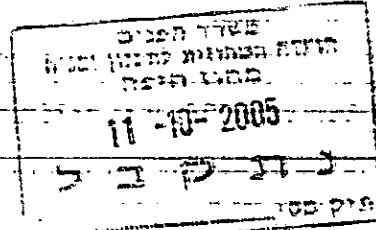




29/11

תאריך: 05.03.2003
מס': שמשון 1 טבלת איזון



הערכת טבלת איזון

תכנית חפ/2077 א' (חלוקה חדשה עפ"י פרק ג' סימן ז')

מטרת הערכה

הערכה זו נעשתה לבקשת גב' גילה זילבר ומטרתה הכנת טבלת איזון כחלק מהצעת תכנית חפ/2077 א' (להלן התכנית המוצעת) ע"פ הוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 (להלן החוק), ע"מ שהועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה תאמץ אותה בהתאם לחוק.

מיקום השטח

חלקה 4 גוש 10767 נמצאת ברח' שמשון 1, פינת שד' מוריה, הכרמל המרכזי, חיפה.

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ מספר פעמים במהלך חודשים ספטמבר - אוקטובר 2002 והאחרון מביניהם ב-15.10.02.

תיאור הנכס

הנכס מהווה חלקת קרקע עליה בנויים שני בנייני מגורים: בית א' ובית ב' (המספור לפי תשריט בית משותף).

שטח החלקה 1,314 מ"ר. החלקה בעלת צורה לא רגולרית, מוארכת. לחלקה שתי חזיתות: אחת לרחוב שמשון והשניה לרחוב מוריה.

הטופוגרפיה הררית: החלקה יורדת בשיפוע תלול מהחזית כלפי העורף הגולש לתוך הוואדי. החלקה מחולקת לשני מגרשים.

בחזית המגרש לשד' המוריה בפינת רחוב שמשון נבנה בנין ב' הכולל 7 יחידות - רובן משמשות כדירות מגורים. השטח הבנוי כיום בבניין זה הוא 612 מ"ר.

בנין א' נבנה בחלקו המזרחי של המגרש בצידו הצפוני של רח' שמשון והוא בו 2 יחידות - הרשומות כפנסיונים. השטח הבנוי כיום בבניין זה הוא 457 מ"ר.

בקומת העמודים נוספה הרחבה בשטח 58.55 מ"ר ע"פ היתר בניה מ-14.12.62 למטרת מגורים / פנסיון.

המצב התכנוני הקיים

הנכס כלול בתכנית חפ/136 (פורסם בע"ר 615 מיום 30.07.36) ג-חפ/424 (פורסם בע"ר 867 מיום

28.02.39)

לפי תכנית אלו השטח מסווג באזור מגורים א'

עפ"י תכנית חפ/1590 (י.פ. 2550 מיום 12.07.79) רוחב שד' מוריה הוא 24 מ'

עפ"י תכנית חפ/229 ה' הוראות הבניה באזור מגורים א' הן כדלקמן:

שטח בניה עיקרי 60% (למגרש פינתי תותר תוספת 10%)

שטחי שרות עפ"י תכנית חפ/229 מ' על תיקוניה והשלמתיה

גובה בנין 3 קומות מעל קומת עמודים + עלית גג

מרווחים קדמי 3 מ'

צדדי 6 מ'

אחורי 4 מ'

התכנית המוצעת חפ/2077 א'

זוהי תכנית לחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים הערוכה עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

מוצעת חלוקה של החלקה לשני מגרשים עצמאיים 2001 ו-2002 בשטח 799 מ"ר ו-515 מ"ר

בהתאם

על מגרש 2001 בנוי בנין ב', ועל מגרש 2002 בנוי בנין א'.

המגרשים המוצעים הם בסיווג מגורים א', ללא שינוי.

אחוזי הבניה באזור זה 60% בתוספת 10% למגרש פינתי.

אחוזי הבניה במגרש 2001 כפי שקיים

במגרש 2002 כפי שקיים

בהתאם לסעיף 16 "שטח הבניה המותר"

א. במגרש 2002 תותר תוספת קומה בשטח עיקרי של 70 מ"ר וזאת לאחר פינוי המגורים

מקומת הקרקע והפיכתה לקומת עמודים. תותר הקמת מחסנים דירתיים בקומת העמודים.

ב. במגרש 2001 שטח הבניה המותר יהיה בהתאם למותר באזור מגורים א' עפ"י התכנית

המאושרות ולא פחות משטח הבניה הקיים."

מצב הזכויות בשטח

בהתאם לרישום בפנקס בתים משותפים, תיק בתים משותפים מס' 1228/61 של לשכת רישום המקרקעין חיפה:
בחלקה 4 בגוש 10767 רשומים שני מבנים כבית משותף כדלקמן:
בית א':

קומה	תאור היחידה	מספר חדרים	שטח במ"ר	הרצפה	מספר היחידה בתסריט	מספר משנה	חלק ברוש משותף
קרקע	פנסיון	3	120.20		1	4/1	120/720
קומה א'	"	4	104.85		2	4/2	105/720

בית ב'

קרקע	דירה	2	52.20		3	4/3	52/720
"	"	3	69.40		4	4/4	69/720
קומה א'	"	2	52.20		5	4/5	52/720
"	"	5	122.15		6	4/6	122/720
קומה ב'	"	2	52.20		7	4/7	52/720
"	"	4	108.65		8	4/8	109/720
מסד		2	38.80		9	4/9	39/720

מחסנים

שטח הקרקע המסומן בתסריט בקווים אדומים (מגרש 2002 המוצע) והבנוי עליו (פרט לדירות) וכל הנמצא בשטח תחתיו מהווה רכוש צמוד של יחידות 1 ו-2.

שטח הקרקע-המסומן בתסריט בקווים כחולים (מגרש 2001-המוצע) והבנוי עליו (פרט לדירות ולמחסנים) כל הנמצא בשטח מתחתיו מהווה רכוש צמוד של יחידות 3-9.

בתקנון המוסכם הסכימו הצדדים **יכני כל צד יהיה רשאי להוסיף ולבנות על השטח הצמוד ליחידות אשר בבעלותו ו/או על הגג של היחידות אשר בבעלותו, מבלי צורך לקבל הסכמה לכך מהצד השני.**

בהתאם להיתר-בניה-שניתן ב-12.62-ע"י הועדה המקומית לתו"ב חיפה, נבנתה בקומת העמודים תוספת בניה בשטח 58.55 מ"ר, המשמשת הרחבה ליחידה מס' 2. טרם נרשם תיקון בפנקס בתים משותפים לגבי תוספת זו.

עקרונות, גורמים ושיקולים לטבלת האיזון:

- (1) טבלת האיזון הוכנה בהתאם לעקרונות שנקבעו בסעיף 122 לחוק:
 - א. המגרשים שיוקצו יהיו קרוב ככל האפשר למיקומם הקודם.
 - ב. לשמור על יחס שווי המגרש לשווים של סה"כ המגרשים שנוצרו.
- (2) מיקום המגרשים החדשים ושטחם זהה למיקום ושטח קודם.
- (3) החישוב יתייחס לשווי הקרקע כולל זכויות בניה שאושרו בלבד, מבלי לקחת בחשבון את המבנים והמחבורים, מתוך הנחה כג. המבנים והמחבורים נעשו בהשקעתו של כל בעל בנפרד.
- (4) הבעלות המשותפת מתייחסת לקרקע בלבד. ופירוט השיתוף מתייחס איפוא לשיתוף בקרקע בלבד, כמוצע בתכנית המוצעת.
- (5) מיקומם של המגרשים במסגרת החלקה מגרש מס' 2001 הוא פינתי (גובל בשתי דרכים).
- (6) במצב הקודם לשני המגרשים באזור מגורים א' זכויות הבניה מגרש 2001 - 612 מ"ר " - " 2002 457 מ"ר
- (7) במצב חדש לשני המגרשים באזור מגורים א' זכויות הבניה כפי שקיים מגרש 2001 612 מ"ר " - " 2002 457 מ"ר
- (8) יעוד היחידות לפי רישום בית משותף: יחידות מס' 1 ו-2 (כולל ההרחבה) - דירות פנסיון, יחידות מס' 3-9 - דירות מגורים.
- (9) במגרש 2002 יועתקו זכויות הבניה בשיעור 70 מ"ר מקומת הקרקע לקומה עליונה וזאת לאחר פינוי המגורים מקומת הקרקע והפיכתה לקומת עמודים. תותר הקמת מתסנים דירתיים בקומת העמודים.

לוח הקצאות:

שטח	מס' מגרש	חלק רשום	סיווג	חלקה	גוש	כתובת	בעלים
515	2002	225/720	מגורים א'	4	10767	שמשון-1	יחידות-1
מ"ר							2
799 מ"ר	2001	495/720	מגורים א'	4	10767	מוריה 55	יחידות-3
							9

טבלת איזון חפ' 2077 א'

משלומי איזון		מצב מוצע			מצב קודם				
לשם	לקבל	שווי יחסי	זכויות הבניה	מגרש	שווי יחסי	זכויות הבניה	בית (יחידות)	חלקה	גוש
		57.25%	612 מ"ר	2001	57.25%	612 מ"ר	ב' (9-3)	4	10747
		42.75%	457 מ"ר	2002	42.75%	457 מ"ר	א' (1-2)		
אנן-תשלומי איזון		100.0%			100.0%				

ערכתי את השומה לפי מיטב ידיעותי המקצועיות ונסיוני.

אין לי חלק ועניין בחלקה הנדונה.

טבלת האיזון נכונה ליום - 31.10.02

יצחק סיון - שמאי מקרקעין
 רח' הרצל 18 חיפה - 33301
 ולראייה באתר מס' 8512304 פקס.
 ייצחק סיון, שמאי מקרקעין.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/2077 א'

הומלץ להפקדה

בישיבה ה' 97 ב" 14-04-03

(-) י.ר.ט
מהנדס העיר

(-) ע. מיזנע
יושב ראש הועדה

11/01

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 2077/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.6.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 2077/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5318
מיום 1.8.04

הודעה על אישור תכנית מס' 2077/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5485
מיום 25.1.06