

3004336 (20)

נחום פרמינגר

מהנדס בנין

שמאי מקרקעין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4828

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1180/37
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5003
 מיום 17.7.01

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 21-5-2002
 נ ת ק ב ל
 תיק מס'

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 1180/37
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 20.3.02 לאשר את התכנית.
 יוא הועדה המחוזית

תעודת הערכה

הודעה על אישור תכנית מס. 1180/37
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5097
 מיום 24.7.02

טבלאות איזון והקצאה
 לתכנית חד/1180

מע"ר מגורים בגוש 10034 בין הרחובות ירושלים ותל"א

הועדה המקומית לתכנון ו
חדרה
 תכנית ב.ע. מס' חד/1180
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2003
 מיום: 15/3/02 החליטה להמליץ על
 הפקדת התכנית הנקובה לעיל.
 מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה, חדרה
 יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

חיפה, 18 בינואר 2001



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

חיפה, 18 בינואר 2001

תעודת הערכה

הערכה זו מהווה טבלת איזון והקצאה לתכנית חד/1180 "מע"ר מגורים בגוש 10034 בין הרחובות ירושלים ותרנ"א בחדרה, לקטע התכנית המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק "ג" סימן "ז" לחוק התכנון והבניה-תשכ"ה-1965.

ביקור במקום:

ביקור במקום נערך ביום 24.12.2000 (ע"י נ. פרמינגר) וכן קיבלתי את המידע הדרוש ממשרד יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.

תאור הנכס:

השטח הנדון נמצא בצפון-מזרח חדרה, ובצידו המערבי של רחוב ירושלים 27-29, מעט צפונה מרחוב הנשיא.

הבינוי האופייני בסביבה הוא של בנינים ישנים מאד בני 1-2 קומות, שיכונים מהשנים 60-67 בני 3 קומות ו-3 קומות ע"ע, ומעט בנינים חדשים בני 5-6 קומות.

החלקות הכלולות בתחום לאנחוד וחלוקה הן:

גוש	10034	חלקה	136	שטח רשום ומדוד	404	ממ"ר
גוש	10034	חלקה	137	שטח רשום ומדוד	408	ממ"ר
גוש	10034	חלקה	138	שטח רשום ומדוד	413	ממ"ר
גוש	10034	חלקה	139	שטח רשום ומדוד	395	ממ"ר

סך הכל 1,620 ממ"ר

החלקות כולן צרות מאד כ: 9:20 - 9:00 מ' ועומקן כ: 44:00 - 43:80 מ' על חלקות 136 + 137. בנחד קנים מבנה מגורים ישן חד-קומתי בשטח של כ: 210 ממ"ר. בעורף חלקה 136 קיים מחסן כ: 17 ממ"ר. על חלקה 138 קיים מבנה מגורים ישן חד-קומתי בשטח של כ: 63 ממ"ר, בעורף קיים מחסן כ: 13 ממ"ר. על חלקה 139 קיים מבנה מגורים ישן חד-קומתי בשטח של כ: 74 ממ"ר, בעורף קיים מחסן כ: 27 ממ"ר.

נחום בראינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

-2-

המצב התכנוני הקיים:

- החלקות כלולות בתכנית 765/חד (י"פ 3075 מיום 12.7.84) ומיועדות לאזור מגורים ג' רחוב רחוב ירושלים הוא 20 מ'.

שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר.

קווי בנין - חזית 5 מ', צדדי 4 מ', אחורי 8 מ'.

שטח בניה מירבי - 70% לשמוש עיקרי.

תכנית מירבית - 30%

מספר קומות - 3 קומות ע"ע.

מספר יח"ד - 6 יח"ד/דונם.

בהתאם לטבלת הוראות בניה והישובי שטחים (נספח מס' 4 לתכנית)

מחלקות 136, 137, 138 יורדים 20 מ"ר מכ"א להרחבת הרחוב.

מחלקה 139 יורדים 23 מ"ר.

הבניה על חלקות 7-136 תעשה בקיר משותף.

הבניה על חלקות 9-138 תעשה בקיר משותף.

- החלקות גובלות ולא כלולות בתכנית 1001/חד.

- החלקות גובלות ולא כלולות בתכנית 1001/ג'.

- לפיכך היה ניתן לבנות על כל מגרש בנין בין 3 קומות ע"ע אשר יכול

4 יח"ד (עיגול כלפי מטה של 4.5 יח"ד).

השטח לרישוי של כל דירה יהיה 138 - 130 מ"ר.

על כל חלקה תבנה 2 יח"ד בקיר משותף עם 2 יח"ד לחלקה גובלת.

המצב התכנוני המוצע:

- בהתאם לתכנית 1180/חד - 4 החלקות יאוחדו ל-2 מגרשים מספרים 1001, 1002. מגרשים אלו מיועדים לאזור מע"ר - מגורים בלבד.

שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר.

קווי בנין - חזית 5 מ', צדדי 4 מ', מרווח בין בנינים 8 מ'.

שטח בניה מירבי - 171% לשמוש עיקרי + שטח שרות לפי 1001/מק/ג'.

תכנית מירבית - 30%

מספר קומות - עד 8 קומות ע"ע (בגובה 6.00 - 2.50 מ').

מספר יח"ד - 12 יח"ד/דונם 9 יח"ד למגרש מינימלי.

הבניה כפופה להכנת ואישור תכנית בנין ע"י הועדה המקומית.

חזיתות הבנינים יהיו מצופים שיש או אבן.

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת כל המבנים המסומנים ללהיסה ונפויים

על ידי המבקש ועל חשבונו.

- לפיכך יתאפשר לבנות על כל מגרש בנין בין 5 קומות ע"ע אשר יכול 9 יח"ד (ניתן לקבל יחידה נוספת כהקלה). השטח לרישוי של כל דירה יהיה

143-144 מ"ר.

נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

-3-

גורמים המשפיעים על ההערכה:

- ההפרשות בפועל לצורך דרך מהחלקות הנדונות גדול במקצת מאלו המפורטות
בנספח לתכנית: 7.65/חד.

- במצב תכנוני קיים הבניה הינה של קוטג'ים צמודי קרקע.
להערכת שווי הקרקע לקוטג' שכזה הוא - \$60,000/יח"ד
ונקבל - \$120,000/מגרש של 375 מ"ר או - \$320/מ"ר קרקע.

- במצב תכנוני חדש הבניה היא בניה רוויה.
להערכתי שווי הקרקע לדירה שכזו הוא - \$35,000/יח"ד
ונקבל - \$315,000 למגרש של 750 מ"ר או - \$420/מ"ר קרקע.

- הכפיה לבניה בקיר משותף במצב תכנוני קיים מפחיתה להערכתי 5% משווי
הקרקע.

הכפיה לאיחוד החלקות במצב תכנוני חדש מפחיתה להערכתי 15% משווי הקרקע
הגדלת ההפחתה נובעת מהשיתוף המלא בבעלות במגרשים החדשים, ומכך שנדרשת
הריסה מוחלטת של 2-מבנים לבניה חדשה, לעומת 1-מבנה קודם לכן.

- הבניה הקיימת על החלקות אינה מוסיפה דבר לשווי הקרקע.

- דרכים הוערכו בשיעור 10% משווי קרקע גובלת המיועדת לבניה.
במצב החדש חולקו שטחי הדרכים בצורה שווה בין כל המגרשים.

טבלת איזון והקצאה:

טבלת הקצאה - אין בתכנית זו הזזה במיקום מגרש בעל קרקע פלוני לתחום מגרשו
של אחר, ולפיכך הקצאת המגרשים החדשים תהיה בדיוק לפי הבעלויות בחלקות
הקיימות.

טבלת איזון - ראה בנספח להערכתי זאת.
הערכים נקובים ב-\$ ונכונים למועד הערכתי.
ידרש לתאם את הערכים למועד מתן תוקף לתכנית.

את חוות דעתי זאת ערכתי לפי מיטב ידיעותי המקצועיות ונסיוני,
ואין לי כל ענין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

מהנדס נ. פרמינגר

שמאי מקרקעין

