יחסי קודם	שטח נכנס	חלקה	גוש
78	-0.00001	0.01907	1212	157	0.01908	1212	157	10008
-390	0.00005	0.01902	1209	158	0.01897	1205	158	
156	-0.00002	0.01863	1208	159	0.01865	1208	159	
78	-0.00001	0.01896	1205	160	0.01897	1205	160	
78	-0.00001	0.01851	1200	161	0.01852	1200	161	
156	-0.00002	0.02526	1213	162	0.02528	1213	162	
-2,262	0.00029	0.02540	1220	163	0.02511	1205	163	
-1,482	0.00019	0.02530	1215	164	0.02511	1205	164	
156	-0.00002	0.02507	1204	165	0.02509	1204	165	
156	-0.00002	0.02509	1205	166	0.02511	1205	166	
156	-0.00002	0.02509	1205	168	0.02511	1205	168	
156	-0.00002	0.02509	1205	169	0.02511	1205	169	
156	-0.00002	0.02509	1205	170	0.02511	1205	170	
78	-0.00001	0.02519	1210	171	0.02522	1210	171	
156	-0.00002	0.01821	1205	172	0.01823	1205	172	
156	-0.00002	0.01860	1206	173	0.01862	1206	173	
156	-0.00002	0.01860	1206	174	0.01862	1206	174	
156	-0.00002	0.01860	1206	175	0.01862	1206	175	
156	-0.00002	0.01902	1209	176	0.01904	1209	176	
0	0.00000	0.01915	1216	177	0.01915	1216	177	

גוש	חלקה	שטח נכנס	שווי יחסי קודם	מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	שווי יחסי חדש	עליה/ ירידה בשווי יחסי	לשלם - לקבל + ב-5
10008	178	1047	0.01487	178	1047	0.01486	-0.00001	78
	179	1206	0.01862	179	1206	0.01860	-0.00002	156
	180	1206	0.01862	180	1206	0.01860	-0.00002	156
	181	1206	0.01862	181	1206	0.01860	-0.00002	156
	182	1206	0.01862	182	1206	0.01860	-0.00002	156
	183	1206	0.01862	183	1206	0.01860	-0.00002	156
	184	1206	0.01862	184	1206	0.01860	-0.00002	156
	185	1177	0.01781	185	1177	0.01781	0.00000	0
	186	1235	0.01868	186	1235	0.01868	0.00000	0
	195	1206	0.02364	195	1256	0.02364	0.00000	0
	197	1205	0.02362	197 (חלק)	1330	0.02362	0.00000	0
	198	1206	0.01824	198	1206	0.01823	-0.00001	78
	199	1206	0.01862	199	1206	0.01860	-0.00002	156
	200	1206	0.01862	200	1206	0.01860	-0.00002	156
	201	1206	0.01862	201	1206	0.01860	-0.00002	156
	202	1206	0.01880	202	1206	0.01879	-0.00001	78
	204	1206	0.01880	204	1206	0.01879	-0.00001	78
	205	1206	0.01862	205	1206	0.01860	-0.00002	156
	230	398						
	231	1365	0.00270	197 (חלק)	160	0.00270	0.00000	0
סה"כ		87540	1		60567 26973+ (ש.צ.פ.ש.ב.צ.) (ודרכים)	1	0	0

ובאתי על החתום



אפרים מרגלית
שמאי מקרקעין