



- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

תאריך : 18-12-2011

מספרינו : חפ/ 09-1-10283

לוח הקצאות וטבלת איזון

הצעת תכנית מפורטת מס' חפ/ 2096 א', "המבואות הדרומיים", חיפה

מקום התכנית

מתחם הצעת התכנית שבנדון ממוקם באזור המבואות הדרומיים של חיפה, בצמוד לציר רחוב "יא' הספורטאים", בתחום רצועת קרקע שמדרום לקניון ה"קסטרא".

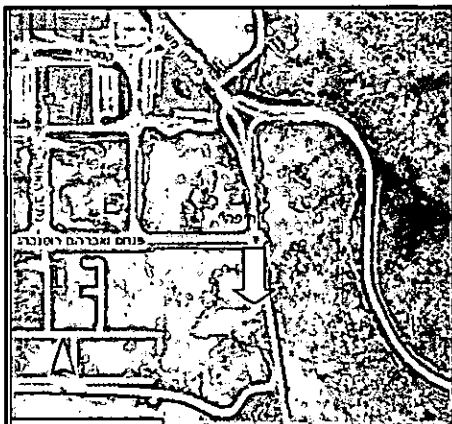
גבולות מתחם התכנית:

מצפון קניון ה"קסטרא", מצפון מערב מבנה משרדי חברת חשמל, ובצמוד לו "קניון חיפה".

במערב שטחים לתעשייה עתירת ידע וכן שטח ספורט. תכנית מס' חפ/ 2119 א' מרחיבה שטחים ממערב למתחם התכנית שבנדון ליעוד "ספורט ונופש". בשטח זה מתוכנן להקים את קריית הספורט.

בדרום מתחם בסיס צבאי.

במזרח שטחים ביעוד לבית מלון, נופש וקייט ושטחים פרטיים פתוחים, הממוקמים במורד ההר. במרחק של 300 - 250 מ' מגבול התכנית ממוקמת "דרך משה פלימן" (דרך פרויד).



אזור התכנית על גבי תצלום אוויר:

משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550

site: www.zaidorniv.co.il

e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

שטח התכנית

תשריט התכנית כולל "קו כחול", המסמן את גבולות התכנית, ו"קו ריפרצלציה", המסמן את המתחם המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש.

בתחום ה"קו הכחול" של התכנית כלולים 228,271 מ"ר קרקע, כמפורט במסמכי התכנית.

מטרת התכנית

"חלוקה חדשה של השטח, ללא הסכמת בעלים, כולל תגבור זכויות והקצאת שטחים לצרכי ציבור. קביעת עקרונות והנחיות בינוי לשטחי מגורים ולמבנים ומוסדות ציבור, תוך שימת דגש על התאמת הבינוי לטופוגרפיה של השטח".

מגיש התכנית

מהנדס העיר חיפה.

החלקות הכלולות בשטח התכנית

התכנית חלה על חלקות כמפורט:

גוש	:	10683.
חלק מחלקות	:	1, 2.
גוש	:	10685.
חלק מחלקות	:	1, 18.
גוש	:	10732.
חלק מחלקות	:	1, 16, 17, 31.
גוש	:	10733.
חלק מחלקות	:	22-34, 47-48, 52, 54.
גוש	:	11359.
חלק מחלקות	:	2, 10-12, 16.





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

השטח הכלול במתחם האיחוד וחלוקה מחדש ובטבלת ההקצאות והאיזון

השטח הכלול בטבלת ההקצאות והאיזון (להלן: "מתחם הריפרצלציה") מוגדר בתחום "קו הריפרצלציה" שבמפת מדידה מיום 12.01.2010, ערוכה ע"י מודד מוסמך מר רוני בלן. מתחם הריפרצלציה מהווה חלק ממתחם הצעת התכנית החדשה, ונקבע עפ"י הנחיית מחלקת התכנון של עיריית חיפה.

סה"כ שטח מתחם התכנית ("קו כחול") : 228,271 מ"ר קרקע.

"מתחם הריפרצלציה", עפ"י גרסת מדידה מיום 12.01.2010 : 201,699 מ"ר קרקע.

טבלת ההקצאות והאיזון כוללת את הקרקע שב"מתחם הריפרצלציה" בלבד. שטח זה כולל גם שטחים ללא שווי נכנס (וללא מגרשי תמורה), כמפורט להלן :

1. חלקה 31 בגוש 10733, בשטח של 9,125 מ"ר קרקע.

החלקה בבעלות חברת חשמל, כלולה בתכנית מס' חפ/ 1928 א'. החלקה ביעוד ל"שטח ספורט". השטח כלול בטבלת ההקצאות "מתחת לקו".

2. חלק מחלקה 10 בגוש 11359, בשטח של 25,758 מ"ר קרקע.

החלקה בבעלות משותפת של רשות הפיתוח ומדינת ישראל. החלק הצפוני של חלקה 10, בשטח של 25,758 מ"ר קרקע, הנו ביעוד ל"שטח ציבורי פתוח". השטח כלול בטבלת ההקצאות "מתחת לקו".

בעלויות

הקרקע הכלולה בתכנית רשומה ע"ש רשות הפיתוח, מדינת ישראל, חברת חשמל, וכן 3 חלקות בבעלות פרטיים (חלקות 22, 26 ו- 28 בגוש 10733).

הופקו נסחי רישום מקרקעין.

הטבלה ערוכה בהתאם לרישום הקיים.

השומה נערכה בהתאם לתקן 15 אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ("פירוט מזערי

נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה") וכן ע"פ תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה)- התשס"ט.





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

מצב תכנוני קיים

על מתחם התכנית חלה תכנית גלילית מס' ג/ 400, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 989 מיום 10.01.1963. התכנית קובעת יעוד חקלאי.

בנוסף חלות, בין היתר, התכניות הנקודתיות הבאות:

1. תכנית מס' חפ/ 1928 א' "אתר למוסד ציבורי מיוחד - משרדי חברת החשמל בדרום חיפה", פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4675 מיום 01.09.1998. התכנית קובעת יעוד חלקה 31 בגוש 10733 ל"שטח ספורט".

2. תכנית מס' חפ/ 2036 א' "פארק טכנולוגי במבואות הדרומיים של חיפה", פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5018 מיום 13.09.2001. התכנית קובעת יעוד בחלק הצפוני של חלקה 10 בגוש 11359 ל"שטח ציבורי פתוח".

3. תכנית מס' חפ/ 2119 א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5994 מיום 03.09.2009, חלה על מתחם קרקע שמדרום מערב להצעת התכנית שבנדון, וכן על חלק מחלקות 10, 11 ו-16 בגוש 11359. התכנית קובעת יעוד ל"תכנון בעתיד" בחלק מחלקות 10, 11 ו-16 בגוש 11359, ויעוד ל"שטח ספורט ונופש" באזור שממערב.

4. מערכת הדרכים במתחם נקבעה, בין היתר, בתכניות מס' חפ/ 1928 א' וחפ/ 2036 א'.

- הקצאת זכויות הבנייה בטבלת ההקצאות והאיזון שבתוכנית זו נעשתה בהתבסס על ייעודן התכנוני המאושר (הנוכחי) של החלקות הנ"ל, דהיינו לא בוצע "שחזור חלקות", בהתאם לתקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין).

- "שטח ספורט" בחלקה 31 בגוש 10733 ו"שצ"פ" בחלק הצפוני של חלקה 10 בגוש 11359, התקבלו במסגרת "הפרשות לצרכי ציבור" בין בעלי הקרקע ועיריית חיפה, ונכנסים כשטח קרקע טכני בלבד וללא שווי.





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

שטחי ציבור במצב הקיים, כמפורט בטבלת שטחים המצורפת להצעת התכנית הנם:

שטח ציבורי פתוח	:	25,643 מ"ר קרקע.
שטח ספורט	:	9,125 מ"ר קרקע.
דרך מאושרת	:	<u>21,874 מ"ר קרקע.</u>
סה"כ	:	<u>56,642 מ"ר קרקע</u>

משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
 site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

מצב תכנוני מוצע

התכנית החדשה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של הקרקע, ללא הסכמת בעלים, ויוצרת אגב כך 24 תאי שטח ביעוד ל"מגורים ד"י". להלן עיקר הוראות התכנית:

שימושים: יחידות דיור למגורים וכל הנלווה להן, כולל חניונים מקורים.

שטח כל יח"ד כולל: 120 מ"ר עקרי בממוצע + 25 מ"ר מרפסת מקורה + 45 מ"ר שטח שרות + שטח עבור 2 מקומות חנייה וקומת עמודים.

בניה: עפ"י נספח בינוי מנחה, אשר מחייב לעניין תצורת ואופי הבינוי, קווי הבניין, עקרונות העמדת המבנים, כיוון המרפסות, מיקום החנייה, צירים ומעברים להולכי רגל, כיכרות וקשרים בין האזורים השונים.

קומות: מבנים בני 4 עד 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג.

מבנים בני 8 עד 12 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג.

קומת עליית גג תתכן באישור הועדה המקומית ובכפוף להיטל השבחה.

בנוסף, קומת חניה מקורה, מתחת למפלס הכניסה הקובעת. במידת הצורך ניתן להתיר קומת חניה נוספת.

חניה: תקן חניה חושב לפי 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתחום תא השטח, בתוספת חניית אורחים לפי 0.25 מקומות ליח"ד, בתחום הדרכים הציבוריות הגובלות.

עד 40% (ובמקרים מיוחדים עד 45%) מתקן החניה הדרוש לתא ניתן להקים במפלס הכניסה של הבית, כתניה פתוחה.

משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
 site: www.zaidorniv.co.il e-mail: zaid@zaidorniv.co.il





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנותית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

שטחי ציבור במצב התכנוני החדש, כמפורט בטבלת שטחים המצורפת להצעת התכנית, הנם:

מבנים ומוסדות ציבור:	21,004	מ"ר קרקע.
שטח ציבורי פתוח:	41,371	מ"ר קרקע.
דרכים:	39,842	מ"ר קרקע.
סה"כ:	102,217	מ"ר קרקע.

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371 טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:

1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

ב. "שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".

ג. "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

2. שטח קרקע בטבלת הקצאות ואיזון

שטח מתחם התכנית בכללותו הנו 228,271 מ"ר קרקע. מהני"ל, השטח הכלול במתחם הריפרצלציה עפ"י מפת מדידה, מיום 12.01.2010, ערוכה ע"י מודד מוסמך מר רודי בלן, הנו 201,699 מ"ר קרקע.

3. הטבלה ערוכה לקרקע בלבד

מתחם התכנית הנו פנוי וריק ואינו כולל בניו, התורם לשווי המצב החדש. קיימת תחנת שאיבה עירונית למים שאינה בשימוש.





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

4. זכויות רשומות

הזכויות בקרקע הכלולה במתחם התכנית ובטבלת ההקצאות והאיזון, הנן מתוקף הרישום הקיים בנסחי הטאבו.

5. תכנון קיים

על מתחם הצעת התכנית חלה תכנית גלילית מס' ג/ 400, מאושרת משנת 1963, הקובעת יעוד חקלאי על מתחם התכנית בכללותו.

בנוסף חלות, בין היתר, התכניות הנקודתיות הבאות:

- חלק מחלקות 10, 11 ו- 16 בגוש 11359 הנן ביעוד ל"שטח לתכנון בעתיד", לפי תכנית מס' חפ/ 2119 א'.

- "דרכים" מאושרות הנן, בין היתר, מתוקף תוכניות מס' חפ/ 1928 א' וחפ/ 2036 א'.

כמו כן השטחים הבאים כלולים במתחם הריפרצלציה כשטח טכני בלבד וללא שווי, מאחר ומקורם בהפרשות לצרכי ציבור במסגרת תכנית מאושרת סמוכה:

- חלקה 31 בגוש 10733 ביעוד ל"שטח ספורט", מתוקף תכנית מס' חפ/ 1928 א'.

- החלק הצפוני של חלקה 10 בגוש 11359 ביעוד ל"שטח ציבורי פתוח", מתוקף תכנית חפ/ 2036 א'.





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

התכנון הנו לדירות מרווחות, בנות 120 מ"ר עקרי בממוצע + 25 מ"ר מרפסת מקורה + 45 מ"ר שטח שרות + שטח עבור 2 מקומות חנייה. בנוסף מותרת קומת עמודים משותפת.

מתוכננים מבנים בני 4 עד 6 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג ומבנים בני 8 עד 12 קומות מעל קומת עמודים + קומת גג.

חניה תבוצע בתוך התאים, לפי תקן של 2 מקומות חניה לכל יח"ד וכן 0.25 מקומות עבור חניית אורחים בתחום הדרכים הציבוריות הגובלות, כאשר עד כ- 40% מהתקן יבוצע כחניה עילית במפלס הכניסה.

9. גורמים ושיקולים במסגרת אומדן השווי במצב התכנוני המוצע

באומדן שווי תאי שטח במצב התכנוני המוצע מובאים בחשבון הגורמים הבאים:

- שווי התא נקבע בהתאם למסי יחידות דיור המתוכננות.

- **סוג המבנה.** אומדן שווי קרקע ליח"ד מותאם לצפיפות יחידות הדיור במבנה. במבנים בני 12-20 יח"ד הוערכה הקרקע בכ- 180,000 ₪ ליח"ד. למבנים בני 34 יח"ד ניתנה הפחתה בהתאם. ערכי השווי הנם לקרקע במצב נוכחי, ומגלמים עלות חפירה לחנייה תת קרקעית במסגרת התקן שנדרש.

- **צפיפות (רווחה).** במגרשים בהם שטח קרקע ליח"ד בטווח של 65-75 מ"ר הותאם מקדם 1. בגין שטח קרקע שונה מהרמה הממוצעת ניתן מקדם תואם.

- **גודל (מסי יח"ד למגרש).** למגרשים בהם הוקצו 34-43 יח"ד הותאם מקדם 1. מעל, ניתן מקדם תואם.





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומדע ממוחשב - G.I.S

- **מיקום כללי במתחם.** נראה כי שיקולי המיקום הכללי בתוך מתחם אינם חד משמעיים. שורת המבנים המזרחית מושפעת מקרבה לציר דרך פרוייד, שורת המבנים המרכזית מושפעת ממיקום חסום, ושורת המבנים המערבית מושפעת מקרבה לאזור התעשייה ולאצטדיון הספורט המתוכנן.

- **סמיכות למבני ציבור, מרכז מסחרי "קסטרא" ומבנה חברת חשמל.** בגין סמיכות למבנים בוצעה התאמה.

- **קרבה לפיתוח קיים.** החלק הצפוני של מתחם התכנית, שבין רחוב רוטנברג ו"הקסטרא" נהנה מקרבה לפיתוח ותשתיות. ניתן מקדם בהתאם.

- **חזית דרומית פתוחה.** למיקום בסמוך לחזית דרומית קיים יתרון יחסי בשלב תכנוני זה.

10. הקצאות

בבצוע ההקצאות מובאים בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים:

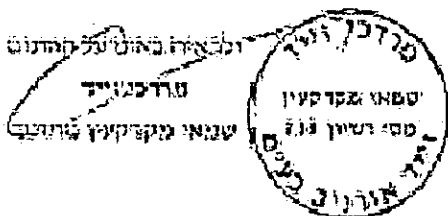
- **מיקום קרוב ככל האפשר לחלקת המקור.** למשל, לחלקת מקור מס' 22 הוקצה תא מס' 2001, בצמוד ממערב. לחלקות הפרטיים, מס' 26 ו- 28 הוקצו תאים מס' 2002-2004.

- **יצירת מקבצי בעלויות.** לרשות הפיתוח הוקצו רצף מגרשים בחלק הדרומי של המתחם. למדינת ישראל הוקצו מגרשים בחלק הצפוני.

- **ההקצאה מפרידה מושע קיימת בין רשות הפיתוח ומדינת ישראל בחלקה 10 בגוש 11359.** מושע קיימת בין הפרטיים נשמרה.

מצורפת טבלת הקצאה ואיזון.

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בקרקע הכלולה בחוות הדעת וכי טבלת הקצאות ואיזון זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.



משרדים

רמת גן- בניין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35, ת.ד. 3371
טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
e-mail: zaid@zaidorniv.co.il
zaidorniv.co.il



