

8.12.13

2/2 1141 תפן / תת"ץ גמ"ע 3303835-20

VULKAN - Real Estate Appraisal

וולקן - שמאות מקרקעין

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S". Nesher
P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר
כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

Fax: 04-8661556 פקס:

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני:

Tel: 04-8661555 טל:

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser
VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A. Business Administration
VULKAN OFER B.A. Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך
וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.
וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

גי בחשון התשע"ד
7 באוקטובר 2013
תיק מסי ה/2738/06

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
10.12.2013
נתקבל
תיק מסי

הודעה על אישור תכנית מסי
פורסמה בילקוט הפרסומים מסי
ביום

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים תוכנית חפ/1141 כ"ג/2

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. ה/2738/06
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 10/12/2013 על לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

1. פרטי המקרקעין

1.1 גוש 12257, חלקי חלקות 39, 338, רחי פינלנד, דניה - חיפה.

2. מטרת השומה¹

2.1 טבלאות הקצאה לתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים - חפ/1141 כ"ג/2.

חוו"ד נכונה לתאריך: 7 באוקטובר 2013.

2.3 תאריך ביקור בנכס: 15 ביוני 2010, 8 במאי 2012, 3 אוקטובר 2013, ביקור בנכס: מאיר וולקן שמאי מקרקעין.

3. תיאור הסביבה

3.1 הנכס הנדון ממוקם בשכונת דניה אי על הר הכרמל בחיפה.

3.2 שכונת דניה מהווה שכונת מגורים יוקרתית ומבוקשת, בסביבה ניצבים מבני מגורים צמודי קרקע הבנויים ברמת בניה איכותית (וילות).

3.3 הפיתוח מלא.

הודעה על הפקדת תכנית מסי ה/2738/06
 פורסמה בילקוט הפרסומים מסי 6468
 ביום 4.9.13

(1) חוו"ד נערכה למטרה האמורה בסעי' 2.1 עבור מומין השומה בלבד ואין לעשות בה שימוש ע"י אחר ואו לכל מטרה אחרת.



- 2 -

4. תיאור הנכס

- 4.1 הנכס הנדון מהווה חלקים מחלקות קרקע המסווגת כאב"צ ודרך בתוכנית ברת תוקף.
- 4.2 צורת חלקה 338 כעין משולש ישר זווית, צורת חלקה 39 כעין טרפז הנוטה למלכן.
- 4.3 חלקה 338 גובלת: ממזרח וצפון בדרך מאושרת (רח' פינלנד), מדרום בחלקה 39 המסווגת כאב"צ, ממערב במגרש מגורים בנוי, חלקה 39 גובלת: מצפון בחלקה 338, ממזרח בשצ"פ מדרום ב-"שמורת טבע", ממערב במגרש מגורים בנוי.
- 4.4 שטח החלקות הרשום:
חלקה 338 - 62 מ"ר
חלקה 39 - 710 מ"ר
- השטח הנכלל באיחוד וחלוקה:
חלקה 338 - 26 מ"ר
חלקה 39 - 57 מ"ר

5. מצב תכנוני²

- 5.1 הנכס הנדון נכלל בת.ב.ע מאושרות חפ/1141 א', תמ"מ 6, וחפ/1400 המוקדת.
- 5.2 התפלגות החלקות וייעודן:

חלקה	שטח רשום (מ"ר)	השטח הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר)	ייעוד
338	62	26	אבי"צ
39	710	57	אבי"צ

- 5.3 במכתב מלשכת התכנון המחוזית מיום 11/9/13, נדרש להוסיף למסמכי התוכנית חו"ד שמאית - מסמך רקע.

(2) המידע התכנוני רלוונטי לשומה בלבד, מידע מחייב הינו רק מידע בכתב כאמור בסעי' 119 א' לחוק התוי"ב.

- 3 -

5.4 מטרת התוכנית:

איחוד חלקה 39 עם ח"ח 338 המיעדות לאב"צ ליצירת מגרש בניה למגורים תוך הקצאת שטח לשצ"פ בצידה הדרומי של חלקה 39 בתמורה לשטח ח"ח 338 שאוחדה עם חלקה 39. כן מאפשרת התוכנית שינוי יעוד ח"ח 41 בגוש 12257 מאב"צ למגורים בהתאם ליעוד יתרת שטח החלקה הגובלת בתוכנית.

6. הזכויות במקרקעין³

6.1 מצילום נסחי רישום מפנקסי המקרקעין, (נסח שנועד לצפיה בלבד ואינם נסח רישום מאושר ואו העתק רישום כמשמעתו בחוק המקרקעין) עולה, כי המקרקעין רשומים בבעלות כלהלן:

חלקה	שטח רשום מ"ר	בעלות	הערות
338	62	עיריית חיפה	בשלמות
39	710	מנו משה ואיריס	בחלקים שווים

7. שיקולים ועקרונות הערכת השווי

- 7.1 הנכס ממוקם במערב שכונת דניה א' על הר הכרמל בחיפה.
- 7.2 האזור מהווה שכונת מגורים המאופיינת בבתים צמודי קרקע (וילות).
- 7.3 החלקות הנדונות מהוות חלק מחלקות קרקע המסווגת בתוכנית ברת תוקף כאב"צ.
- 7.4 לצורך תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, יש לבצע איחוד וחלוקה של שטחים כך שיווצרו שטחים הומוגניים בבעלות רציפה אשר יהוו בסיס לתוכנית שינוי היעוד.

(3) תיאור הזכויות במקרקעין הינו מידע כללי לצרכי השומה בלבד ואינו מהווה תחליף לבדיקה משפטית.

VULKAN - Real Estate Appraisal

Derech Bar Yehuda 50, "Beit G.R.A.S", Neshet

P.O.B. 3840, Haifa, Zip Code 3103702, Israel

Fax: 04-8661556 פקס:

E-mail: vulkanm@bezeqint.net דואר אלקטרוני:

Tel: 04-8661555 טל:

וולקן - שמאות מקרקעין

דרך בר יהודה 50, "בית ג.ר.א.ס", נשר

כתובת לדואר: ת.ד. 3840, חיפה, מיקוד 3103702

VULKAN MEIR Chartered Real Estate Appraiser

VULKAN ERAN Chartered Real Estate Appraiser, M.B.A. Business Administration

VULKAN OFER B.A. Geographer

וולקן מאיר שמאי מקרקעין מוסמך

וולקן ערן שמאי מקרקעין מוסמך, M.B.A.

וולקן עפר גיאוגרף, B.A.

- 4 -

8. סיכום

החלקות הנ"ל במצב התכנוני המאושר ותאי השטח במצב המוצע מוצגים בטבלה (טופס 2, לפי תקנה 5 לתקנות תו"ב), המצורפת כחלק בלתי נפרד מחוות דעת זאת.

הרני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי שומה זאת נערכה לפי מיטב המידע שעמד לרשותי, לפי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ולפי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



מוסמך (1) - תקן 2736/06 א' וליוס

טבלת הקצאה

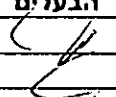
תכנית: חפ/1141 כג/2

פרטי חלקות הקיימות								
מס' סידורי	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	שעבודים	מס' זהות	שטח רשום (מ"ר)	השטח הכלול בחלוקה חדשה	החלק בבעלות
1	12257	39	מנו משה	—	53410650	710	57	1/2
			מנו איריס		55119226			1/2
2		338	עריית חיפה			62	26	1
סה"כ						772	83	



טבלת הקצאה

תכנית: חפ/1141 כג/2

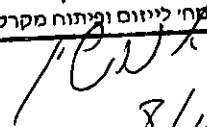
פרטי המגרשים המוקצים											
מס' סידורי	גוש	מס' חלקה	מס' תא שטח	שם בעלים רשום	שעבודים	מס' זהות	שטח תא שטח (מ"ר)	החלק בבעלות	יעוד	חתימת הבעלים	תאריך
1	12257	338	99	מנו משה	—	53410650	26	1/2	מגורים		3/12/16
				מנו איריס		55119226		1/2			
2		39	201	עיריית חיפה	—		57	1	שצ"פ		
סה"כ							83				



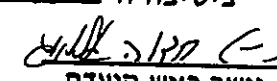
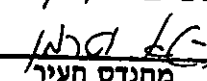
אריאל וטרמן
מהנדס העיר חיפה

לעיריית חיפה כבעלת זכויות במקרקעין
או כמי שזכאית להירשם כבעלת זכויות במקרקעין
הכלולים בבקשה/בתכנית, אין התנגדות
להגשת הבקשה/התוכנית. העירייה אינה
אחראית ואינה מתחייבת מעצם חתימה על הבקשה
לכל הקשור ותוכנע מהבקשה/התכנית,
לרבות הכנתה, הגשתה או התאמת חבניה לבקשה
ואין היא מחוייבת להלוכי הרישוי מול ועדת הרישוי השונות.

אבי שטיין
מנהל מח' ליוזום ופיתוח מקרקעין


8/12/13

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה

תכנית ת.ע. מס' חפ/ 2/2/1141
נדונה להפקדה
בישיבה ה" 96 ב" 15/12/15
יושב ראש הועדה (ע) 
מהנדס העיר (ע) 

התובע לאוני. בתאריך
מס/1141 כג/1