

78.1.04.

3-4447 (20)

חבקיין שמאים מקרקעין וחקלאות שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (בית מעריב) טל' 03-5611278/9-03 פקס 03-5612044
דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
דואר אלקטרוני: e.mail: d_havkin@hotmail.com

דורון חבקיין-אגרונום ושמאי מקרקעין
רוני גוילי-שמאי מקרקעין
יצחק מנחם-שמאי חקלאי
עו"ד בני סעדון - שמאי מקרקעין
צפיר אנדוולט - כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל בר - שמאית מקרקעין
ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרינר
יגאל טביב - מוסמן למנהל עסקים
עופר עמיאל
משה דקל
רונן כהן
עופר סייג
משה מנשרוב
חנן בראונשטיין

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
09-2-2004
נ ת ק ב ל
תיק מס'

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
20-1-2004
נ ת ק ב ל
תיק מס'

יום ראשון 28 אפריל 2002
מספרנו: 30-1101

הודעה על אישור תכנית מס. 1112/א
פונקסמה בילקוט הפרסומים מס. 5280
9.3.04

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1112/א
פונקסמה בילקוט הפרסומים מס. 5189
27.5.03

שומת מקרקעין טבלאות הקצאה ואיזון תוכנית חפ/1112 א' אזור התעשייה חוף שמן חיפה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל כוול ענין אחר בייטת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
ונחתם עמנו הסכם סימון מ בניית, ואנו חותמתנו זו באה במקום
הסכמת כל כוול זכות מ טח המיון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
חוקה ועפ"י כל
למען הכר טעם הוועדה בה כי אם נשעה או ייעשה על ידינו הסכם
בנין השטח תיחייב את און ההסכמתנו על התכנית הכרה או הודאה
בקיום הסכמי יחיד ו/או חתום על זכותנו לבטל בנזק הפרתן ע"י
מי שרכש טעמי על נזק זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור.
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
תאריך: 8.2.04

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 1112/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.9.03 לאשר את התכנית
י"ר הועדה המחוזית

חבקינ שמאים מקרקעין וחקלאות

שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (בית מעריב) טל' 03-5611278/9-03 פקס 03-5612044
דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
דואר אלקטרוני: d_havkin@hotmail.com e.mail:

דורון חבקין-אגרונום ושמאי מקרקעין

רוני גוילי-שמאי מקרקעין

יצחק מנחם-שמאי חקלאי

עו"ד בני סערן - שמאי מקרקעין

צפיר אנדולט - כלכלן ושמאי מקרקעין

מיכל בר - שמאית מקרקעין

ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרינר

יגאל טביב - מוסמך למנהל עסקים

עופר עמיאל

משה דקל

רון כהן

עופר סייג

משה מנשרוב

חנן בראונשטיין

1. מטרת השומה:

נתבקשתי לערוך טבלאות איזון והקצאת זכויות בעקבות הכנת תוכנית איחוד וחלוקה מס' חפ/1112א' - באזור התעשייה חוף שמן בחיפה.

2. מזמין השומה:

השומה הוזמנה ע"י חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ, מר רפי רגב, מנהל מחלקת תשתיות ונכסים.

3. מועד הביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס בתאריך 6/10/99 ובמועדים נוספים ע"י הח"מ.

4. המועד הקובע:

המועד הקובע לשומה הינו יום עריכתה.

5. פרטי הנכס:

גוש: 10876, חלקות: 2,37-45,48,49,52,56.

גוש: 10900, חלקה: 49.

שטח כולל: 23,040 מ"ר.

מיקום: אזור התעשייה חוף שמן, חיפה.

בעלי הזכויות: חברת "תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ".

מדינת ישראל.

חבקינ שמאים מקרקעין וחקלאות שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

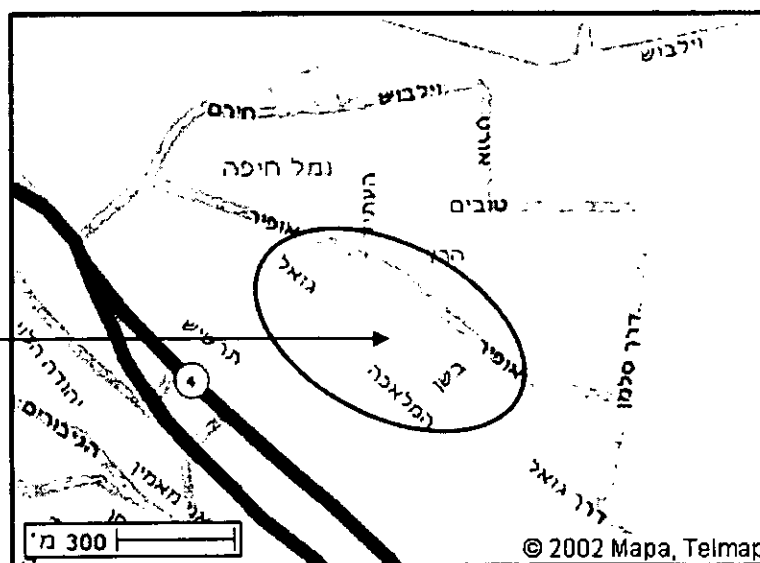
מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (בית מעריב) טל' 03-561278/9 פקס 03-5612044
דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
דואר אלקטרוני: e.mail: d_havkin@hotmail.com

דורון חבקינ-אגרונום ושמאי מקרקעין
רוני גוילי-שמאי מקרקעין
יצחק מנחם-שמאי חקלאי
עו"ד בני סעדון – שמאי מקרקעין
צפיר אנדוולט – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל בר – שמאית מקרקעין
ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרינר
יגאל טביב – מוסמך למנהל עסקים
עופר עמיאל
משה דקל
רונן כהן
עופר סייג
משה מנשרוב
חנן בראונשטיין

6. תיאור הסביבה :

הנכס הגדון ממוקם באזור התעשייה חוף שמן, בחלקה הצפוני של העיר חיפה.
החלקות כלואות בין הרחובות בשן ממזרח, אופיר מצפון, גזל מדרום.
הסביבה מאופיינת במפעלים, בתי מלאכה, מוסכים וכיו"ב.
ממזרח וגובל בנכס ממוקם מוסך רנו.
מצפון: מבנה שירותים וטרינריים.
ממערב : מבנה בית אמיר (חח"י)
ממזרח : מוסכים יצחקי פליקס
פיתוח סביבתי – כולל כבישים, חשמל, טלפון, כיוו, באזור החלקה אין מדרכות.

מתחם חוף שמן



חבקינ שמאים מקרקעין וחקלאות

שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (בית מעריב) טל' 03-5611278/9-03 פקס 03-5612044
דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
דואר אלקטרוני: e.mail: d_havkin@hotmail.com

דורון חבקין-אגרונום ושמאי מקרקעין

רוני גוילי-שמאי מקרקעין

יצחק מנחם-שמאי חקלאי

עו"ד בני סעדון – שמאי מקרקעין

צפריר אנדוולט – כלכלן ושמאי מקרקעין

מיכל בר – שמאית מקרקעין

ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרינר

יגאל טביב –מוסמך למנהל עסקים

עופר עמיאל

משה דקל

רונן כהן

עופר סייג

משה מנשרוב

חנן בראונשטיין

7. תיאור הנכס:

הנכס מהווה קרקע ללא מחוברים הממוקמת באזור התעשייה חוף שמן, חיפה.

הקרקע בשטח כולל של 23,040 מ"ר.

הקרקע בצורה בלתי רגולרית דומיית טרפז.

פני הקרקע מישוריים ולא מפותחים.

בחלקה הדרומי של חטיבת הקרקע קיים כביש עירוני.

8. מצב תכנוני :

מצב קיים - מאושר:

על הקרקע הכלולה בתחום תוכנית חפ/1112 א' חלות תוכניות בנין עיר שלהלן:

א. תוכנית חפ/ 1112 י.פ. 994 אושרה למתן תוקף מתאריך 7/2/63.

ב. תוכנית חפ/ 1970 א' י.פ. 4665 אושרה למתן תוקף מתאריך 9/7/98.

עפ"י התוכניות המאושרות: המתחם הנדון מיועד לאזור תעשייה ולחלוקה מחדש.

זכויות הבניה: 150% משטח החלקה נטו למטרות עיקריות.

שטחי שירות עפ"י תוכנית חפ/1400.

גובה הבנין: 3 קומות עד 15 מ' גובה.

השטח מסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, יש להכין תוכנית מפורטת שבמסגרתה יקבעו גבולות המגרשים

החדשים, דרכי גישה, והוראות בניה מפורטות.

גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית

חפ/1970 א' בטלים.

השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד,

המותחם ע"י קו רחובות וגבולות החלקות המוצעות כמפורט בתשריט.

חבקינ שמאים מקרקעין וחקלאות שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (בית מעריב) טל' 03-561278/9-03 פקס 03-5612044
דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
דואר אלקטרוני: e.mail : d_havkin@hotmail.com

דורון חבקינ-אגרונום ושמאי מקרקעין

רוני גילי-שמאי מקרקעין

יצחק מנחם-שמאי חקלאי

עו"ד בני סערך – שמאי מקרקעין

צפריר אנדוולט – כלכלן ושמאי מקרקעין

מיכל בר – שמאית מקרקעין

ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרינר

יגאל טביב – מוסמך למנהל עסקים

עופר עמיאל

משה דקל

רונן כהן

עופר סייג

משה מנשרוב

חנן בראונשטיין

מצב מוצע:

עפ"י הוראות תוכנית חפ/1970 א' הוכנה תוכנית מס' חפ/1112 א' – איחוד וחלוקה מחדש.

בחלוקה מחדש נכללו שטחי התעשייה שבבעלות חב' תשתיות נפט ואנרגיה וממ"י (מדינת ישראל)

במתחם מס' 2005 עפ"י תוכנית חפ/1970 א'.

לא נכללו בתחום החלוקה מחדש, החלקות וחלקי החלקות אשר עפ"י תוכנית חפ/1970 א' יועדו

לדרכים, וחלק מחלקות 53 ו- 56 המיועדות לשטח ציבורי פתוח במסגרת תוכנית זו.

להלן רשימת החלקות והשטחים הכלולים בתחום החלוקה מחדש עפ"י תוכנית חפ/1112 א' :

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח בתחום החלוקה מחדש
10876	2	14,438	10,704.98
	37	729	729.00
	38	740	696.20
	39	749	740.18
	40	720	720.00
	41	712	712.00
	42	759	752.23
	43	872	864.23
	44	673	673.00
	45	693	425.10
	48	693	422.64
	49	695	404.01
	52	700	318.32
10900	49	8,722	3,734.32
10876	56	28,564	1,144.30
סה"כ:			23,040.51

חבקינ שמאים מקרקעין וחקלאות שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (בית מעריב) טל' 03-561278/9 פקס 03-5612044
דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
דואר אלקטרוני: e.mail: d_havkin@hotmail.com

דורות חבקינ-אגרונום ושמאי מקרקעין

רוני גוילי-שמאי מקרקעין

יצחק מנחם-שמאי חקלאי

עו"ד בני סעדון – שמאי מקרקעין

צפריר אנדוולט – כלכלן ושמאי מקרקעין

מיכל בר – שמאית מקרקעין

ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרינר

יגאל טביב – מוסמך למנהל עסקים

עופר עמיאל

משה דקל

רונן כהן

עופר סייג

משה מנשרוב

חנן בראונשטיין

ייעוד הקרקע – אזור תעשייה ושפ"פ.

תכליות ושימושים באזור תעשייה :

מיועד לתעשייה עתירת ידע ושירותים גלויים, שימושי עזר הקשורים ו/או הנלווים לשימושים
התעשייתיים כגון מרכזים לוגיסטיים, משרדים, מסחר, אולמות תצוגה ושירותי רווחה לעובדים,
אחסון ושירותים הנדסיים.

זכויות הבניה:

שטח בניה לשימוש עיקרי – עד 280% משטח המגרש לאחר הפרשות לצורכי ציבור.

שטח בניה לשטחי שירות – עפ"י תוכנית חפ/1400 ש"ש.

תכסית – עד 50% משטח המגרש, לפחות 15% (כולל שפ"פ) מהשטח יוקצה לגינון ונטיעות.

גובה הבנין – עד 10 קומות לא כולל קומת מרתף ובכפוף לאישור מינהל התעופה האזרחית.

קרי בנין – קדמי ואחורי – לפי תשריט.

צדדי – 5 מ'.

שטח פרטי פתוח – מיועד לגינון ולמעבר תשתיות תת קרקעיות.

להלן פירוט ייעודי הקרקע בשטחים בתחום החלוקה מחדש:

חבקינ שמאים מקרקעין וחקלאות שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (כית מעריב) טל' 03-5612044 פקס 03-5612044
דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
דואר אלקטרוני: e.mail : d_havkin@hotmail.com

דורון חבקינ-אגרונום ושמאי מקרקעין

רוני גילי-שמאי מקרקעין

יצחק מנחם-שמאי חקלאי

עו"ד בני סעדון - שמאי מקרקעין

צפיר אנדוולט - כלכלן ושמאי מקרקעין

מיכל בר - שמאית מקרקעין

ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרינר

יגאל טביב - מוסמך למנהל עסקים

עופר עמיאל

משה דקל

רוגן כהן

עופר סייג

משה מנשרוב

חנן בראונשטיין

מצב מוצע		מצב קיים לתעשיה	מס' חלקה	מס' גוש
שפ"פ	תעשיה			
858.36	9,846.62	10,704.98	2	10876
0.00	729.00	729.00	37	
123.88	572.32	696.20	38	
129.17	611.01	740.18	39	
0.00	720.00	720.00	40	
0.00	712.00	712.00	41	
128.15	624.08	752.23	42	
125.67	738.56	864.23	43	
0.00	673.00	673.00	44	
126.52	298.58	425.10	45	
122.10	300.54	422.64	48	
119.56	284.45	404.01	49	
140.37	177.95	318.32	52	
582.90	3,151.42	3,734.32	49	10900
106.02	1,038.28	1,144.30	56	10876
2,562.70	20,477.81	23,040.51	סה"כ:	

החלקות הקיימות סומנו לביטול ואוחדו למגרש חדש מס' 1000 בשטח של 20,477.81 מ"ר.

חבקינ שמאים מקרקעין וחקלאות

שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (בית מעריב) טל' 03-5612044 פקס 03-5612044
דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
דואר אלקטרוני: e.mail: d_havkin@hotmail.com

דורון חבקינ-אגרונום ושמאי מקרקעין

רוני גילי-שמאי מקרקעין

יצחק מנחם-שמאי חקלאי

עו"ד בני סערון - שמאי מקרקעין

צפיר אנדוולט - כלכלן ושמאי מקרקעין

מיכל בר - שמאית מקרקעין

ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרינר

יגאל טביב - מוסמך למנהל עסקים

עופר עמיאל

משה דקל

רונן כהן

עופר סייג

משה מנשרוב

חנן בראונשטיין

9. מצב קנייני :

עפ"י נסחי רישום מקרקעין מלשכת רישום המקרקעין חיפה עולים הפרטים הבאים:

חלקות מס' 2,37-45,48,49,52 בגוש 10876 וחלקה מס' 49 בגוש 10900 רשומות בשלמות ע"ש

חב' תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ.

חלקה מס' 56 בגוש 10876 רשומה בשלמות ע"ש מדינת ישראל.

10. עקרונות השומה, גורמים ושיקולים :

בעריכת טבלאות ההקצאה הובאו בחשבון העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

1. שטחי החלקות והמגרשים במצב קיים ובמצב מוצע.

2. מיקום המגרשים במצב קיים ובמצב מוצע.

3. ייעוד המגרשים וזכויות הבניה במצב קיים ובמצב מוצע.

4. הובאו בחשבון הוראות חוק התכנון והבניה לעניין איחוד וחלוקה מחדש.

5. הובאו בחשבון מחירי נכסים דומים בסביבה הקרובה בהתאמה הנדרשת.

6. הובא בחשבון כי עפ"י החלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חיפה בישיבה מס' 10 מיום

14/09/1998, בעלי חלקה מס' 56 יפוצו בזכויות ולא בקרקע בתחומי התוכנית.

כמו כן הוחלט כי כל שטח התוכנית יתוכנן ויפותח כיחידה אחת ללא חלוקה ליחידות

משנה נפרדות.

7. הובא בחשבון זמינות הקרקע לבניה לאחר אישור התוכנית.

11. השומה:

לאור כל האמור לעיל, הנני להעריך את שווי החלקות וחלקי החלקות הכלולים בתחום החלוקה

מחדש במצב קודם ואת חלקם היחסי מכלל השטח לחלוקה מחדש כמפורט להלן:

חבקין שמאים מקרקעין וחקלאות

שמאות מקרקעין נכסים וחקלאות

מרכז: דרך פ"ת 53 תל-אביב ת.ד. 51163 (ביח מעריב) טל' 03-5611278/9-03 פקס 03-5612044
 דרום: רח' רוגוזין מרכז מסחרי א' חדר 37 אשדוד ת.ד. 788 טל' 08-8525097 פקס 08-8562748
 דואר אלקטרוני: e.mail: d_havkin@hotmail.com

דורות חבקין-אגרונום ושמאי מקרקעין

רוני גוילי-שמאי מקרקעין

יצחק מנתם-שמאי חקלאי

עו"ד בני סעדון - שמאי מקרקעין

צפריר אנדוולט - כלכלן ושמאי מקרקעין

מיכל בר - שמאית מקרקעין

ד"ר יקותיאל שרעבי - וטרנר

יגאל טביב - מוסמך למנהל עסקים

עופר עמיאל

משה דקל

רוני כהן

עופר סייג

משה מנשרוב

חנן בראונשטיין

מס' גרש	מס' חלקה	שטח בתחום החלוקה מחדש	שווי מצב קיים ב - \$	החלק היחסי מכלל השטח	ריכוז לפי בעלים
10876	2	10,704.98	1,600,000	49.03%	96% לחב' תש"ן
	37	729.00	98,000	3.00%	
	38	696.20	105,000	3.22%	
	39	740.18	110,000	3.37%	
	40	720.00	97,000	2.97%	
	41	712.00	96,000	2.94%	
	42	752.23	113,000	3.46%	
	43	864.23	130,000	3.98%	
	44	673.00	90,000	2.76%	
	45	425.10	54,000	1.65%	
	48	422.64	54,000	1.65%	
	49	404.01	52,000	1.59%	
	52	318.32	40,000	1.23%	
10900	49	3,734.32	504,000	15.45%	
10876	56	1,144.30	120,000	3.68%	4% למדינת ישראל
סה"כ:		23,040.51	3,263,000	100.00%	100%

עפ"י החלטת הועדה המחוזית, השטח לא יחולק ליחידות נפרדות ולחלקה מס' 56 יוקצו זכויות ולא קרקע.

בהתאם לכך במצב חדש ירשם מגרש מס' 1000 בבעלות משותפת כדלקמן:

חב' תשתיות נפט ואנרגיה - 96% מהמגרש.

מדינת ישראל - 4% מהמגרש.

ולראיה באתי על החתום

