

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
20-6-2004
כתב ל
תיק מס'.....

תאריך : 25 באפריל 2004
סימוכין : 22/1/908/1

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

חדרה

א.ג.נ.

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1200/37
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.7.03 לאשר את התכנית
ד"ר ג'ר'י ג'ר'י
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 1200/37
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5073
מיום 8.5.02

הודעה על אישור תכנית מס' 1200/37
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5372
מיום 9.11.04

ת.ב.ע. חד/1200
טבלת איחוד חלוקה הקצאה ואיזון
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
חדרה

הועדה המקומית לתכנון
חדרה
תכנית ב.ע. מס'/חד 1200
הועדה המקומית בישיבתה מס' 2001006
מיום: 26.7.04 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc. ושמאי מקרקעין

- 2 -

1. כללי

להלן טבלת החלקות הנכללות באיחוד וחלוקה והבעלים:

חלק	הבעלות	שטח נכלל	שטח רשום	חלקה	גוש
בבעלות	בשטח הנכלל באיחוד וחלוקה	באיחוד וחלוקה במ"ר	במ"ר		
בשלמות	מדינת ישראל	2,060	2,060	35	10038
1/2	אראל מלכה	18,728	22,380	4	10402
1/2	גורן פנינה				
בשלמות	אשרי שלום	1,586	9,505	5	
בשלמות	מדינת ישראל	3,434	5,254	6	
בשלמות	בקר הדסה	9,474	9,474	41	
בשלמות	בקר הדסה	17,231	30,998	42	
בשלמות	בקר הדסה	120,855	184,981	44	
בשלמות	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	17,075	26,606	12	
בשלמות	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	27,613	30,562	13	
0.76221	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	19,273	34,268	14	
0.23779	רוטמן אבשלום				
0.86673	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	22,277	35,493	15	
0.13327	רוטמן אבשלום				
בשלמות	רוטמן אבשלום	32,287	67,107	16	
בשלמות	פרדסי בית אליעזר (רוטמן) בע"מ	27,500	46,886	17	
בשלמות	בקר הדסה	213,321	300,820	18	

- 3 -

2. תיאור המקרקעין והסביבה

מיקום החלקות שבנדון בתחום חטיבת קרקע הכלואה בין רח' חטיבת הנחל מצפון, שכונת בית אליעזר ממזרח ושכונת ניסן ממערב בחלק המזרחי של העיר חדרה. הסביבה מאופיינת ע"י בתי מגורים בקומות, בתי מגורים צמודי קרקע ושטחים בלתי מבוניים. במרכז המתחם "עובר" קו מתח עליון הממוקם ברובו על חלקות 12, 13 ו-18 בגוש 10403.

3. מצב תכנוני

3.1 מצב תכנוני קודם:

- החלקות מסווגות ביעוד חקלאי.

3.2 מצב תכנוני חדש:

- עפ"י תכנית מוצעת חד/1200 הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נוצרו המגרשים¹ כמפורט להלן:

מס' יח"ד	שטח כולל במ"ר	מס' מגרש	יעוד
222	60,366	1001-1017 1021-1051 1053-1107	מגורים ב'
66	12,010	4001-4019 4114-4116	מגורים ג'
970	125,877	2001-2023 2070-2076	מגורים ה'
875	41,245	3001-3007 3010-3016	מגורים מיוחד
-----	8,071	8001	מסחרי

יתרת השטח הופרש לצרכי ציבור.

1. פרוט המגרשים ומס' יח"ד בנספח א'.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

- 4 -

להלן זכויות הבניה ביעודי הקרקע השונים:

צפיפות	תכסית	שטח בניה מרבי בכל הקומות			מס' קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטח מגרש מינימלי	יעוד
		שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת	שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת	שטח עיקרי מרבי			
4 יח"ד לדונם	120 מ"ר ליח"ד	50 מ"ר ליח"ד	30 מ"ר ליח"ד	160 מ"ר ליח"ד	2 לא כולל מרתף	480 מ"ר	מגורים ב'
6 יח"ד לדונם	240 מ"ר	50 מ"ר ליח"ד + 2 חניות לכל יח"ד	30 מ"ר ליח"ד	135 מ"ר לקוטג' 180 מ"ר לדירת גג 480 מ"ר	4 לא כולל מרתף	480 מ"ר	מגורים ג'
כמפורט בנספח א'	40%	בכל שטח המגרש מלבד בתחום קו בנין קדמי של 5 מ"ר לפארק	30 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	5 כולל ק.קרקע לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף.	עפ"י התשריט	מגורים ה'
כמפורט בנספח א'	30%	בכל שטח המגרש מלבד בתחום קו בנין קדמי של 5 מ"ר לפארק	30 מ"ר ליח"ד	110 מ"ר בממוצע ליח"ד	17 כולל ק.קרקע לא כולל חדר על הגג, קומה טכנית ומרתף.	עפ"י התשריט	מגורים מיוחד
-----	50%	20% למעט חניה וטעינה.	30%	5,000 מ"ר	2 + מרתף	עפ"י התשריט	מסחרי

- 5 -

בתקנות התכנית צוינו ההוראות המיוחדות הבאות:

חניה - באזור מגורים מיוחד תהיה חובה להתקין מקומי חניה תת קרקעית בשעור של 60% לפחות מהתקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

אמצעים אקוסטיים - במגרשים 4002-4009, 2021, 2022 ו-2023 יוכן נספח אקוסטי אשר יכלול בין היתר את המצעים האקוסטיים המוצעים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר).

שלבי ביצוע - מקטעי ביצוע: מהנדס העיר רשאי לחלק את תחום התכנית למקטעי ביצוע אשר כל אחד מהם יכלול לכל הפחות 6 מבנים או יותר באופן שונה מהמופיע בתשריט נספח מס' 6 לתוכנית. הוצאת היתרי בניה בכל מקטע ביצוע תהיה כפופה, בין היתר להוראות סעיף 19.10 (לתקנון הת.ב.ע.).

- דרכים: תותר בניית 1,400 יח"ד ראשונות לאחר הבטחת סלילת רח' ביאליק, היתרה תותר בסלילת קטע המשך רח' פיינברג וחיבורו להמשך רח' ביאליק, הרחבת רח' פיינברג הקיים ורח' בן צבי ושיפורים בצמתים במרכז העיר, ביצוע דרכי שירות לאורך כביש מס' 4 במרכז העיר עפ"י הסדרי תנועה שיאושרו ע"י הועדה המקומית ומשרד התחבורה.

תחילת התכנית - לא יהיה ניתן להתחיל במימוש תוכנית זו ולא יהיה לבצע כל פעולה על פיה טרם ניתן אישור הועדה המקומית ועיריית חדרה כי התקיים אחד, או יותר מהתנאים המפורטים בס"ק א' עד ד' להלן.

אישור העירייה והועדה המקומית לענין סעיף זה יהיה חתום ע"י ראש העיר, גזבר העירייה ומהנדס העיר יופנה לועדה המחוזית ויאשר בו בכתב כי התקיים אחד מהתנאים המפורטים להלן תוך פירוט תוכנו.

- 6 -

להלן התנאים:

- א. נחתם בין עיריית חדרה לבין הבעלים של מעל מ- 50% מהמקרקעין בתחום התוכנית הסכם לביצוע כל התשתיות העירוניות, כהגדרתן להלן, המבטיח כי את ביצוען של כל התשתיות הנ"ל בתחום התוכנית וסביבתה על חשבון הבעלים תוך תקופה שתקבע בהסכם ותסתיים לפני איכלוס הבניינים בתחום התוכנית (מתן טופס 4) וכי בהסכם ניתנו לעירייה ערובות מתאימות להבטחת ביצוע התשתיות כאמור.
- ב. נחתם הסכם באמור בס"ק א' בין החברה הכלכלית של עיריית חדרה ו/או כל גוף אחר מטעמה לבין הבעלים כאמור בדבר ביצוע תשתיות כאמור.
- ג. עיריית חדרה אישרה, כי בידיה האמצעים הכספיים והיכולת לביצוע התשתיות העירוניות, כהגדרתן להלן, בתחום התוכנית ובסביבתה ולהשלימן טרם איכלוס הבניינים בתחום התוכנית.
- ד. הוכח להנחת דעת הוועדה המקומית ועיריית חדרה כי כל התשתיות העירוניות בתחום התוכנית ובסביבתה יושלמו טרם איכלוס הבניינים בתחום התוכנית (מתן טופס 4).

אין בהוראה זו לכבול את שיקול הדעת הבלעדי ואת הסמכות הבלעדית של העירייה להחליט ולקבוע את הדרך והאופן בהן יבוצעו התשתיות העירוניות ואת התנאים, התכניות, הסטנדרטים והמפרטים לביצוע התשתיות הנ"ל.

לענין זה ביצוע תשתיות עירוניות, הפקעות וגבית תשלומי חובה שונים מכח ובקשר עם תוכנית זו לא ייחושבו כמימוש התכנית ויהיו ניתנים לביצוע גם טרם ניתן אישור כאמור לעיל.

4. עקרונות ושיקולים בעריכת ההקצאות וטבלת האיזון

4.1 עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

4.2 השווי היחסי בכ"א מהמצבים התכנוניים מתבסס, בין היתר, על הנתונים הבאים:

4.2.1 מצב תכנוני קודם:

- שטח החלקות וחלקי החלקות הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה.
- ייעוד החלקות.
- הובא בחשבון מיקום החלקות ביחס לתשתיות קיימות.
- הובא בחשבון מיקום קו מתח עליון במתחם ובהתחשב בעובדה כי התוואי אינו סטטוטורי.

4.2.2 מצב תכנוני חדש:

- שטח מגרשי התמורה וצורתם.
- מיקום מגרשי התמורה ובהתחשב בעובדה כי ההקצאה נעשתה במידת האפשר במבננים שלמים.
- ההוראות היחודיות המפורטות בסעיף 3 לעיל.
- יעוד מגרשי התמורה והיחס האקווילנטי בין יח"ד השונות.
- לבעלים הוקצו מגרשים ביעודי קרקע שונים וזאת בכפוף להוראת החוק בדבר הקצאה קרוב ככל הניתן לחלקות המקוריות, לגודל החלקות והמנעות ככל הניתן מיצירת בעלויות משותפות.

4.3 מחירי המקרקעין בסביבה.

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

5. טבלת ההקצאות והאיזון:

טבלת איזון		טבלת ההקצאה				מצב קודם			בעלות	
תשלומי איזון	ידידה/עליה לשלם (-) לקבל (+) 5-ג	שווי יחסי חדש	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מגרש מוצע	שווי יחסי קודם	שטח משתתף בתוכנית במ"ר	חלקה	נוש	שם הבעלים
			21	5,525	1008- 1001		17,075	12	10403	רוטמן
			1	341	1009 (מחצית)		27,613	13		אבשלום +
			16	4,540	1016 - 1010		19,273	14		פרדסי
			132	17,875	2004 - 2001		22,277	15		בית אליעזר
			92	14,089	2009 - 2007		32,287	16		(רוטמן)
			63	8,148	2072 - 2071		27,500	17		בע"מ
			252	11,041	3007 - 3004					
			39	7,035	4013 - 4001					
			9	1,528	4114-4116					
100	-0.000005	0.279974	625	70,122		0.279979	146,025			סה"כ
			0.5	170.5	1009 (1/4 חלקים)		2,060	35	10038	מדינת ישראל
			2	504	1021					
			2	516	1022					
2,200	-0.000065	0.003738	4.5	1,190.50		0.003802	2,060			סה"כ
			0.5	170.50	1009 (1/4 חלקים)		3,434	6	10402	מדינת ישראל
			2	538	1023					
(-3,300)	0.000096	0.002076	2.5	708.50		0.001981	3,434			סה"כ
			26	2,916	2016		18,728	4	10402	אראל מלכה
			42	6,044	2023					וגורן פנינה
			3	500	4017					
			3	500	4018					
			3	791	4019					
(-1,700)	0.000050	0.036057	77	10,751		0.036007	18,728			סה"כ
			2	537	1057		1,586	5	10402	אושרי שלום
			2	500	1058					
1,500	-0.000043	0.003007	4	1,037		0.003049	1,586			סה"כ

גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

טבלת איוון		טבלת התקצאה				מצב קודם			בעלות	
תשלומי	ירידה/עליה	שווי יחסי	מס'	שטח	מגרש מתנע	שווי יחסי	שטח	חלקה	גוש	שם הבעלים
איוון	בשוי יחסי	חדש	יח"ד	במ"ר		קודם	משתתף	בתוכנית		
שלם (-)	לקבל (+)						במ"ר			
ב-5										
			2	601	1017		9,474	41	10402	בקר
			2	553	1024		17,231	42		
			57	15,262	1051 - 1025		120,855	44		
			8	2,188	1056 - 1053		213,321	18	10403	
			104	28,420	1107 - 1059					
			76	8,906	2006 - 2005					
			166	20,502	2015 - 2010					
			201	24,798	2022 - 2017					
			31	3,371	2070					
			36	2,888	2073					
			105	16,340	2076 - 2074					
			189	9,537	3003 - 3001					
			434	20,667	3016 - 3010					
			9	1,656	4016 - 4014					
			--	8,071	8001					
1,200	0.000034	0.675148	1,420	163,760		0.675182	360,881			סה"כ
0	0	1	2,133	247,569		1	532,714			סה"כ בתחום איחוד וחלוקה
				2,041	בית קברות		323	10(חלק)	10038	שטחים
				2,771	מתקנים הנדסיים		15,598	12		ציבוריים
				83,581	ש.ב.צ.		15,169	13		המיועדים
				101,460	ש.צ.פ.		13,069	48(חלק)	10402	להפקעה
				139,451	דרכים					
0	0	1	2,132	576,873		1	576,873	-----	-----	סה"כ



שמאי מקרקעין

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

נספח א'

טבלת מגרשים - שטחם, ייעודם ומס' יח"ד

מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מגרש מוצע	ייעוד
2	500	1001	מגורים ב'
3	750	1002	
2	500	1003	
4	1,026	1004	
4	1,100	1005	
2	517	1006	
2	560	1007	
2	572	1008	
2	682	1009	
2	579	1010	
2	507	1011	
3	755	1012	
2	674	1013	
2	611	1014	
3	858	1015	
2	556	1016	
2	601	1017	
2	504	1021	
2	516	1022	
2	538	1023	
2	553	1024	
2	539	1025	
2	550	1026	
2	558	1027	
2	635	1028	
3	778	1029	
2	641	1030	
2	526	1031	
2	527	1032	
2	534	1033	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

מס' יח"ד	שטח מנרש במ"ר	מגרש מוצע	ייעוד
2	500	1034	מגורים ב' (המשך)
2	581	1035	
2	511	1036	
2	501	1037	
2	501	1038	
2	501	1039	
2	504	1040	
2	701	1041	
2	503	1042	
2	513	1043	
2	505	1044	
2	505	1045	
2	505	1046	
2	505	1047	
2	505	1048	
2	505	1049	
3	867	1050	
3	761	1051	
2	615	1053	
2	572	1054	
2	500	1055	
2	501	1056	
2	537	1057	
2	500	1058	
2	606	1059	
2	586	1060	
2	521	1061	
2	543	1062	
2	567	1063	
2	506	1064	
2	502	1065	
2	510	1066	

גדי דגני – ניהול וְשִׁמּוֹת מִקְרָקֵיין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושִׁמּוֹת מִקְרָקֵיין

מס' יח"ד	שטח מנרש במ"ר	מנרש מוצע	ייעוד
2	502	1067	מגורים ב' (המשך)
2	548	1068	
2	516	1069	
2	531	1070	
2	530	1071	
2	547	1072	
2	512	1073	
2	615	1074	
2	604	1075	
2	500	1076	
2	551	1077	
2	1,045	1078	
2	500	1079	
2	542	1080	
2	507	1081	
2	518	1082	
2	625	1083	
2	593	1084	
2	572	1085	
2	580	1086	
2	526	1087	
2	509	1088	
2	500	1089	
2	500	1090	
2	586	1091	
2	561	1092	
2	503	1093	
2	506	1094	
2	513	1095	
4	1,000	1096	
2	522	1097	
2	555	1098	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מגרש מוצע	ייעוד
3	754	1099	מגורים ב' (המשך)
2	506	1100	
2	527	1101	
4	1,012	1102	
2	600	1103	
2	598	1104	
2	597	1105	
2	601	1106	
3	665	1107	
57	8,920	2001	מגורים ה' + ש.פ.פ.
13	2,030	2002	
26	3,701	2003	
36	3,224	2004	
40	4,797	2005	
36	4,109	2006	
20	2,672	2007	
36	4,156	2008	
36	7,261	2009	
36	4,562	2010	
20	2,691	2011	
20	2,887	2012	
36	4,007	2013	
40	4,305	2014	
14	2,050	2015	
26	2,916	2016	
26	2,775	2017	
16	1,840	2018	
30	3,476	2019	
31	4,494	2020	
49	5,385	2021	
49	6,828	2022	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

מס' יח"ד	שטח מרש במ"ר	מנרש מוצע	ייעוד
42	6,044	2023	מגורים ה' + ש.פ.פ. (המשך)
31	3,371	2070	
49	6,137	2071	
14	2,011	2072	
36	2,888	2073	
16	2,605	2074	
48	7,914	2075	
41	5,821	2076	
63	3,595	3001	מגורים מיוחד
63	2,989	3002	
63	2,953	3003	
63	2,601	3004	
63	2,421	3005	
63	3,127	3006	
63	2,892	3007	
62	3,069	3010	
62	3,125	3011	
62	2,445	3012	
62	2,660	3013	
62	2,908	3014	
62	3,022	3015	
62	3,438	3016	
3	1,035	4001	מגורים ג'
3	500	4002	
3	500	4003	
3	500	4004	
3	500	4005	
3	500	4006	
3	500	4007	
3	500	4008	

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER

גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין

מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מגרש מוצע	ייעוד
3	500	4009	מגורים ג' (המשך)
3	500	4010	
3	500	4011	
3	500	4012	
3	500	4013	
3	628	4014	
3	527	4015	
3	501	4016	
3	500	4017	
3	500	4018	
3	791	4019	
3	519	4114	
3	503	4115	
3	506	4116	
--	8,071	8001	מסחרי