

מהנדס בנין * מוסמך במינהל עסקים * שמאי מקרקעין
רחוב ארבע ארצות 18 * ת.ד. 45019 * תל-אביב * מיקוד 61450
טלפון: (רב-קו) 03-5249028 * פקסמיליה: 03-5238115

20.9.01

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
21-11-2001
נתקבל
תיק מס' _____

טבלת איזון והקצאות

לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים

נספח לשינוי תכנית מיתאר הנקרא:

"תכנית מס' חפ/1706 א' - שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לתעשייה
וחלוקה מחדש בגושים 11662 ו-11647, חיפה

מפרץ חיפה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. חפ/1706
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.12.99 לאשר את התכנית.
נ"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. חפ/1706
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4739
מיום 25.3.99

הודעה על אישור תכנית מס. חפ/1706
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5045
מיום 7.1.02

20.9.01

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
חיפה

ג.א.ג.,

הנדון: טבלת איזון והקצאות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים -
נספח לשינוי תכנית מיתאר הנקרא:
"תכנית מס' חפ/1706 א' - שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לתעשייה
וחלוקה מחדש בגושים 11662 ו-11647, חיפה

1. מטרת חוות הדעת

- א. במסגרת התכנית המוצעת שבנדון מוצע לבצע איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובנייה, תשכ"ה - 1965, באופן הבא:
- גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו.
 - השטח יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט.
- ב. מטרת חוות דעת זו הינה לערוך טבלת איזון והקצאות בין בעלי המגרשים בתחום התכנית.

2. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד חוות דעת זו - 20.9.01.

3. הביקור במקום

ביקרתי במקום ביום 13.9.01.

4. מיתחם הקרקע לאיחוד וחלוקה מחדש

- סוג הקרקע : קרקע שייעודה עפ"י המצב הקיים הינו - שטח פרטי פתוח ודרכים, ועפ"י המצב המוצע - אזור תעשייה, שטח ציבורי פתוח ודרכים
- מיקום : מדרום-מזרח לשדרות ההסתדרות, בסמוך לרחוב האשלג ומדרום לנחל הקישון, במפרץ חיפה

11662	11647	:	גושים
34 - 50	17, 16	:	חלקות (חלק)
11, 8, 7, 5 (חלק)	101 - 112	:	מגרשים
	כ- 52.7 דונם	:	שטח התכנית
	יפורטו להלן	:	בעלויות

5. המצב התכנוני

א. המצב התכנוני הקיים הינו עפ"י "תכנית מס' חפ/186 א' - ד"ר ברגר ושות', מזרח חיפה", שהודעה על דבר אישורה פורסמה בעיתון רשמי מס' 825 מיום 13.10.38.

עפ"י המצב התכנוני הקיים - ייעודן של כל החלקות הנכללות בתכנית הינו שטח פרטי פתוח, למעט חלקה 17 (חלק) בגוש 11647 וחלקה 11 (חלק) בגוש 11662, שייעודן דרכים.

סך השטחים המיועדים לשטח פרטי פתוח - כ- 41.2 דונם.

סך השטחים המיועדים לדרכים - כ- 11.5 דונם.

ב. עפ"י התכנית המוצעת הנדונה - מס' חפ/1706 א' - יהפכו החלקות וחלקי החלקות הנדונות ל- 12 מגרשים (מס' 101 - 112) באזור תעשייה, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.

סך השטחים שייעודו לתעשייה - כ- 31.6 דונם.

סך השטחים שייעודו לשטח ציבורי פתוח ולדרכים - כ- 21.1 דונם.

זכויות הבנייה באזור תעשייה:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.

בנין תעשייה בגובה הכפוף להוראות תכנית חפ/1400 י"ג.

שטח בנייה עיקרי - עד 150% משטח המגרש (נטו) בכל הקומות יחדיו (במגרשים הגובלים ביותר מדרך אחת תותר הוספת שטח בנייה של 10% על הני"ל).

שטח בנייה לשטחי שירות - כפוף להוראות תכנית חפ/1400 ש"ש.

תכסית - עד 50% משטח המגרש.

קוי בנין:

קו בנין קדמי - 5 מ'.

קו בנין צדדי - 3 מ' או 0 מ', בהתאם להוראות תכנית חפ/1400 מ"ר.

קו בנין אחורי - 5 מ'.

יותר מירווח צדדי אחד חופשי מבנייה.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (שטח ציבורי פתוח ודרכים) יירשמו ע"ש עיריית חיפה.

6. בעלות

- א. חלקה 16 בגוש 11647 וחלקות: 5, 8, 40 - 34 ו- 50 - 43 בגוש 11662 - הינן בבעלות יורשי המנוח מרדכי גרמן ז"ל ע"י מנהלת עזבונן, עו"ד מרים פרידלר.
- ב. חלק מחלקה 17 בגוש 11647; וכן חלקות: 7, 41, ו- 42 וחלק מחלקה 11 בגוש 11662 - הינן אדמות מינהל מקרקעי ישראל.

7. עקרונות טבלת האיזון וההקצאות

- א. חוות הדעת עוצבה בהתאם לאמור בפרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה.
- ב. האיזון נערך בערכים אקויוולנטיים יחסיים ולא בערכים כספיים.
- ג. יחסי ערך הכניסה של הבעלים במצב הקודם נקבעו ע"י הקריטריונים הבאים:
- (1) מגרשים שייעודם שטח פרטי פתוח - לפי מקדם 1.0.
 - (2) דרכים - לפי מקדם 0.95 (הפחתה של 5%).
- ד. יחסי ערך היציאה של הבעלים במצב החדש נקבעו ע"י הקריטריונים הבאים:
- (1) מגרשים שייעודם תעשייה - לפי מקדם 1.0.
 - מגרשים פינתיים שייעודם תעשייה - לפי מקדם 1.10 (תוספת של 10%).
 - מגרשים שייעודם תעשייה בעלי צורה בלתי רגולרית או חזית מוגבלת או יחס בלתי נאות של חזית/עומק - לפי מקדם 0.975 (הפחתה של 2.5%).
 - (2) בוצע שיחזור שטחים.
- לאור שיחזור השטחים ובהסכמת מינהל מקרקעי ישראל להחזיר את המצב של הדרכים הקודמות לקדמותו - מגרשים שייעודם שטח ציבורי פתוח או דרכים יהיו בערך תמורה 0. זאת מאחר שמגרשים אלה יירשמו ע"ש עיריית חיפה ולפיכך ערך התמורה שלהם - 0.

8. טבלת איזון והקצאות

טבלת האיזון וההקצאות לשינוי תכנית מיתאר הנקרא: "תכנית מס' חפ/1706 א' - שינוי יעוד משטח פרטי פתוח לתעשייה וחלוקה מחדש בגושים 11662 ו-11647, חיפה":

(ראו בעמוד הבא)

השטחים המפורטים בטבלה הינם שטחים רשומים או מדודים גרפית, במקרה של חלקי חלקות או מגרשים חדשים.

הערה: כמצויין בסעיף 5 לעיל, השטחים המיועדים לצרכי ציבור (שטח ציבורי פתוח ודרכים) יירשמו ע"ש עיריית חיפה.

מצב מוצע										מצב קיים									
תשלומי איזון	סך השווי היחסי	שווי יחסי	שטח אקוילונטי (דונם)	סך השטח (דונם)	ייעוד	שטח (דונם)	מגרשים מוצעים	סך השווי היחסי	שווי יחסי	שטח אקוילונטי (דונם)	סך השטח (דונם)	ייעוד	שטח (דונם)	חלקות	גושים	בעלות			
0.0%	67.54%	9.40%	3.007	3.007	תעשייה	3.007	101		1.27%	0.664		שפ"פ	0.664	16	11647				
		10.92%	3.493	3.493	תעשייה	3.493	102		3.84%	2.001		שפ"פ	2.001	5	11662				
		14.16%	4.532	4.648	תעשייה	4.648	103		3.86%	2.014		שפ"פ	2.014	8					
		8.56%	2.738	2.489	תעשייה	2.489	104		4.03%	2.101		שפ"פ	2.101	34					
		6.37%	2.038	1.853	תעשייה	1.853	109		3.89%	2.029		שפ"פ	2.029	35		יורשי			
		5.58%	1.785	1.623	תעשייה	1.623	110		3.84%	2.000		שפ"פ	2.000	36		המנוח			
		6.29%	2.012	2.012	תעשייה	2.012	111		3.84%	2.000		שפ"פ	2.000	37		מדרכ'			
		6.27%	2.008	2.008	תעשייה	2.008	112		3.84%	2.000		שפ"פ	2.000	38		גרמן ז"ל			
									3.84%	2.000		שפ"פ	2.000	39		ע"י			
									3.84%	2.002		שפ"פ	2.002	40		מנהלת			
									4.41%	2.302		שפ"פ	2.302	43		עזבונ			
									3.87%	2.018		שפ"פ	2.018	44		עו"ד			
									3.86%	2.012		שפ"פ	2.012	45		מרים			
									3.86%	2.014		שפ"פ	2.014	46		פרידלר			
									3.86%	2.013		שפ"פ	2.013	47					
									3.87%	2.016		שפ"פ	2.016	48					
									3.87%	2.018		שפ"פ	2.018	49					
0.0%	67.54%							67.55%	3.87%	2.018	35.222	שפ"פ	2.018	50					
		12.75%	4.079	4.184	תעשייה	4.184	105		3.84%	2.000		שפ"פ	2.000	7	11662				
		6.49%	2.078	2.078	תעשייה	2.078	106		3.86%	2.014		שפ"פ	2.014	41		מינהל			
		6.35%	2.032	2.032	תעשייה	2.032	107		3.85%	2.007	6.021	שפ"פ	2.007	42		מקרקעי			
		6.87%	2.199	2.199	תעשייה	2.199	108		19.55%	10.193		דרך	10.729	11		ישראל			
0.0%	32.46%							32.45%	1.35%	0.706	11.472	דרך	0.743	17	11647				
		0.00%	0	9.883	שצ"פ	9.883	שצ"פ									מינהל			
0.0%	0.00%	0.00%	0	11.206	דרכים	11.206	דרכים									מקרקעי			
0.0%	100.00%	100.00%	32.002	52.715				100.00%	100.00%	52.141	52.715					ישראל			
																סך הכל			

הערה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור (שצ"פ ודרכים) יירשמו ע"ש עיריית חיפה.

ולראיה באתי על החתום



יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין