

2006591 (2)

<b>התכנית טכניקה</b> <b>Arie Sodi</b>		<b>אריה סודית</b>
<b>Real Estate Appraiser</b>	<b>שמאי מקרקעין</b>	
email: talbi2@zahav.net.il	נייד: 0523827069	מקס: 153-4-8312777
		רחוב אדמונד פלג 26, ח'יפה 35705

19.12.2010  
טירת הכרמל

### טבלת הקצאה

#### נספח לתכנית חלוקה חדשה ע"פ פרק ג' סימן ז'

#### לחוק תכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

#### מרחב תכנון מקומי, מורדות הכרמל

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז חיפה

13-07-2011

נדב קל  
תיק מס'

1. שם התכנית : תכנית שינוי מיקום מעבר הולכי רגל - מכ/מק/289/ו'
2. עורך טבלאות האיזון : אריה סודית , שמאי מקרקעין, רשיון מס' 1650.
3. ביקור במקום :  
נערך ביקור ביום 17.12.2010.
4. המועד הקובע :  
יום עריכת חוות דעת זו .
5. מטרת טבלת ההקצאה : הכנת טבלת הקצאה במסגרת תכנית חלוקה חדשה מכ/מק/289/ו'.
6. רקע כללי : החלקות הכלולות בתכנית זו הינן בבעלות של בעלים יחיד - רשות הפתוח. ביום 15.4.2010 נחתם חוזה הפיתוח בין חברת " בונה הצפון חברת קבלני בנין בעכו בע"מ" לבין מינהל מקרקעי ישראל וזאת לאחר זכיית החברה במכרז על חטיבת הקרקע הנדונה. חלוקת המגרשים בהתאם לתכנית המקורית כוללת מעבר להולכי רגל בין חלקות 102 ו-104. מאחר ומיקום זה מקשה על תכנון הבינוי מוגשת תכנית זו המשנה את החלוקה הפנימית בחטיבת הקרקע על מנת לנצל בצורה טובה יותר תכנון הבינוי.

**7. המקום:**

הקרקע הכלולה נמצאת במרחב תכנון מקומי "מורדות הכרמל" החלקות נמצאות בתחום המוניציפלי של העיר טירת הכרמל, בחלקה המזרחי בסמוך לבי"ס "שיפמן", הגישה לחטיבת הקרקע הינה דרך רחוב "החרוב" אשר ממוקם למרגלות השלוחה של הר הכרמל עליה בנויה שכונת דניה של העיר חיפה.

**8. שטח התכנית:**

7.181 דונם.

**9. הקרקע הכלולה בתכנית:**

מספר	גוש	חלקה	שטח מ"ר
1.	10688	80	2,149
2.	"	102	2,482
3.	"	103	199
4.	10688	104	2,378

**10. תאור המקרקעין והסביבה:**

חטיבת הקרקע ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר טירת הכרמל. על המרגלות המערביים של הר הכרמל מתחת לשכונת דניה של העיר חיפה. הסביבה מאופיינת בטופוגרפיה משופעת מאחר והינה ממוקמת על המדרונות המערביים של הר הכרמל. הגישה לחטיבת הקרקע מתאפשרת מרחוב החרוב הינו רחוב ללא מוצא. חלקה מסי' 80 הינה בשטח רשום של 2,149 מ"ר והינה בעלת צורה גיאומטרית דמויית טרפז. והינה המערבית ביותר בחטיבת הקרקע. בסמוך לחלקה זו ממוקם בית עלמין ישן. חלקה מסי' 102 הינה בשטח רשום של 2,482 מ"ר והינה בעלת צורה גיאומטרית דמויית מקבילית. חלקה מסי' 103 הינה בשטח רשום של 199 מ"ר והינה ביעוד לשביל להולכי רגל וממוקמת בין חלקות 102 ו-104. החלקה בעלת צורה גיאומטרית דמויית מלבן מוארך. חלקה מסי' 104 הינה בשטח רשום של 2,378 מ"ר והינה בעלת צורה גיאומטרית דמויית מלבן בלתי רגולרי. בעת הביקור החלו עבודות הפיתוח בחלקות.

**11. מצב תכנוני קיים :**

תכנית מס' מכ/298 – "שטח הכפר" טירת הכרמל פורסמה ביום 6.6.1991 י.פ. 3886.

מטרות התכנית:

1. איחוד וחלוקה מחדש של שטח התכנית.
  2. התוויית מערכת דרכים חדשה.
  3. הקצאת שטחים למגורים א', מגורים ג', מגורים מיוחד, בנייני ציבור, מסחר ושצ"פ – כמפורט בתשריט.
- בהתאם להוראות התכנית מידות השטחים המצויינות בתכנית חושבו לפי מדידה גרפית סטיות קלות ממידות אלה לא יהוו שינוי לתכנית.
- הוצאת היתרי בנייה על פי תכנית זו מותנית בהגשה ואישור של תכנית חלוקה לצרכי רישום.

תכנית מס' מכ/201/חישוב שטחי שרות פורסמה ביום 19.1.1986 י.פ. 3292.

מטרת התכנית: קבעית צורה אחידה של חישוב שטחי הבנייה למגורים במרחב התכנון של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מורדות הכרמל.

**12. מצב משפטי:**

מצב הבעלות הרשום בחלקות הכלולות בתכנית זו, הוא בהתאם למפורט בטבלת הקצאה המצורפת הפרטים הועתקו מנסחי רישום מקרקעין (נסחי טאבו).  
ובכפוף להסכם הפיתוח אשר נחתם ביום 15.4.2010 בין חברת " בונה הצפון חברת קבלני בנין בעכו בע"מ" לבין מינהל מקרקעי ישראל  
רשומה הערה בכל החלקות לגבי אתר עתיקות הערות אזהרה: –

מס'	גו"ח	שטח	בעלות	הסכם פיתוח	הערות
1	80	2,149 מ"ר	רשות הפתוח	+	אתר עתיקות מיום 19.9.1996 י.פ. 4444 עמ' 9.
2	102	2,482 מ"ר	רשות הפתוח	+	אתר עתיקות מיום 19.9.1996 י.פ. 4444 עמ' 9
3	103	199 מ"ר	עיריית טירת הכרמל		אתר עתיקות מיום 19.9.1996 י.פ. 4444 עמ' 9 יעוד: שביל
4	104	2,378 מ"ר	רשות הפתוח	+	אתר עתיקות מיום 19.9.1996 י.פ. 4444 עמ' 9

**13. טבלות הקצאה איזון:**

לוח ההקצאה שהוכן ע"י נערך ע"פ ההוראות שנקבעו בחוק תכנין והבנייה תשכ"ה 1965 המתייחסות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים (פרק ג' סימן ז').

הוראות סעיף 122 לחוק התו"ב, ועפ"י תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה התשס"ט – 2009 סעיף 5).

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה המקבל ההקצאה, ששוי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל המוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

במקרה הנדון התכנית למעשה מתייחסת לאיחוד וחלוקה מחדש של חלקות אשר בבעלות בעלים יחיד אין צורך בתשלומי איזון.

מאחר ואין שינוי ביעוד, בקיבולת הבנייה והבעלות נותרה בידי אותם בעלים יחיד רשות הפתוח בכפוף להסכם הפתוח עם חברת "בונה הצפון" אין צורך בתשלומי איזון.

**14. הצהרה:**

ערכתי את חוות הדעת וטבלת ההקצאה, לפי מיטב ידיעותי המקצועיות וניסיוני. אין לי חלק או ענין בנכסים הנדונים.



- לוטה : 1. טבלאות הקצאה  
2. הסכם הפיתוח  
3. נסחי רישום מקרקעין

טבלת הקצאה

לתכנית מספר מב/מק289/ו'

**פרטי החלוקת הקיימות**

שוי יחסי	יעוד החלקה	החלקים בפעלות	מס' זרות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לצ' ושום	שם בעלים ושום	שטח החלקה הכלול בחלוקה	שטח החלקה במ"ר	חלקה	גוש	מס' מי' כ"ב
30%	מגורים ג'	1/1	510356397	חברת בונה תאמון חברה לפנין ע"מ חוות פיתוח	רשות המזרח	2,149	2,149	80	10688	.1
35%	מגורים ג'	1/1	510356397	חברת בונה תאמון חברה לפנין ע"מ חוות פיתוח	רשות המזרח	2,482	2,482	102	"	.2
35%	מגורים ג'	1/1	510356397	חברת בונה תאמון חברה לפנין ע"מ חוות פיתוח	רשות המזרח	2,378	2,378	104	"	.3
100%	שביל	1/1			עיריית טירת הכרמל	7,009	199	103	10688	.4
						7,208	7,208			סה"כ

19.12.2010

## טבלת הקצאה

לתכנית מספר מכ/מק 289/ו'

### פרטי החלקות הקיימות

מס' מ"ר	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	חוכר/הסכם פתוח	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
.1	10688	80	רשות הפתוח			2,149	2,149	1/1
.2	10688	102	רשות הפתוח			2,482	2,482	1/1
.3	10688	103	עריית טירת הכרמל			199	199	1/1
.4	10688	104	רשות הפתוח			2,378	2,378	1/1
סה"כ						7,208	7,208	

19.12.2010

**טבלת הקצאה**

לתכנית מספר מב/מק89ק/1

**המוקצים**

**המגרשים**

**פריטי**

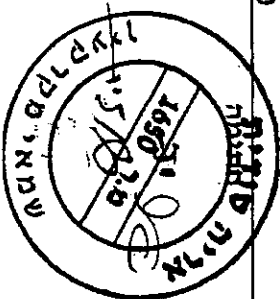
מס' פריט	נוש	מקדח/מגיש	מס' חלקה	שם בעלים		חוכר/חסיבס פתוח	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זחור או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החמישה	החלקים בבעלות	יעוד	מס' יחיד	חתימות בעלים	חתימת תובעים	מס' פריט
				רשות המחזיקה	רשות המשתוח										
1	10688	100	100	רשות המחזיקה	רשות המשתוח	חברת בונה הצפון חברה לבניין ע"מ חוזה פיתוח		510356397	2924	1/1	מגורים ב'	28	בונה הצפון חברה קבלת בנין בנתניה	93/3/11	1
2		101	101	רשות המחזיקה	רשות המשתוח	חברת בונה הצפון חברה לבניין ע"מ חוזה פיתוח		510356397	4,085	1/1	מגורים ב'	28	בונה הצפון חברה קבלת בנין בנתניה	93/3/11	2
1	10688	200	200	עדייית סודית כרמל					199	1/1	שכיל	70	תד נמנעני סל 9922920		1
סה"כ									7,208			70			סה"כ

19.12.2010

תאריך

אריה סודית

שם שמאי המקרקעין



**טבלת הקצאה**

לתכנית מספר מכ/מק 289/10

פרטי		המגרשים		המוקצים				
גוש	חלקה/מגרש ע"פ תכנית	מס' חלקה	שם בעלים	החוכר/ הסכם פתוח	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	החלקים בשבר פשוט	יעוד
10688	100		רשות הפתוח	חברת בונה הצפון חברה לבניין ע"פ חוזה פיתוח	510356397	2,924	1/1	מגורים ב'
10688	101		רשות הפתוח	חברת בונה הצפון חברה לבניין ע"פ חוזה פיתוח	510356397	4,085	1/1	מגורים ב'
	סה"כ					7,009		
10688	200			עיריית טירת הכרמל		199	1/1	שביל
	סה"כ					7,208		

**חתימת הבעלים: רשות הפתוח ע"י מינהל מקרקעי ישראל**

**תאריך: 19.12.2010**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחס תכנית או לכל בעל עין אחר בשטח התכנית כל עוד לא היקפה חשפה ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות-בשטח הנדון/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועניי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית/החברה או אוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בתוכנו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ו/או חתימתנו נחתה אך רק ממקודת מבט תכנונית.

**מינהל מקרקעי ישראל**  
 מנהל תכנון  
 מנהל חקירה  
 מנהל רישום

19/12/10

**חתימת בעלי הזכות בקרקע: חברת בונה הצפון חברה קבלני בניין בעכו בע"מ**

**בונה הצפון**

חברה קבלני בניין בעכו בע"מ  
 ת.ד. 2203 עכו. טל- 9917910

**תאריך: 19.12.2010**

אין התנגדות לדיון ו/או אישור התוכנית. חתימתנו הנה לצורכי תכנון בלבד, ואין בה כדי להקנות כל זכות ליזם התוכנית ו/או למבקש, ואין בה כדי לבוא במקום החלטות וועדות התכנון. למען הסר ספק מוצהר בזה, שאין בחתימתנו זו משום אישור על ביצוע תשלומים ו/או חובות לעיריית טירת-כרמל, ו/או ניתנת רק חתימתנו מבט תכנונית.

21.07.11  
 מהנדס עיריית טירת כרמל  
 תאריך



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס: מק/מכ / 298/1  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 11.08.68 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית: *[Signature]*  
 יו"ר הועדה המקומית: *[Signature]*

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**"מורדות הכרמל"**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 הפקדת תכנית מס: מק/מכ / 298/1  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10.12.68 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המקומית: *[Signature]*

1/298  
 הודעה על אישור תוכנית מס: *[Signature]*  
 פורסמה בעיתון ..... ביום .....

1/298  
 הודעה על הפקדת תכנית מס: מק/מכ / 298/1  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: 6217  
 מיום: 11.12.68 עמוד: 3306

1/298  
 הודעה על אישור תכנית מס: מק/מכ / 298/1  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס: .....

1/298  
 הודעה על הפקדת תוכנית מס: *[Signature]*  
 פורסמה בעיתון *[Signature]* ביום 11.12.68  
 ובעיתון ..... ביום 11.12.68  
 ובעיתון מקומי *[Signature]* ביום 11.12.68