

300 5461 (20)

טל. 06-2188-2188 - 13.2.06

21/11

דורי דודוביץ

שמאי מקרקעין

מ.ר. 570



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

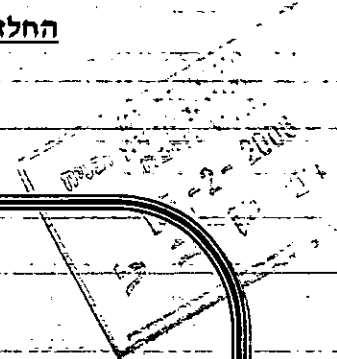
ירון יוניצמן

שמאי מקרקעין

מ.ר. 602

החלון 6, רמת גן. טלפון: 03-6111888 פקס: 03-6111887

22 דצמבר 2005



טבלת הקצאות לתכנית איחוד ללא הסכמת בעלים

חפ"2188/

גוש: 10751

חלקות: 13-20, 24-26, 51, 62, 69, 70

חלק מחלקות: 61, 72, 160

שכונת נווה דוד

חיפה



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

22.12.2005
דורך/שמ151/

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
חיפה

הנדון: **טבלת הקצאות**
לתכנית איחוד ללא הסכמת בעלים
גוש: 10751 חלקות: 13-20,24-26,51,62,69,70 חלק מחלקות: 61,72,160
שכונת נווה דוד - חיפה

בהתאם לבקשתכם, ערכתי את טבלת השומה, ההקצאות והאיזון בנדון וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. ביקורים

נערך ביקור במנהל ההנדסה של עיריית חיפה ביום 12.6.2003.
נערך ביקור במקום ביום 27.4.2003.
את הביקורים ערכו ירון יוניצמן ודורי דודוביץ.

2. פרטי המתחם

גוש	: 10751
חלקות	: 13-20,24-26,51,62,69,70
חלק מחלקות	: 61,72,160
שטח רשום	: כמפורט בהמשך
בעלות	: עיריית חיפה ורשות הפתוח
חכירה	: חוכרים פרטיים שונים כמפורט
מיקום	: רחוב המלך אמציה, נווה דוד, חיפה

3. תאור הסביבה

מתחם " המלך אמציהו" ממוקם בשכונת נווה דוד בדרום העיר חיפה.

סביבת הנכס מהווה אזור מגורים הבנוי בבנייה רוויה. גובה המבנים נע בין 3 - 8 קומות.

השכונה מאופיינת ברובה בבנייני מיושן למגורים (מבני רכבות), פרופיל האוכלוסייה בסביבה הינו מרקע סוציו - אקונומי בינוני.

בסמוך לחלקה הצפוני של השכונה ממוקמים בתי מגורים חדישים ומודרניים.

ככלל, שכונת נווה דוד ממוקמת על שלוחה מתונה הצופה אל רצועת החוף ממערב.

מערבית למתחם, במרחק של כ - 400 מ', עוברים שדרות ההגנה, שהם המשכו של כביש ארצי מס' 4 (הכביש הישן לחיפה).

צפונית למתחם, במרחק של כ - 400 מ', עובר ציר אצ"ל, המהווה עורק תחבורה עיקרי בכיוונים מזרח מערב, המחבר בין שדרות ההגנה ממערב לשכונת רמת חביב והכרמל המערבי ממזרח.

צפונית מערבית למתחם, במרחק של כ - 300 מ', ממוקם מתחם חינוך המורכב מבתי ספר "שוב" ו"יאנוש קורצ'ק".

דרומית מערבית למתחם במרחק של כ - 100 מ', ממוקם בית ספר "נירים".

דרומית למתחם, במרחק של כ - 500 מ', ממוקם בית הקברות הצבאי של חיפה וכן בית הקברות של הכנסיות הלטינית, היוונית קתולית, האורטודוקסי, ועוד.

הסביבה נהנית מסמיכות יחסית לאיזור בעל מגמת פיתוח נרחבת הכולל היצע תעסוקה ומתקני מסחר כגון: פארק ההיי-טק מת"מ, קניון חיפה, אזור התעסוקה של טירת הכרמל, ועוד.

המתחם ממוקם בסמיכות לשכונת רמת חביב וסנט לוקס, העוברות תהליך פיתוח מואץ בבנייה מודרנית למגורים.

סביבת המתחם הקרובה מפותחת באופן מלא. בסביבה לא ניכרת מצוקת תניה.

4. תאור המתחם

מתחם "המלך אמציהו" מהווה איזור מגורים הבנוי בבנייה רוויה וותיקה.

המתחם מהווה חלק מגוש 10751 חלקות: 13-20,24-26,51,62,69,70. חלק מחלקות: 61,72,160.

המתחם ששטחו הכולל כ- 13 דונם, מאופיין בטופוגרפיה היורדת ממזרח למערב ומאפשרת נוף לכיוון רצועת החוף.

גבולות המתחם:

צפון – רחוב אסתר המלכה.

דרום – מבני "רכבות" רוים.

מזרח – רחוב אסתר המלכה.

מערב – רחוב המלך שלמה.

המתחם כולל שמונה מבני מגורים רוים בגובה של 2 – 3 קומות, עם שתי כניסות.

במתחם קיימות 74 יחידות דיור בגדלים שבין 2 – 3 חדרים בדי"כ.

שטח יחידות דיור ממוצעת ליחידת דיור בת שני חדרים כ- 45 מ"ר, שטח יחידות דיור ממוצעת

לדירה בת שלושה חדרים כ- 65 מ"ר.

5. מצב הזכויות המשפטיות

5.1 על פי העתקי נסחי רישום מחודש יוני 2003 החלקות השונות בבעלות רשות הפיתוח ועיריית חיפה.

5.2 החלקות שבבעלות רשות הפיתוח מוכרות בחכירה לדורות לחוכרים פרטיים שונים.

(פירוט הבעלים וחלקיהם מופיע בטבלה הרציב).

6. מצב תכנוני

6.1 המצב הקיים:

על פי נתוני מנהל ההנדסה של עיריית חיפה, להלן עיקרי הפרטים של התכניות החלות על המתחם:

א. על המתחם חלה תכנית בניין עיר חפ / 1151.

ב. על המתחם חלה תכנית חפ / 1820.

ג. על המתחם חלה תכנית שכון ציבורי מסי 2/03/6.

ד. על המתחם חלה תכנית חפ / 1151 א'.

ה. על המתחם חלה תכנית חפ / 1151 ג'.

ו. על המתחם חלה תכנית חפ / 1151 ה'.

6.2 המצב החדש:

על הקרקע מצויה בהליכי תכנון, תכנית בנין עיר חפ / 2188. להלן עיקרי פרטי התכנון המוצע.

א. מטרת התכנית: שינוי ייעודי הקרקע הכלולים בתכנית-ממתחם-מגורים-שטח ציבורי-פתוח ודרכים לאזור מגורים מיוחד ושצ"פ לצורך הקמת מתחם מגורים ל- 260 יח"ד.

ב. התכנית מחלקת את מתחם הקרקע לשלושה מגרשים בשטח כולל של 7 דונם המוגדרים אזור מגורים מיוחד.

ג. קיבולת הבנייה תעמוד על 26,600 מ"ר לשימושים עיקריים ועוד 3,420 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע. מתחת למגרשים ובניצול הטופוגרפיה הקיימת, יוקמו מרתפי חניה, חלקם תת קרקעים וחלקם בקומות מפולשות.

ד. גובה המבנים נע בגבולות של 39 מ' - 66 מ'.

ה. גדלי היחידות יהיו כדלקמן: לדירות שלושה חדרים 90 מ"ר ועוד 15 מ"ר לצרכי שירות, סה"כ 105 מ"ר. לדירות ארבעה חדרים 100 מ"ר ועוד 20 מ"ר לשטחי שירות.

ו. קווי הבניין יהיו על פי התשריט.

הערה: לפרטים נוספים ניתן לעיין בתקנון ובתשריט המוצע המצורף בזאת.

6.3 היתרי הבנייה:

להלן עיקרי הפרטים כפי שנאספו על ידנו בארכיון ההנדסה של עיריית חיפה, לעניין היתרי הבנייה, בחודש מאי 2003:

- א. המבנים הבנויים במתחם הינם מבנים וותיקים ביותר שגילם למעלה מארבעים שנים. לחלק מהחלקות קיימים היתרי בנייה כדין ולחלקם היתרים עקרוניים וכללים.
- ב. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 19 בגוש 10751. רחוב המלך אמציה 2. ההיתר איננו חתום כדין.
- ג. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55/022 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 15 בגוש 10751. רחוב המלך שלמה 38. ההיתר איננו חתום כדין.
- ד. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 16 בגוש 10751. רחוב המלך אמציה 14. ההיתר מיום 6.3.1997 והוא חתום ע"י מנהל ההנדסה.
- ה. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55/16 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 13 בגוש 10751. רחוב המלך שלמה 44. ההיתר מיום 24.7.1991 והוא חתום ע"י הוועדה המקומית.
- ו. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 14 בגוש 10751. רחוב המלך שלמה 42. ההיתר מיום 30.1.1990 והוא חתום ע"י הוועדה המקומית.
- ז. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 18 בגוש 10751. רחוב המלך אמציה 6. ההיתר מיום 14.8.1989 והוא חתום ע"י הוועדה המקומית.
- ח. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 19 בגוש 10751. רחוב המלך אמציה 2. ההיתר איננו חתום כדין.
- ט. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 13 בגוש 10751. רחוב המלך שלמה 46. ההיתר מיום 6.12.1987 והוא חתום ע"י הוועדה המקומית.
- י. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 17 בגוש 10751. רחוב המלך אמציה 4. ההיתר מיום 25.11.1991 והוא חתום ע"י הוועדה המקומית.
- יא. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה לתיק מס' 1599/55 המיוחס לתוספות בנייה בחלקה 51 בגוש 10751. רחוב אסתר המלכה 16. ההיתר מיום 24.10.1991 והוא חתום ע"י הוועדה המקומית.
- יב. בארכיב הבנייה מצוי היתר בנייה עקרוני מיום 3.10.1957 המיוחס להקמת שלושה מבנים על חלקות 16, 17, 18 בגוש 10751. ההיתר מיוחס להקמה של מבנים טיפוסיים בגובה של שלוש קומות 10 יח"ד בכל מבנה, בשטח של כ - 420 מ"ר לכל מבנה.

יג. בארכיב הבנייה-מצוי היתר בנייה עקרוני מיום 3.10.1955 המיוחס להקמת ארבעה מבנים על חלקות 19, 15, 14, 13 בגוש 10751. ההיתר מיוחס להקמה של מבנים טיפוסיים בגובה של שתי קומות 8 יח"ד בכל מבנה, בשטח של כ- 350 מ"ר לכל מבנה.

7. עקרונות

קיימות שלוש גישות לשומת שווי השוק של נכס מקרקעין:

(א) גישת ההשוואה (גישת השוק).

(ב) גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

(ג) גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

במצבי שוק שונים (גאות שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

(א) גישת ההשוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקום, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם.

השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטים לנכס ביחס לעסקאות ההשוואה.

(ב) בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנישום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם למחירה בשוק החופשי אילו הייתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה- או רמת- ניצולה- הקיים- בתוספת- עלות- הקמה- מחדש- של- המבנה וההשכחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגי השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

(ג) בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות - "היוון" מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס נשוא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן, פעולת היוון נעשית בעזרת שער ריבית ששערו נקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת וגורמים נוספים.

(ד) מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה.

8. עקרונות לאיחוד שלא בהסכמת הבעלים

- 8.1 סעיף 121 לחוק התכנון והבניה, (פרק ג' - חלוקה חדשה) קובע, כי בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הוראות בדבר אחוד מגרשים, הן בהסכמת בעליהם והן שלא בהסכמתם. המתחם הנשום מצוי בתחום תכנית איחוד ללא הסכמת בעלים.
- 8.2 על פי תקון 43 לחוק התכנון והבניה משנת 1996, אין צורך לקשור בין פעולת האיחוד ובין פעולת החלוקה מחדש.
- 8.3 באיזון שבין הבעלים השונים, נלקחה בחשבון תרומתו היחסית, של כל אחד מהם במצב הקודם של המתחם.
- 8.4 בשל העובדה כי במצב הקודם, הנכסים מהווים, בעיקרו של דבר, דירות מגורים וותיקות ניתנה התייחסות דומה למפרט הגימור המתאים לנכסים דומים בגיל מבנה דומה.
- 8.5 בעת אומדן שווי היחידות, ניתנה התייחסות למיקום הנכס במבנה, שטחו, ומיקום המבנה עצמו.
- 8.6 סך כל השטחים הציבוריים במצב הקודם, שווה לשטחם במצב החדש. על כן לא התייחסנו לשטחים הללו.
- 8.7 אומדן השווי של נכסים קיימים, הוערך על פי שווי של \$850 למ"ר בנוי. שווי מ"ר מבונה הוערך על פי \$50 למ"ר.
- 8.8 על פי התשריט המצורף לתכנית, החלוקה החדשה היא כדקלמן:
א. חלקה 19 - זכויות במגרש 2000 בלבד.
ב. חלקות 13-15 זכויות במגרש 2001 בלבד.
ג. חלקות 16-18,51 זכויות במגרש 2002 בלבד.
- 8.9 טבלאות האגזון משקפות את השווי היחסי הקודם, ללא כל הפרשי שווי ביניהם ועל כן ללא צורך בתשלומי איזון.
- 8.10 הערכים כוללים מע"מ.

9. השומה

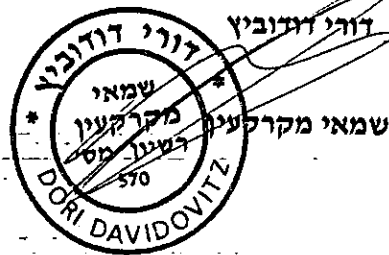
אומדן ערכי הקרקע והנכסים הבנויים במתחם נשוא חוות הדעת מתוארים בטבלאות המצורפות
בזה.

האומדן הינו בתנאי שוק חופשי ומשוכלל ללא חובות, שעבוד או זכויות צד ג'.

הנני להצהיר כי חוות דעת זו נערכה על פי כללי האתיקה המקובלים של מועצת שמאי המקרקעין.

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי שומתי זאת נעשתה לפי מיטב ידיעותיי
והבנתי המקצועית.

ועל זאת באנו על החתום,



רצ"ב:

- התקנון המוצע ותשריט התכנית.
- תשריט המתחם על גבי מפת גוש.
- תמונות המתחם.
- תצלום אויר של המתחם.

שוי יחסי	סה"כ שווי הנכס	שווי זכויות	שווי זכויות	שטח בפועל	שטח רשום	שווי מ"ר	פלטור מיקום	פלטור קומה	קומה	שימוש	הבעלים / החברה	הרח' חלקה	חלקה	גוש	מיקום	מס'
0.0446	\$98,940	0	120	30	\$850	1	0.97	קרקע	קרקע	מגורים	זבזר שלמה ומיכל	1	16	10751	המלך אמציה 14	1
0.0196	\$43,600	\$3,650	47	44	\$850	1	1	ראשונה	ראשונה	מגורים	מרקוביץ ארנון	2	16	10751	המלך אמציה 14	2
0.0196	\$43,600	\$3,650	47	44	\$850	1	1	ראשונה	ראשונה	מגורים	אברהם צחק	3	16	10751	המלך אמציה 14	3
0.0191	\$42,402	\$3,650	47	44	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	זנוס רחל	4	16	10751	המלך אמציה 14	4
0.0191	\$42,402	\$3,650	47	44	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	שגב זהבה	5	16	10751	המלך אמציה 14	5
0.0132	\$29,235	\$4,500	30	30	\$850	1	0.97	קרקע	קרקע	מגורים	רשות הפיתוח	6	16	10751	המלך אמציה 14	6
0.0196	\$43,600	\$3,650	47	44	\$850	1	1	ראשונה	ראשונה	מגורים	ולדמן אדולף מוסל	7	16	10751	המלך אמציה 14	7
0.0191	\$42,402	\$3,650	47	44	\$850	1	0.97	ראשונה	ראשונה	מגורים	פלאי רחל	8	16	10751	המלך אמציה 14	8
0.0282	\$62,539	\$2,350	73	44	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	אביב עזריא	9	16	10751	המלך אמציה 14	9
0.0160	\$35,431	\$4,100	38	35	\$850	1	0.97	קרקע	קרקע	מגורים	זבזר אלי יונתן ורחל	10	16	10751	המלך אמציה 14	10
0.0225	\$50,000	\$3,250	55	50	\$850	1	1	ראשונה	ראשונה	מגורים	זיידנפלד יהודה ורחל	1	17	10751	המלך אמציה 10	11
0.0196	\$43,600	\$3,650	47	44	\$850	1	1	ראשונה	ראשונה	מגורים	נוסים דוד	2	17	10751	המלך אמציה 10	12
0.0201	\$44,725	\$3,500	50	50	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	דוד יוסף וחגיבה	3	17	10751	המלך אמציה 10	13
0.0194	\$43,176	\$3,600	48	44	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	בן סימון ניל	4	17	10751	המלך אמציה 10	14
0.0160	\$35,431	\$4,100	38	30	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	נחום יצחק ואורנה	5	17	10751	המלך אמציה 10	15
0.0196	\$43,600	\$3,650	47	44	\$850	1	0.97	קרקע	קרקע	מגורים	רשות הפיתוח	6	17	10751	המלך אמציה 10	16
0.0196	\$43,600	\$3,650	47	44	\$850	1	1	ראשונה	ראשונה	מגורים	אבוליוסקן גריגור וסופיה	7	17	10751	המלך אמציה 10	17
0.0191	\$42,402	\$3,650	47	44	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	מיכאל אברהם	8	17	10751	המלך אמציה 10	18
0.0191	\$42,402	\$3,650	47	44	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	בנואית לאה	9	17	10751	המלך אמציה 10	19
0.0097	\$21,490	\$5,000	20	15	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	בגליה שלמה ואליס	10	17	10751	המלך אמציה 10	20
0.0229	\$50,921	\$3,100	58	35	\$850	1	0.97	קרקע	קרקע	מגורים	זבזר אברהם וטימה	1	18	10751	המלך אמציה 8	21
0.0279	\$62,000	\$2,500	70	44	\$850	1	0.97	קרקע	קרקע	מגורים	זבזר אברהם וטימה	2	18	10751	המלך אמציה 8	22
0.0200	\$44,400	\$3,600	48	44	\$850	1	1	ראשונה	ראשונה	מגורים	בן דוד יונה ואליה	3	18	10751	המלך אמציה 8	23
0.0271	\$60,215	\$2,500	70	44	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	בן דוד יונה ואליה	4	18	10751	המלך אמציה 8	24
0.0194	\$43,176	\$3,600	48	44	\$850	1	0.97	שניה	שניה	מגורים	בושיטיות הרצל ומנר	5	18	10751	המלך אמציה 8	25
0.0219	\$48,598	\$3,250	55	30	\$850	1	0.97	קרקע	קרקע	מגורים	מטש שושנה	6	18	10751	המלך אמציה 8	26
										מגורים	סלמן שמחה ונבי	7	18	10751	המלך אמציה 8	27

שוי יחסי	סה"כ שווי חובס	שווי זכויות	שטח בפועל	שטח רשום	שווי מ"ר	מיקום	פקטור קומה	קומה	שימוש	הבעלים / החובים	תת חלקה	חלקה	גוש	מיקום	מס' מ"ס
0.0315	\$70,000	\$2,000	80	44	\$850	1	ראשונה	מגורים	אלוז אסתר וברוך	8	18	10751	8	המלך אמציה 8	28
0.0315	\$70,000	\$2,000	80	44	\$850	1	ראשונה	מגורים	משפר עמרן ורחומה	9	18	10751	8	המלך אמציה 8	29
0.0306	\$67,960	\$2,000	80	44	\$850	0.97	שניה	מגורים	שמואל אסתר	10	18	10751	8	המלך אמציה 8	30
0.0306	\$67,960	\$2,000	80	44	\$850	0.97	שניה	מגורים	שמואל-שמעון ולילי	11	18	10751	8	המלך אמציה 8	31
0.0369	\$82,000	\$1,250	95	70	\$850	1	ראשונה	מגורים	אזולאי דוד וסופיה	1	51	10751	16	אסתר המלכה 16	32
0.0153	\$34,000	\$4,250	35	33	\$850	1	ראשונה	מגורים	רשות הפיתוח	2	51	10751	16	אסתר המלכה 16	33
0.0271	\$60,215	\$2,500	70	70	\$850	0.97	שניה	מגורים	קרניס אירית ואביגדור	3	51	10751	16	אסתר המלכה 16	34
0.0286	\$59,025	\$2,500	70	70	\$850	0.97	שניה	מגורים	קזנר אברהם וחנה	4	51	10751	16	אסתר המלכה 16	35
0.0286	\$59,025	\$2,500	70	70	\$850	0.95	שלישית	מגורים	ברנר חיים וחנה	5	51	10751	16	אסתר המלכה 16	36
0.0153	\$34,000	\$4,250	35	33	\$850	1	ראשונה	מגורים	גסטריה גורג'י	6	51	10751	16	אסתר המלכה 16	37
0.0297	\$66,000	\$2,250	75	70	\$850	1	ראשונה	מגורים	מינוב טנה ברוריה	7	51	10751	16	אסתר המלכה 16	38
0.0289	\$64,088	\$2,250	75	70	\$850	1	ראשונה	מגורים	גולדן יעקב ואנה	8	51	10751	16	אסתר המלכה 16	39
0.0271	\$60,215	\$2,500	70	70	\$850	0.97	שניה	מגורים	בינבאום לירי ומילה	9	51	10751	16	אסתר המלכה 16	40
0.0266	\$59,025	\$2,500	70	70	\$850	0.97	שניה	מגורים	ברלנסקי איהר	10	51	10751	16	אסתר המלכה 16	41
0.0266	\$59,025	\$2,500	70	70	\$850	10.95	שלישית	מגורים	שמואל גביר וז'נה	11	51	10751	16	אסתר המלכה 16	42
1.0000	\$2,220,236	\$2,500	70	70	\$850	0.95	שלישית	מגורים	גלזמן יבגני וגלינה	12	51	10751	16	אסתר המלכה 16	43

סה"כ

שוי יחסי	שוי זכויות	סה"כ שוי חכם	שוי זכויות	שטח בפועל	שטח רשום	שוי מ"ר	שוי מ"ר	מיקום	פקטור קומה	קומה	שימוש	הבעלים / החוכרים	תת חלקה	חלקה	גוש	מיקום	סה"כ
0.0315	\$2,000	\$70,000	\$2,000	80	44	\$850	\$850	1	1	ראשונה	מגורים	אלוז אסתר וברוך	8	18	10751	המלך אמציה 8	28
0.0315	\$2,000	\$70,000	\$2,000	80	44	\$850	\$850	1	1	ראשונה	מגורים	משה עמרן והחמה	9	18	10751	המלך אמציה 8	29
0.0306	\$2,000	\$67,960	\$2,000	80	44	\$850	\$850	0.97	0.97	שניה	מגורים	שמואל אסתר	10	18	10751	המלך אמציה 8	30
0.0369	\$2,000	\$67,960	\$2,000	80	44	\$850	\$850	0.97	0.97	שניה	מגורים	שמואל שמשון וילי	11	18	10751	המלך אמציה 8	31
0.0153	\$1,250	\$82,000	\$1,250	95	70	\$850	\$850	1	1	ראשונה	מגורים	אזולא דוד וסופיה	1	51	10751	המלך אמציה 8	32
0.0271	\$4,250	\$60,215	\$4,250	35	33	\$850	\$850	1	1	ראשונה	מגורים	רעות הפומח	2	51	10751	המלך אמציה 8	33
0.0271	\$2,500	\$60,215	\$2,500	70	70	\$850	\$850	0.97	0.97	ראשונה	מגורים	קניס אירית ואביגדור	3	51	10751	המלך אמציה 8	34
0.0266	\$2,500	\$59,025	\$2,500	70	70	\$850	\$850	0.97	0.97	שניה	מגורים	קזר אברהם וחנה	4	51	10751	המלך אמציה 8	35
0.0266	\$2,500	\$59,025	\$2,500	70	70	\$850	\$850	0.95	0.95	שלישית	מגורים	בנור חיים וחנה	5	51	10751	המלך אמציה 8	36
0.0153	\$4,250	\$34,000	\$4,250	35	33	\$850	\$850	1	1	שלישית	מגורים	גטס ריה וגורל	6	51	10751	המלך אמציה 8	37
0.0297	\$2,250	\$66,000	\$2,250	75	70	\$850	\$850	1	1	ראשונה	מגורים	מינוב טנה ברוריה	7	51	10751	המלך אמציה 8	38
0.0289	\$2,250	\$64,088	\$2,250	75	70	\$850	\$850	1	1	ראשונה	מגורים	גולדן יעקב ואנה	8	51	10751	המלך אמציה 8	39
0.0271	\$2,500	\$60,215	\$2,500	70	70	\$850	\$850	0.97	0.97	שניה	מגורים	בינבאום וילי ומירה	9	51	10751	המלך אמציה 8	40
0.0266	\$2,500	\$59,025	\$2,500	70	70	\$850	\$850	0.97	0.97	שניה	מגורים	בלנסקי אינה	10	51	10751	המלך אמציה 8	41
0.0266	\$2,500	\$59,025	\$2,500	70	70	\$850	\$850	0.95	0.95	שלישית	מגורים	שמנוב גמדי וזלנה	11	51	10751	המלך אמציה 8	42
1.0000	\$2,220,236			70	70	\$850	\$850	0.95	0.95	שלישית	מגורים	גלזמן יבני וגלינה	12	51	10751	המלך אמציה 8	43

סה"כ

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מסי חפ/ 2188

הומלץ להפקדה

בישיבה ה" 95 ב" 03-03-03

(-) יו"ר יו"ר
יושב ראש הועדה מהנדס העיר

1.1

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 2188/מ

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.7.05 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תוכנית מסי 2188/מ

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5375

מיום 3.5.05

הודעה על אישור תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום