

3-4284

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חדרה

שינוי תכנית מיתאר מקומית הנקרא :  
"תכנית מס' חד/1109 - אזור מגורים בגוש 10041 ממערב לשכונת ברנדייס"

1. שם וחלות  
תכנית זו תקרא "תכנית מס' חד/1109 - אזור מגורים בגוש 10041 ממערב לשכונת ברנדייס",  
(להלן: "התכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה  
(להלן: "התשריט").
2. מסמכי התכנית  
הוראות התכנית כתובים על 10 דפים.  
תשריט ערוך בקנה מדה 1:1250.  
טבלאות הקצאה ואיזון.  
נספח בינוי מנחה.
3. יחס לתכניות אחרות  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' חד/450 - תכנית מיתאר חדרה, שדבר הפקדתה פורסם  
בילקוט הפירסומים מס' 2846 מיום 2.9.82 והחלטה בדבר אישורה התקבלה בישיבת הועדה  
המחוזית מיום 1.10.87.  
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הנ"ל להוראות תכנית זו, יקבע האמור בתכנית זו.
4. המקום  
התכנית נמצאת בדרום חדרה, מערבית לשכונת כפר ברנדייס ודרומית לרחוב ספיר.
5. שטח התכנית  
81.8 דונם (כמפורט בטבלת השטחים בתשריט).
6. הקרע הכלולה בתכנית  
גוש: 10041 חלקות: 17, 39, 40, 332, 333  
חלק מחלקה: 173
7. בעלי הקרקע  
ג'ויס קרפטי ואח'.
8. יוזמי התכנית  
עיריית חדרה, ג'ויס קרפטי ואח'.  
ע"י עו"ד צבי רוזין - ת.ד. 332, חדרה  
טל: 06-6332995, פקס: 06-6337453
9. עורך התכנית  
יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.  
רח' יפו 145 א', חיפה 35251  
טל: 04-8514999, פקס: 04-8514455

10. מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים של כ-166 יח"ד.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי לאזור מגורים ב' ולשטחי ציבור.  
 ב. איחוד השטח וחלוקתו למגרשים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ללא הסכמת בעלים.  
 ג. קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

12. באור סימני התשריט

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| א. קו כחול עבה   | - גבול התכנית.                     |
| ב. קו כחול מקוטע                                       | - גבול תכנית אחרת.                 |
| ג. שטח צבוע תכלת                                       | - אזור מגורים ב'.                  |
| ד. שטח צבוע ירוק                                       | - שטח ציבורי פתוח.                 |
| ה. שטח צבוע חום ותחום בקו חום כהה                      | - אתר לבנין ציבורי.                |
| ו. שטח צבוע כתום                                       | - אזור מגורים א' (במצב מאושר).     |
| ז. שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק                  | - שטח חקלאי (במצב מאושר).          |
| ח. שטח צבוע בצהוב עם משבצות שחורות                     | - שטח למתקנים הנדסיים (במצב מאושר) |
| ט. שטח צבוע חום בהיר                                   | - דרך מאושרת ו/או קיימת.           |
| י. שטח צבוע ורוד                                       | - דרך מוצעת או הרחבת דרך.          |
| יא. שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבעי ירוק וורוד לסרוגין. | - דרך משולבת.                      |
| יב. שטח מטוייט בקוים אדומים                            | - דרך לביטול.                      |
| יג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך               | - מספר הדרך.                       |
| יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך                | - קו בנין קדמי, במטרים.            |
| טו. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך               | - רוחב הדרך, במטרים.               |
| טז. קו עם משולשים מעליו ומתחתיו לסרוגין                | - גבול גוש.                        |
| יז. קו דק בצבע ירוק                                    | - גבול חלקה רשומה.                 |
| יח. קו דק מקוטע בצבע ירוק                              | - גבול חלקה רשומה לביטול.          |
| יט. מספר מוקף בעיגול ירוק                              | - מספר חלקה רשומה.                 |
| כ. מספר מוקף בעיגול מקוטע בצבע ירוק                    | - מספר חלקה רשומה לביטול.          |
| כא. מספר מוקף במלבן                                    | - מספר מבנן.                       |
| כב. קו בצבע שחור                                       | - גבול מגרש מוצע.                  |
| כג. מספר בן 4 ספרות                                    | - מספר מגרש מוצע.                  |
| כד. שני קווים מרוסקים, מקבילים, בצבע שחור              | - זכות מעבר.                       |

13. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין, ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצא באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות, לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

14. רשימת התכליות לפי האזורים

- |                  |  |
|------------------|--|
| אזור מגורים ב'   | - מיועד למבני מגורים צמודי קרקע בצפיפות של 4 יח"ד לדונם.                       |
| אתר לבנין ציבורי | - מיועד למבני ציבור שכונתיים כמוגדר בסעיף 188 לחוק.                            |
| שטח ציבורי פתוח  | - מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל ומערכות תשתית תת-קרקעיות. |

דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

דרך משולבת - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל משולב בחניות וגינון וכן להעברת מערכות תשתית תת-קרקעיות.

#### 15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם עיריית חדרה.

#### 16. איחוד וחלוקה

א. השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים וגבולות המגרשים המוצעים בתשריט.

ב. תותר חלוקה שונה, או חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית.

ג. יותר איחוד מגרשים בתנאי שהוצאת היתר הבניה בתחום המגרש המאוחד תהיה על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש. תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.

ד. במגרשים בהם מסומן מעבר למגרשים גובלים, תרשם, במשרד ספרי האחוזה בעת רישום תשריט חלוקה, זכות מעבר ושימוש לבעלי מגרשים גובלים.

ה. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

#### 17. תנאי הבניה לפי האזורים

(ראה גם ריכוז הוראות בניה בסעיף 25 בתקנון)

#### א. אזור מגורים ב'

1. שטח מגרש מנימלי - 450 מ"ר.

2. מס' יחידות דיור - 4 יחידות דיור לדונם (כמפורט בטבלת המבניים).

3. שטח בניה למטרות עיקריות - 60% משטח המגרש.

4. שטחי שירות

#### במפלס הכניסה הקובעת ומעל:

- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
- חדרי מכוונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי.
- תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.

#### מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

- 50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

5. תכסית - 45% משטח המגרש (חניה לא תכלל בתכסית כאשר היא במבנה נפרד).

6. גובה הבנין
- עד 2 קומות.  
גובה הבנין ימדד מפני ציר הדרך הגובלת באמצע חזית הבנין ועד החלק הגבוה ביותר של הבנין ולא יעלה על 10 מ' בבנין עם גג משופע או 8 מ' בבנין עם גג שטוח.
7. מרווחים
- מרווח קדמי - כמסומן בתשריט"י.  
מרווח צדדי - 3 מ'.  
מרווח אחורי - 4 מ'.
8. מבנה עזר לחניה
- א. יותר מבנה עזר לחניה בצמוד או בנפרד ממבנה המגורים, בשטח מירבי של 25 מ"ר, בתנאי שגובהו הפנימי של המבנה לא יעלה על 2.20 מ' וצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.  
ב. הקמת מבנה חניה במרווח צדדי טעונה בדיקת התאמה לבינוי קיים או מתוכנן מצידו השני של הגבול ובכל מקרה לא יותר קיר עם פתחים לצד הגבול ויובטח כי ניקוז הגג יהיה בתחום המגרש.  
ג. לא תותר הקמת מחסנים ומבני עזר (שאינם מבני חניה) שלא בצמוד למבנה המגורים.
- ב. אתר לבנין ציבורי
1. שטח בניה למטרות עיקריות
2. שטחי שירות
- 50% שטחים למטרות עיקריות.  
במפלס הכניסה הקובעת ומעל  
- מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.  
- 20% מהשטח העיקרי לחדרי מכוונות, חדרים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים ומבואות.  
- תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.  
- מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישות מכבי אש והמשטרה.  
- קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת  
- כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.  
- חניה עד ל-100% שטח המגרש.  
- מסדרונות מילוט ומדרגות מילוט עפ"י דרישת מכבי האש והמשטרה.
3. תכסית
4. גובה הבנין
5. מרווחים
- 40%.  
- עד 3 קומות.  
- מרווח קדמי - 5 מ'.  
מרווח צדדי (למגורים גובלים) - 7 מ'.  
מרווח אחורי - 5 מ'.

- במגרש פינתי (מגרש הגובל בשני רחובות) אחד המרווחים הקדמיים יכול להיות 3 מ' בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

- במגרשים הגובלים בשצ"פ שלאורך דרך כ"א' 1 יחשב קו הבנין לכיוון הדרך כקו בנין צידי.

- היתר בניה יוצא רק לאחר שתאושר, ע"י הועדה המקומית, תכנית בינוי שתקבע פריסת מבני הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים, גובה הבניינים, חזיתותיהם, הסדרי החניה ופיתוח השטח. כמו כן תובטח נגישות לנכים עפ"י החוק.

6. תכנית בינוי

18. בינוי

- א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הוא מנחה בלבד. לפני הוצאת היתר בניה יוגש לוועדה המקומית, ויאושר על ידה, תשריט בינוי למבנן שלם.
- ב. תשריט הבינוי יערך בקנה מידה 1:250 ויכלול בין היתר: תאור העמדת הבניינים, גבהים, גישות והסדרי חניה, חומרי בניה, חומרי גמר, מתקני תשתית וגדרות.
- ג. במסגרת תשריט הבינוי נתן יהיה לשנות את החלוקה למגרשים ובתנאי שהחלוקה המוצעת תעמוד בתנאי תכנית זו ותובטח גישה לכל מגרש.

19. גישות וחניה

- א. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ועדכוניו, כפי שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. לא תתאפשר גישה ישירה מדרך מס' 1 למגרשים הסמוכים אליה.

20. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים

- א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.
- ב. דודי שמש - בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג.  
בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
- ג. צנרת - התקנת צנרת גלויה של חשמל, תיקשורת, ביוב, מים, מיזוג אויר וארובות לחימום תותר רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר על ידי מהנדס העיר.
- ד. מתלי כביסה - מתקן לתלית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.
- ה. מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

21. פיתוח שטחים פתוחים

- א. חצרות - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח השטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חומרים ועיצוב), מתקני אשפה וגינון.
- ב. גדרות  
על גבול מגרש מגורים הפונה לרשות רבים תחול חובת בניה גדר אבן מקומית באחד משלושת הגבהים: 0.60 מ', 1.10 מ', 1.80 מ' מעל פני הקרקע הטבעית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- ג. מתקן אשפה - מתקן לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מעיצוב גדר המגרש ויהיה מוסתר.

22. תשתיות

הוצאת היתר בניה מותנה באישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח תשתיות.

- א. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים - אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה.
- ג. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס העיר תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם - תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תיקשורת - מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חב' בזק.
- ו. מקלטים - כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ז. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במקרים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	-	1.5 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	-	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	-	11 מ'

הערה

במדה ובאזור הבניה ישנם קוי מתח עליון בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

ו - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור בקרבת או מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

23. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

## .24 טבלת שטחים ויח"ד לפי מבונים

מס' מבון	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד
1	1001	503	2
	1002	506	2
	1003	505	2
	1004	505	2
	1005	504	2
	1006	504	2
	1007	503	2
	1008	504	2
	1009	503	2
	1010	503	2
	1011	503	2
	1012	503	2
	1013	500	2
	1014	502	2
	1015	500	2
	1016	501	2
	1017	500	2
	1018	500	2
	1019	502	2
	1020	500	2
סה"כ במבון 1	20 מגרשים	10,051	40
2	2001	502	2
	2002	500	2
	2003	504	2
	2004	501	2
	2005	505	2
	2006	501	2
	2007	507	2
	2008	502	2
	2009	503	2
	2010	502	2
	2011	499	2
	2012	503	2
	2013	503	2
	2014	503	2
סה"כ במבון 2	14 מגרשים	7,035	28
3	3001	505	2
	3002	512	2
	3003	515	2
	3004	499	2
	3005	501	2
	3006	505	2
	3007	501	2
	3008	502	2
	3009	505	2
	3010	503	2
	3011	502	2
	3012	504	2

מס' מבנן	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' יח"ד
	3013	504	2
	3014	502	2
	3015	503	2
סה"כ במבנן 3	15 מגרשים	7,563	30
	4001	505	2
	4002	502	2
	4003	503	2
	4004	505	2
	4005	502	2
	4006	505	2
	4007	501	2
	4008	502	2
	4009	502	2
סה"כ במבנן 4	9 מגרשים	4,527	18
	5001	504	2
	5002	503	2
	5003	505	2
	5004	507	2
	5005	503	2
	5006	509	2
	5007	503	2
	5008	499	2
	5009	506	2
סה"כ במבנן 5	9 מגרשים	4,539	18
	6001	502	2
	6002	503	2
	6003	502	2
	6004	503	2
	6005	502	2
	6006	503	2
	6007	502	2
	6008	503	2
	6009	501	2
	6010	503	2
	6011	501	2
	6012	503	2
	6013	500	2
	6014	503	2
	6015	499	2
	6016	503	2
סה"כ במבנן 6	16 מגרשים	8,033	32
סה"כ בשטח התכנית	83 מגרשים	41,748	166



25. טבלת ריכוז זכויות והגבלות בניה  
(ראה פירוט סעיף 17 לעיל)

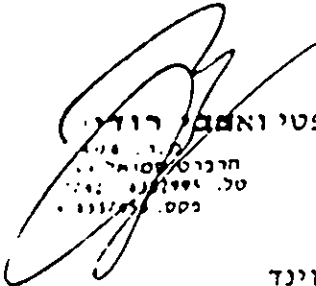
הוראות בניה	מגורים	אב"ץ
שטח (בדונם)	41.7	13.2
גודל מגרש מינימלי (במטר מרובע)	450	עפ"י תכנית בינוי
קווי בנין (במטרים)	קדמי	כמסומן בתשריט
	צדדי	7
	אחורי	5
שטח בניה	שמוש עיקרי	60%
	שטחי שירות	מעל הכניסה הקובעת
מתחת לכניסה הקובעת		כמפורט בסעיף 17 א' כמפורט בסעיף 17 ב'
תכסית	45%	40%
גובה בנין	2 קומות	3 קומות
מס' יח"ד לדונם	4	-
סה"כ יח"ד	166	-

במגרש פינתי (מגרש הגובל בשני רחובות) אחד המרווחים הקדמיים יכול להיות 3 מ',  
בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

חתימות

עיריית חדרה, ג'ויס קרפטי ואח'.

יוזמי התכנית



- ג'ויס קרפטי ואממן רודני

בעלי הקרקע

חברת קרפטי ואממן רודני  
מס. 1527/99  
מס. 1527/99

- יצחק פרוינד  
יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים בע"מ.

עורך התכנית



מספרנו: 10א/ד/52 (3/D/61)  
תאריך: 12.7.99, 13.1.99, 20.2.00  
תאריך להפקדה: 13.4.00  
תאריך למתן תוקף: 20.6.01

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

## חדרה

---

תכנית ב.ע. מס' 1109 / חד

הועדה המקומית בישיבתה מס' 97008

מיום: 13.11.97 החליטה להמליץ על  
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

כהנדס הועדה המקומית לבנין ובניה, חדרה

נשרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה—1965

1109/35 אישור תנאים מס' 35

הועדה הנהוגות לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.6.97 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1109/35

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4915

מיום 5.9.97

הודעה על אישור תכנית מס. 1109/35

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036

מיום 23.11.97



# גדעון גולדשטיין

שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ  
שמאות מקרקעין שמאות חקלאית



נ"ר חמ"י  
שמאי מקרקעין

גדעון גולדשטיין  
כלכלן  
שמאי מקרקעין  
שמאי חקלאי

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה  
22-10-2001  
נ ת ק ב ל  
תיק מס'

## חוות דעת שמאי

### טבלת איזון והקצאות

תב"ע חד/ 1109

גוש 10041

חדרה

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנון מס. 1109/37

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 6.6.01 לאשר את התכנית

י"ד הועדה המחוזית

הועדה על הפקדת תכנית מס. 1109/37  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4915  
מיום 5.9.01

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חדרה

תכנית ז.ע. מס' חד/ 1109  
הועדה המקומית בישיבתה מס' 97008  
מיום: 13.11.97 החליטה להמליץ על  
הפקדת התכנית לתכנון ולבניה לעיל.  
מנהל הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה  
מנהל הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חדרה

הועדה על אישור תכנית מס. 1109/37  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5036  
מיום 28.11.01



גדעון גולדשטיין  
שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ



הג'וי לטנת שמאי מדיקטיון  
ב'שרה'ל

גדעון גולדשטיין - כלכלן, שמאי מקרקעין, שמאי חקלאי  
ניר חממי - שמאי מקרקעין  
אייל יחיאל - שמאי מקרקעין  
מאיר תמיר - אגרונום, שמאי חקלאי  
יוחנן אורון - שמאי חקלאי ואלמנטרי

=====  
תאריך: 21 ינואר 2000  
מספרנו: פ-מ 15799 א'

חוות דעת שמאי

טבלת איזון והקצאות

תב"ע חד/ 1109

גוש 10041

חדרה

=====  
ת.ד. 410 חדרה  
פקס: 06-6330455

רח' הרברט סמואל 15 חדרה, 38362  
טל: 06-6335794 (רב קווי)

גדעון גולדשטיין  
שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

- 2 -

תוכן העניינים:

1. מטרת השומה
2. התאריך הקובע לחוות הדעת
3. השטח הנכלל במתחם
4. הזכויות במקרקעין
5. מצב תכנוני
6. הפקעות עבר
7. עקרונות השומה גורמים ושיקולים
8. טבלת האיזון וההקצאות

גדעון גולדשטיין  
שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

- 3 -

=====

1. מטרת השומה:

נתבקשתי לערוך טבלת הקצאות ואיזון למתחם תבע חד/ 1109 (להלן המתחם).

2. התאריך הקובע לחוות הדעת:

התאריך הקובע לחוות הדעת הינו 15/10/99.

3. תאריך הביקור בנכס:

הביקור במקום נערך בתאריך 15/10/99 ובמועדים נוספים.

4. השטח הנכלל במתחם לאיחוד וחלוקה:

שטח נכלל במתחם במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה
9,578	9,578	17
301	301	39
23,253	23,253	40
8,176	23,154	173
20,260	20,260	332
20,255	20,255	333
81,823		סה"כ שטח נכלל במתחם

# גדעון גולדשטיין שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

- 4 -

=====

## 5. תיאור הסביבה והמתחם:

המתחם הנדון מהווה קרקע בלתי מפותחת בסמוך לשכונת ברנדיס בדרומה של העיר.

מצפון למתחם ממוקמת שכונת מגורים בבניה רוויה (שכי) ובתים צמודי קרקע.

ממזרח למתחם בתי מגורים צמודי קרקע בבניה מודרנית.

מדרום למתחם וממערב לו חטיבות קרקע בלתי מפותחות. המתחם פונה ב- 3 חזיתות לדרכים כדלקמן:

מצפון לרחי פנחס ספיר

ממזרח לרחי השיטה

ממערב לדרך בן צבי המובילה מחדרה לאליכין.



גדעון גולדשטיין  
שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

- 5 -

6. הזכויות במקרקעין:

הוצגו בפני נסחי רישום להלן פירוט הבעלים הכלולים במתחם:

חלקה	בעלים רשום	חלק יחסי בחלקה	חלק בשטח הנכלל בתכנית
17	אוקסהורן אריאל	בשלמות	100%
39	בלומשטיין סלי אוקסהורן אריאל	1/2	50%
		1/2	50%
40	אוקסהורן אריאל	בשלמות	100%
173	ליובין שמואל זלמן הר ציון דב הר ציון תמר	17 3548375/536107716	50%
		173548375/1072215432	25%
		173548375/1072215432	25%
332	גיאויס קרפתי	בשלמות	100%
333	בורוכוביץ אריה איצקוביץ אהובה	1/2	50%
		1/2	50%

\* יתרת הזכויות בחלקה 173 מתייחסות לשטח החלקה שנכלל בתחום תבע חד/811/א' הסמוכה - כמתואר בהמשך.

גדעון גולדשטיין  
שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

- 6 -

7. מצב תכנוני:

7.1 מצב חדש:

תכנית חד / 1109

מטרת התכנית - הקמת שכונת מגורים של כ- 165 יח"ד, תוך שינוי ייעוד הקרקע משטח חקלאי לאזור מגורים ב' ושטחי ציבור.

התכנית כוללת הליך של איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

הוראות הבניה באזור מגורים ב' -

שטח מגרש מינימלי 450 מ"ר

צפיפות דיור 4 יח"ד לדונם

שטח בניה עיקרי 60%

שטחי שירות מעל לכניסה הקובעת מחסן בגודל של עד 10 מ"ר ליח"ד

מקום חניה הממוקם כחלק מהבניין העיקרי  
או במבנה נפרד שלא יעלה על 25 מ"ר.

מתחת לכניסה הקובעת -

מרתף שאינו בולט יותר מ- 120 ס"מ מפני הקרקע בשטח  
הקומה שמעליו.

גובה הבניין עד 2 קומות

הפקעה ורישום - השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה  
בהתאם לסעיפים 188 ו- 189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם עיריית  
חדרה.

# גדעון גולדשטיין שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

להלן טבלת שטחי המגרשים בייעוד למגורים א':

שטח מגרש	מגרש מס'	מבנן
504	5001	5
503	5002	
505	5003	
507	5004	
503	5005	
509	5006	
503	5007	
499	5008	
506	5009	
<b>4,539</b>		<b>סה"כ מבנן 5</b>
502	6001	6
503	6002	
502	6003	
503	6004	
502	6005	
503	6006	
502	6007	
503	6008	
501	6009	
503	6010	
501	6011	
503	6012	
500	6013	
503	6014	
499	6015	
503	6016	
<b>8,033</b>		<b>סה"כ מבנן 6</b>
<b>41,750</b>		<b>סה"כ</b>

שטח מגרש	מגרש מס'	מבנן
505	3001	3
512	3002	
515	3003	
499	3004	
501	3005	
505	3006	
501	3007	
502	3008	
505	3009	
503	3010	
502	3011	
504	3012	
504	3013	
503	3014	
503	3015	
<b>7,564</b>		<b>סה"כ מבנן 3</b>

שטח מגרש	מגרש מס'	מבנן
505	4001	4
502	4002	
503	4003	
505	4004	
502	4005	
505	4006	
501	4007	
502	4008	
503	4009	
<b>4,528</b>		<b>סה"כ מבנן 4</b>

שטח מגרש	מגרש מס'	מבנן
503	1001	1
506	1002	
505	1003	
505	1004	
504	1005	
504	1006	
503	1007	
504	1008	
503	1009	
503	1010	
503	1011	
503	1012	
500	1013	
502	1014	
500	1015	
501	1016	
500	1017	
500	1018	
502	1019	
500	1020	
<b>10,051</b>		<b>סה"כ מבנן 1</b>
502	2001	2
500	2002	
504	2003	
501	2004	
505	2005	
501	2006	
507	2007	
502	2008	
503	2009	
502	2010	
499	2011	
503	2012	
503	2013	
503	2014	
<b>7,035</b>		<b>סה"כ מבנן 2</b>

גדעון גולדשטיין  
שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

- 8 -

להלן טבלת שטחי המגרשים בייעוד ציבורי:

שטח במ"ר	מס' מגרש	ייעוד
10,456	A	ש.ב.צ
2,859	B	ש.ב.צ
1,331	1	ש.צ.פ
574	2	ש.צ.פ
568	3	ש.צ.פ
630	4	ש.צ.פ
3,468	5	ש.צ.פ
220	6	ש.צ.פ
5,872	10	דרך
8,473	11	דרך
5,622	12	דרך
40,073		סה"כ שטח ייעוד ציבורי

\* הערה:

כל השטחים המצוינים הינם עפ"י נתונים שנתקבלו ממשרד המודדים - "מודדי טבעון בע"מ".

**7.2 מצב קודם:**

7.2.1 עפ"י תכנית המתאר לחדרה חד / 450 שהופקדה בשנות ה-80, אך מעולם לא קיבלה תוקף, סומן מרבית שטח המתחם בייעוד חקלאי, תוך סימון רח' פנחס ספיר (הגבול הצפוני של מתחם התכנית) כדרך להרחבה. בגין הרחבת הדרך סומנה הפקעה בחלקות הפונות לדרך זו - חלקות מס' 173,39,332. התכנית כאמור, מעולם לא אושרה וממילא הרחבת הדרך לא בוצעה.

7.2.2 תב"ע חד / 811 א': תכנית זו חלה במתחם סמוך הכולל בין היתר את חלקות 173 ו-40. מכלל שטחן הרשום של חלקות אלה נכללו השטחים כדלקמן:

חלקה 40 - כ- 1,600 מ"ר - שיועד במלואו לצרכי ציבור - דרך וש.צ.פ.

חלקה 173 - כ- 15,900 מ"ר - 60% משטח זה יועד למגורים ו- 40% לצרכי ציבור.

במסגרת ההפקעות לצרכי ציבור דלעיל הותווה המשכו הדרומי של רח' השיטה.

שטח תוואי רח' השיטה והשצ"פ הסמוך לו נכללים גם בתחום ת.ב.ע חד/1109.

גדעון גולדשטיין  
שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

- 9 -

8. הפקעות עבר :

- חלקות 17, 39, 173, 332 .

כמתואר לעיל בהתאם לחד/450 מסומנת לכאורה הפקעה לצורך הרחבת רח' פנחס ספיר . כאמור התכנית לא קיבלה תוקף ובפועל לא בוצעו הפקעות .

לפיכך השטח המסומן כהפקעה יילקח בחשבון תוך התעלמות מהסימון להפקעה .

- חלקה 173 -

כאמור שטח חלק בחלקה 173 שבתחום תכנית חד/ 1109 הינו 8,176 מ"ר . בשטח זה נכלל שטח של 990 מ"ר שנכלל בתחום ת.ב.ע חד/ 811 א' שבמסגרתה הוענקו זכויות בנייה, תוך הפקעת חלקים ממנה. (להלן השטח החופף)

דהיינו השטח החופף נכלל בתחום שטח ברוטו בתב"ע חד/ 811 א בו הוענקו זכויות בניה.

לפיכך נלקח בחשבון בטבלת האיזון כ"שטח נכנס", לצורך הקצאת זכויות, שטח של 7,186 מ"ר בלבד.

השטח החופף - 990 מ"ר יחשב במצב נכנס כשטח ציבורי.

- חלקה 40 -

מחלקה זו הופקעו בעבר שטחים לצרכי ציבור בהיקף של 1599 מ"ר במסגרת ת.ב.ע חד/811 א' ללא הקצאת זכויות במגרשים בתחום תכנית זו . לפיכך שטח המופקע יילקח בחשבון במצב נכנס .

גדעון גולדשטיין  
שמאות, כלכלה וניהול נכסים בע"מ

- 10 -

9. עקרונות השומה, גורמים ושיקולים בהערכה :

לצורך עריכת טבלת ההקצאות נלקחו בחשבון הגורמים והשיקולים כדלקמן :

- 9.1 המצב התכנוני הקודם - חקלאי.
- 9.2 הפקעות העבר וההתייחסות אליהן.
- 9.3 המצב התכנוני החדש - מגורים ב'.
- 9.4 ניתן ביטוי להבדלים שנוצרו בנתוני מגרשי התמורה.
- 9.5 בהתאם להוראות החוק הוקצו מגרשי התמורה קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.
- 9.6 המגרשים הוקצו ככל האפשר בחטיבות רציפות ואחידות.
- 9.7 במקרה של זכויות בעלים במספר חלקות - הוקצו מגרשי תמורה במרוכז (אוקסהורן אריאל).
- 9.8 הוראות החוק והפסיקה הקיימת.

10. טבלת האיזון וההקצאות :

בהתאם לכל האמור לעיל מובאת בזאת טבלת האיזון וההקצאות.

ערכתי חוות דעת זו על פי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי.

אין לי כל עניין וחלק במקרקעין הנדונה.



לוט : טבלאות איזון

טבלת הקצאות - חלקה 173

תשלומי איזון	סה"כ שווי יחסי	מ"כ שווי יחסי	שיעור זכויות/שווי יחסי	מ"כ חדש	מ"כ שווי יחסי	סה"כ שווי יחסי	שווי יחסי	שיעור בעלות בשטח הנכלל	בעלות בחלק/שטח נכלל	מ"כ נכס
		0.0128	1	1001	0.0444	0.0444	0.0444	0.5000	7186	173
		0.0125	1	1003	0.0222	0.0222	0.0222	0.2500		
		0.0124	1	1005	0.0222	0.0222	0.0222	0.2500		
		0.0124	1	1007						
		0.0124	1	1009						
		0.0124	1	1011						
		0.0123	1	1013						
		0.0016	0.1322	1015						
0.0000	0.0889				0.0889	0.0889	1			סה"כ



טבלת הקצאות חלקות-17,39,40

מזב נכס	מזב חדש	מזב שני	מזב שלישי	מזב רביעי	מזב חמישי	מזב שש	מזב שביעי	מזב שמיני	מזב תשיעי	מזב עשירי
הבעלים	מגרש תמורה	מזב שני	מזב שלישי	מזב רביעי	מזב חמישי	מזב שש	מזב שביעי	מזב שמיני	מזב שני	מזב שלישי
בלות בחלקה	זכויות	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
שטח נכלל	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט
שטח יחסי	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט	מס' ח"ט
בלומשטין סלי	1015	0.0019	0.0019	0.1510	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019	0.0019
אוקסהרן אריאל	1002	0.0128	0.0128	0.0128	0.0128	0.0128	0.0128	0.0128	0.0128	0.0128
	1004	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127
	1006	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127
	1008	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127
	1010	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127
	1012	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127
	1014	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127
	1015	0.0088	0.0088	0.7168	0.0088	0.0088	0.0088	0.0088	0.0088	0.0088
	1016	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127
	1017	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123
	1018	0.0126	0.0126	0.0126	0.0126	0.0126	0.0126	0.0126	0.0126	0.0126
	1019	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127	0.0127
	1020	0.0130	0.0130	0.0130	0.0130	0.0130	0.0130	0.0130	0.0130	0.0130
	3001	0.0134	0.0134	0.0134	0.0134	0.0134	0.0134	0.0134	0.0134	0.0134
	3002	0.0129	0.0129	0.0129	0.0129	0.0129	0.0129	0.0129	0.0129	0.0129
	3003	0.0131	0.0131	0.0131	0.0131	0.0131	0.0131	0.0131	0.0131	0.0131
	3004	0.0115	0.0115	0.0115	0.0115	0.0115	0.0115	0.0115	0.0115	0.0115
	3005	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112
	3006	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112
	3007	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116
	3008	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112
	3009	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112
	3010	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116	0.0116
	3011	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112
	3012	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112
	3013	0.0122	0.0122	0.0122	0.0122	0.0122	0.0122	0.0122	0.0122	0.0122
	3014	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117
	3015	0.0118	0.0118	0.0118	0.0118	0.0118	0.0118	0.0118	0.0118	0.0118
	4001	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123	0.0123
	4002	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117
	4003	0.0121	0.0121	0.0121	0.0121	0.0121	0.0121	0.0121	0.0121	0.0121
	4004	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117	0.0117
	4005	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112	0.0112
	4006	0.0106	0.0106	0.9216	0.0106	0.0106	0.0106	0.0106	0.0106	0.0106
		0.0000	0.4080						0.4080	





טבלת הקצאות - תלקה 332

תשלומי א"ז	סה"כ שווי יחסי	שווי יחסי	זכויות	מזב יוצא	שווי יחסי	שיעור הבעלות	שטח נכלל	בעלות בתלקה	מזב נכנס
		0.0127	1	מגרש תמורה	0.2506	1	20260	332	הבעלים ג'ואיס קרפתי
		0.0130	1	2002					
		0.0124	1	2003					
		0.0127	1	2004					
		0.0125	1	2005					
		0.0127	1	2006					
		0.0125	1	2007					
		0.0127	1	2008					
		0.0124	1	2009					
		0.0127	1	2010					
		0.0123	1	2011					
		0.0127	1	2012					
		0.0115	1	2013					
		0.0118	1	2014					
		0.0081	0.6359	5002					
		0.0117	1	5004					
		0.0112	1	5005					
		0.0116	1	5006					
		0.0109	1	5007					
		0.0111	1	5008					
		0.0116	1	5009					
0.0000	0.2506				0.2506				



טבלת הקצאות - חלקה 333

מזב נכס	מזב יוצא	שוי יחסי כולל	שוי יחסי	שיעור בעלות	מגרש מס'	שוי יחסי כולל	שוי יחסי	שיעור הבעלות	שטח נכלל	חלקה מס'	מזב נכס
הבעלים בחלקה בורחוביץ אריה איצקוביץ אהובה	4006		0.0009	0.0784	4006	0.1253	0.5	0.5	20255	333	
	4007		0.0133	1	4007	0.1253	0.5				
	4008		0.0127	1	4008						
	4009		0.0131	1	4009						
	5001		0.0134	1	5001						
	5002		0.0046	0.3641	5002						
	5003		0.0132	1	5003						
	6001		0.0114	1	6001						
	6002		0.0111	1	6002						
	6003		0.0113	1	6003						
	6004		0.0111	1	6004						
	6005		0.0113	1	6005						
	6006		0.0111	1	6006						
	6007		0.0113	1	6007						
	6008		0.0111	1	6008						
	6009		0.0113	1	6009						
	6010		0.0111	1	6010						
	6011		0.0113	1	6011						
	6012		0.0111	1	6012						
	6013		0.0113	1	6013						
	6014		0.0111	1	6014						
	6015		0.0113	1	6015						
	6016		0.0111	1	6016						
		0.0000				0.2506					
											0.2506





הקצאת שטח ציבורי

שטח במ"ר	שטח ציבורי יוצא		שטח ציבורי נוס	
	שטח במ"ר	מגרש מס'	שטח במ"ר	מגרש מס'
10456	ש.ב.צ	A	990	173
2859	ש.ב.צ	B	817	331
1331	ש.צ.פ	1		
574	ש.צ.פ	2		
568	ש.צ.פ	3		
630	ש.צ.פ	4		
3468	ש.צ.פ	5		
220	ש.צ.פ	6		
5872	דרך	10		
8473	דרך	11		
5622	דרך	12		
40073	סה"כ		1807	
				סה"כ שטח