

11/2
7.11.16

2016-2017

דותן דרעי-אורן נס בע"מ כלכלה ושמואות מקרקעין



עמוד 1 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שמואל צור שמואל מקרקעין (M.A.)
רון קרא שמואל מקרקעין
חן לביא שמואל (B.A.) שמואל מקרקעין

דותן דרעי ג'רל"ן ושמואל מקרקעין
אורן נס ג'רל"ן (B.A.) ושמואל מקרקעין
ישראל אלנקוה ג'רל"ן ושמואל מקרקעין

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, "חיפה"

נ.נ.נ.

**תכנית מס' 304-0350298 – חפ/מק/2406 חלוקה ללא
הסכמת בעלים ברח' העלייה השנייה 14
- נספח (מחייב¹) עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון**

ועדה מקומית ת"מ

304-0350298
2406/מק/298

מישור תכנית מס' 304-0350298
2406/מק/298

הועדה המקומית לחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 54 ביום 16.9.16

ח.ג.מ.ו.
ד"ר חגית חפ"ר
למכון ובניין

ועדה מקומית ת"מ

304-0350298
2406/מק/298

הפקדת תכנית מס' 304-0350298
2406/מק/298

הועדה המקומית לחליטה להפיק את התכנית
בישיבה מס' 54 ביום 16.9.16

ח.ג.מ.ו.
ד"ר חגית חפ"ר
למכון ובניין

2406/מק

18.11.16
20.11.16

73.89

פרסום הפקדת תכנית - תאריך קובע

המועד הקובע להפקדת תכנית ע"פ סעיפים
98 ו-201 לחוק התכנון וחבנית הוא מועד
הפרסום בעתון, חמאחר מדין חלוקה.
304-0350298
התכנית חפ/מק/2406 פורטסה להפקדה
בעתון ביום

¹ בהתאם לסעיף 1.7 לתקנון התכנית המוצעת.

דו"תן דרעי-אורן נס בע"מ כלכלה ושמות מקרקעין



עמוד 2 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שמאל צור שמאי מקרקעין (M.A.)
רון קרא שמאי מקרקעין
חן לביא נאגור (B.A.) ושמאי מקרקעין

דו"תן דרעי מילרן ושמאי מקרקעין
אורן נס נאגור (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישראל אלנקה ודו"תן ושמאי מקרקעין

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון נשוא המקרקעין שיפורטו להלן נערכת לחלוקת הכלולות בתחום תכנית בניין ערים מוצעת מס' 304-0350298 – חפ/מק/2406 חלוקה ללא הסכמת בעלים ברח' העלייה השנייה 14 (להלן: "התכנית").

במגרש הכלול בתכנית קיימים שני מבני מגורים. התכנית מציעה חלוקת המגרש לשני מגרשים נפרדים, בהתאם לחלוקת הקרקע בתשריט הבית המשותף. ללא שינוי זכויות הבנייה הנתונות למגרש ותוך שמירה על זכויות הבנייה היחסיות על-פי המעונן במסמכי הבית המשותף. קרי הבנין הינם בהתאם לתכנית חפ/421 וחפ/510 ובהתאם להחלטת ועדה בישיבה מספר 16 מיום ה- 18/9/1960

בעלי זכויות הבעלות במתחם לאיתוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הינם בעלי זכויות פרטיים כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון המצ"ב.

בתכנית זו כלולה חלקה 14 (בשלמות) בגוש 11750.

שטח התכנית בשלמות - 1.578 דונם.

שטח המתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - 1.578 דונם.

טבלת האיזון הוכנה בהתאם להוראות תכנית מתאריך 12.10.2016 (מונה תדפיס – 24).

2. המועד הקובע

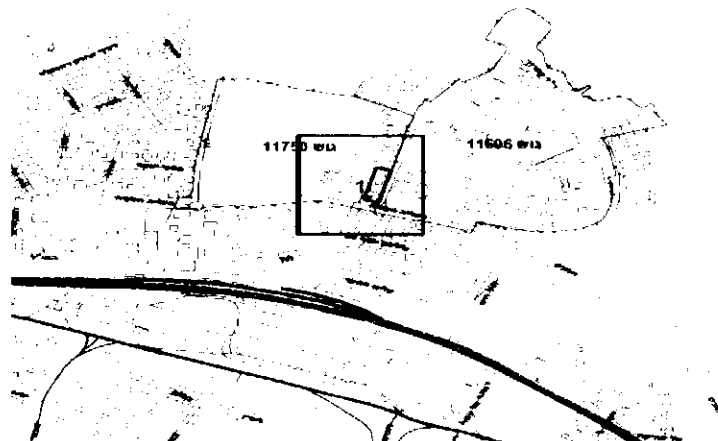
המועד הקובע בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 27.3.2016.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור האחרון במתחם וסביבתו נערך בתאריך 27.3.2016 ע"י דו"תן דרעי וחן לביא- שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין (הכלולים בתחום איחוד וחלוקה)

גוש	11750
מספרי חלקות (בשלמות)	14
מיקום	רח' העלייה השנייה 14 (פינת רח' עפרון), בת גלים, חיפה
ועדת תכנון מקומית	"חיפה"
ועדת תכנון מחוזית	"חיפה"





5. תיאור המקרקעין

← החלקה הנכללת (להלן: "המתחם") בתחום לאיחוד וחלוקה בתכנית ממוקמת ברח' העלייה השניה (פינת רח' עפרון) בשכונת בת גלים.

← שכונת בת גלים הינה שכונה הממוקמת מערבית למסילת הרכבת בסמוך לחוף הים של חיפה.

← השכונה מאופיינת כשכונת מגורים וותיקה, בנייה רוויה לצד מבנים הבנויים בצפיפות נמוכה. חלק מהמבנים בשכונה מוגדרים כ- "מבנים לשימור". בשנים האחרונות קיימת גם בנייה חדישה, בעיקר בסמוך לקו החוף. לחלק מהמבנים (בעיקר לאורך רח' העלייה השניה), קיימים שימושים עסקיים בקומות הקרקע.

← לשכונה קיימות כיום 2 כניסות/יציאות – האחת דרך צומת "דולפיין" (בסמוך לתחנת הרכבת) והשניה דרך מחלף "אלנבי" שנפתח לתנועה לאחורונה.

← בסביבה קיים בית חולים "רמב"ם" אשר בוצעו בו בשנים האחרונות עבודות לשדרוג והרחבת המתחם. בסמיכות קיים מתחן צבאי המשמש את חיל הים.

← הפיתוח הסביבתי עירוני מלא.

← החלקה הכלולה בתחום לאיחוד וחלוקה מהווה את חלקה 14. צורת החלקה רגולרית-מלבנית, פני הקרקע משופעים קלות. החלקה פינתית לשני רחובות.

← בהתאם לתשריט הבית המשותף, החלקה מחולקת לשני "מגרשים ארעיים" כדלקמן:

✓ **מגרש ה'** (חזיתי לרח' העלייה השניה) עליו בנויים 3 מבנים וותיקים- מבנה מרכזי הכולל 3 קומות (קומת הקרקע בפועל בעלת מאפיינים מסחריים) + מבנה עורפי (חד קומתי + עליית גג) אשר ניכר כי משמש למגורים וכן מבנה קדמי חד קומתי אשר ניכר כי משמש כיום כ- "בית חב"ד".

בהתאם למפת מדידה שנערכה ע"י המודד מאיר ברמן, שטח מגרש ארעי זה (בהתאמה לתשריט הבית המשותף) הינו: 649 מ"ר קרקע.

✓ **מגרש ו'** (חזיתי לרח' עפרון) עליו בנוי מבנה מגורים וותיק- בנוי 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים חלקית ומחסנים (מסומנת בתשריט הבית המשותף כ- "קומת מסד"). בכל קומה 3 יח"ד. המבנה בנוי בנייה קשיחה, חיפוי חיצוני שפריץ, גג שטוח, מעלית אין.

בהתאם למפת מדידה שנערכה ע"י המודד מאיר ברמן, שטח מגרש ארעי זה (בהתאמה לתשריט הבית המשותף) הינו: 949 מ"ר קרקע.



עמוד 4 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

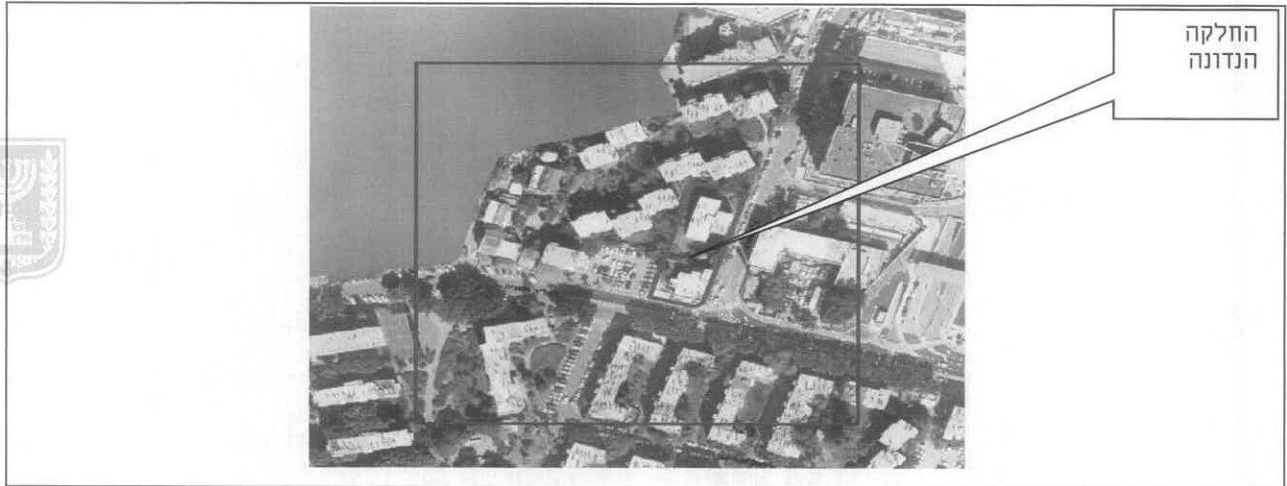
דו"ת דרעי-אורן נס בע"מ כלכלה ושמאות מקרקעין



שמואל צור שמאי מקרקעין (M.A.)
רון קרא שמאי מקרקעין
חן לביא ניאורוף (B.A.) ושמאי מקרקעין

דו"ת דרעי כלכלה ושמאי מקרקעין
אורן נס ניאורוף (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישראל אלנקה הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין

← להלן מפת איתור המתחם וסביבתו²:



← להלן תמונות מייצגות של המתחם:



² נועד להתמצאות כללית בלבד.



דותן דרעי-אורן נס בע"מ

כלכלה ושמואות מקרקעין



עמוד 5 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שמואל צור יושא מקרקעין (M.A.)
רון קרא יושא מקרקעין
חן לכיא יושא מקרקעין (B.A.)

דותן דרעי מ"מ יושא מקרקעין
אורן נס יושא מקרקעין (B.A.)
ישראל אלנקה מ"מ יושא מקרקעין

6. המצב התכנוני הקיים³

← על המתחם הנדון וסביבתו חלות, בין היתר, תכניות כדלקמן :

תאריך סטטוס	שם התוכנית	בחר מספר התוכנית
13/05/2013	תכנית מתאר מחוזית מחוז חיפה	6/תמ
07/03/2012	שטחי שרות, עליות גג, מרתפים וגזוזטראות במבני מגורים בהתאמה לתקנת חישוב שטחים ארציות	חפ/229/5א
28/02/2006	פרגולות משולב	חפ/מק/1400/9פ
18/05/2005	תמ"א לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	38/תמא
29/03/2005	שטח בניה במגרש בין דרכים	חפ/229/1ה
15/01/2005	מרווחים צדיים באזור מגורים ב'	חפ/1400/3ב
29/04/2004	גגונים	חפ/מק/1400/4ב
27/10/2003	גזוזטראות	חפ/מק/2/229/2
26/06/2000	גובה בנינים	חפ/מק/1400/גב
08/03/1998	בניה במרווחים - תיקון 1	חפ/מק/1400/1ב
26/06/1997	תחנות טרנספורמציה (השמה)	חפ/מק/1400/עט
21/04/1996	מבנים במרווחים	חפ/1400/יב
14/03/1994	חישוב שטח בניה לאכסדרות וגזוזטראות	חפ/229/1א
26/11/1987	תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזור מגורים	חפ/1840
17/09/1987	אופן חישוב שטח הבניה למגורים	חפ/229/י
02/02/1984	קביעת אחוזי הבניה המותרים באזורים המאושרים למגורים	חפ/229/ה
29/06/1939	תכנית תכנון העיר המורכבת של חיפה מס' 421	חפ/421
02/06/1938	שנויים בתכנית בנין עיר המקוצרת של חיפה בענין גובה הבנינים	חפ/363
03/03/1938	חיפה העתיקה	חפ/510
15/02/1934	התוכנית המקוצרת לבנין עיר חיפה	חפ/229
00/00/0000	תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה	חפ/15/תמא
00/00/0000	חוף הים התיכון שניו מס' 3 לחופי חיפה וטירת הכרמל	חפ/13/תמא/3

✓ כמו כן, חלה גם תכנית חפ/2000 (מופקדת) - תכנית מתאר מקומית לעיר חיפה

← ייעוד החלקה הכלולה בתחום לאיחוד וחלוקה : **אזור מגורים ב'.**

← להלן עיקרי הוראות התכנון בייעוד **מגורים ב' :**

✓ אחוזי בנייה (עיקרי) : 80.5% + תוספת עשירית מהאחוז הנקוב בשל מגרש פינתי. סה"כ

88.5% שטח עיקרי.

✓ שטחי שירות :

אופן חישוב שטח הבניה ושטחי שירות למטרות מגורים יהיו עפ"י התכניות המאושרות חפ/229/י, חפ/229/1א, חפ/מק/2/229/2, חפ/5/229/י כפוף להוראות התכניות והחלטות הוועדה המקומית בשיבתה מס' 13 מיום 13/7/94 ושיבתה מס' 44 מיום 05/09/95

✓ גובה בניין : עד 3 קומות.

✓ קווי בניין : כמסומן בתשריט מצב מאושר.

³ עיקרי הוראות התכנון.

דותן דרעי-אורן נס בע"מ כלכלה ושמות מקרקעין



עמוד 6 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שואל צור שמאי מקרקעין (M.A.)
רון קרא שמאי מקרקעין
חן לביא שמאי מקרקעין (B.A.)

דו"ת דרעי גלילי שמאי מקרקעין
אורן נס שמאי מקרקעין (B.A.)
ישראל אלנקוה דו"ת שמאי מקרקעין

- ← מעיון בתיק הבניין במערכת המידע המקוונת של עיריית חיפה נמצאו, בין היתר, היתרי הבניה להלן:
- ✓ היתר בניה מס' 1778/56 מתאריך 19.10.1958 לסגירת מרפסת בקומת קרקע.
 - ✓ היתר בניה מס' 1778/56 מתאריך 22.1.1961 להקמת בנין מגורים.
 - ✓ היתר בניה מס' 1778/56 מתאריך 17.11.1964 לשינויים בסגירת המרפסת העליונה.
 - ✓ היתר בניה מס' 1778/56 מתאריך 6.1.1975 להפיכת דירה בקומה העליונה ממגורים למעבדה לבית ספר לרפואה.
 - ✓ היתר בניה מס' 990320 מתאריך 4.7.1999 ללגליזציה לשימוש במקום בתור מכון אורתופדי (עסק) בקומת קרקע בשטח של 163.4 מ"ר תוך ביצוע שינויים.



עמוד 7 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שמואל צור ושמאי מקרקעין (M.A.)
רון קרא ושמאי מקרקעין
חן לביא ושמאי מקרקעין (B.A.)

דותן דרעי ושמאי מקרקעין
אורן נס ושמאי מקרקעין (B.A.)
ישראל אלנקוה ורון ושמאי מקרקעין

7. התכנית החדשה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון⁴

במגרש הכלול בתכנית קיימים שני מבני מגורים. התכנית מציעה חלוקת המגרש לשני מגרשים נפרדים, בהתאם לחלוקת הקרקע בתשריט הבית המשותף. ללא שינוי זכויות הבנייה הנתונות למגרש ותור שמירה על זכויות הבנייה היחסיות על-פי המעגן במסמכי הבית המשותף. ק"י הבנין הינם בהתאם לתכנית חפ/421 וחפ/510 ובהתאם להחלטת ועדה בישיבה מספר 16 מיום ה- 18/9/1960.

← להלן עיקרי מטרות והוראות התכנית:

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים כמשמעותה בסימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ללא שינוי במטח הכולל של כל יעוד קרקע, בהתאמה לתשריט הבית המשותף ולזכויות הבנייה המאושרות, ותוך שמירה על חלקם היחסי של כל אחד מהבניינים הקיימים בזכויות הבנייה הנתונות למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת המגרש ללא הסכמת בעלים כמשמעותה בסימן ז' לחוק התכנון והבנייה על פי סעיף 62 א (א) (1).
2. חלוקת זכויות הבנייה המאושרות בין תאי השטח תוך שמירה על חלקם היחסי של הבעלים בזכויות הבנייה בהתאם לחלוקה שנעשתה בתשריט הבית המשותף.
3. קביעת מספר יחיד בהתאם למצב הקיים בשטח.

← להלן עיקרי הוראות הבנייה באזור מגורים ב' בהתאם לתכנית:

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הוראות הבנייה יהיו בהתאם להוראות התוכניות המאושרות וההוראות המפורטות בתוכנית זו.	
חלוקה / או רישום חלוקה:	ב
1. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם סודחים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.	
2. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המתחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.	
3. שיעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של תוכנית זו על החלוקה הולך אחרי בעל החלקה המשוועדת ויחול על תא השטח החדש שהוקצה לו.	
4. על יוזמי תכנית זו /או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.	
5. על יוזמי תכנית זו /או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.	
תנאים למתן היתרי בניה	ג
כתנאי להוצאת היתר בניה יתקבל אישור פסיד היעדרות לנושא העתקה / עקירה / שימור העצים המוגרים	

⁴ עיקרי הוראות התכנון.



דותן דרעי-אורן נס בע"מ כלכלה ושמאות מקרקעין

דוֹתָן דְרֵעִי כִנְלָן וּשְׁמַאי מְקִרְקְעִין
אוֹרֵן נָס גִיאוגְרַף (B.A.) וּשְׁמַאי מְקִרְקְעִין
יִשְׂרָאֵל אֲלִנְקוּהַ הַנְדְסָאִי בְנִין וּשְׁמַאי מְקִרְקְעִין

שְׁמוּאֵל צוֹר שְׁמַאי מְקִרְקְעִין (M.A.)
רוֹן קְרָא שְׁמַאי מְקִרְקְעִין
חֵן לְבִיא גִיאוגְרַף (B.A.) וּשְׁמַאי מְקִרְקְעִין

עמוד 8 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 27483-1

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה		מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרכזות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			סה"כ שטחי בניה	עוקרי			מגל הבנייה הקובעת	מתחת לבנייה הקובעת	
מגורים ב'	101	929	1109	683	2	12	4	108	
מגורים ב'	102	648	1002	714	6	9	3	72	

האמוד בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורייים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קוי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- אופן חישוב שטחי השרות בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינויה.
- ניתן להעביר את שטחי השרות המיועדים לחניה מקורה מעל לבנייה הקובעת אל מתחת לבנייה הקובעת.
- התכנית המאוסרת אינה קובעת מספר יחיד. מספר יחיד בהתאם לקיים כשטח.
- הגובה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד מני תקרת המגורים העליונה מעל גובה זה ויתרו חדרי יציאה לגג ומתקנים טכנים בגובה המנימלי הנדרש או עליות גג בהתאם להוראות 229/י על שינויה.
- קומה המיועדת לחניה בלבד.
- השטח מיועד למרפסת זיויות בלבד. שטח מרפסת זיויות לחייד לא יעלה על 12 מ"ר.

← להלן תשריט המתחם המוצע :



דותן דרעי-אורן נס בע"מ

כלכלה ושמות מקרקעין



עמוד 9 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שמואל צור ושאי מקרקעין (M.A.)
רון קרא שטא מקרקעין
חן לביא שאגור (B.A.) ושאי מקרקעין

דותן דרעי כלכלה ושמות מקרקעין
אורן נס שאגור (B.A.) ושאי מקרקעין
ישראל אלנקוה דותן ושאי מקרקעין

8. המצב המשפטי

8.1 נסח רישום מקרקעין + צו רישום בית משותף + תשריט בית משותף

◀ הוצג בפנינו נסח רישום מקרקעין מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 29.8.2015 ולפיו רשומות הזכויות בחלקה 14 (תתי חלקות 1-15) הכלולה בתחום המתחם לאיחוד וחלוקה ע"ש בעלי זכויות פרטיים, כמפורט בטבלת האיזון המצ"ב.

◀ שטח החלקה הרשום : 1,578 מ"ר קרקע.

◀ תקנון : מצוי.

◀ רשומה הערה בדבר אתר עתיקות.

◀ להלן תיאור בניין ב' (בנוי על מגרש ו' בהתאם לתשריט הבית המשותף) מצו רישום הבית המשותף :

1. תאור הבניין החדש המסומן בחסריס באות "ב":						
א. הכיפה מרכב מקומח מרחף, שבו נמצאים מקלט וארבעה מחסנים, המסומנים בחסריס באותיות א', ב', ג', ד', ומשלב קומחה, ופרוטו כדלקמן:						
קומה	תאור היחידה	מספר החדרים	שטח הרצפה במס"ר	מספר היחידה	מספר השנה	
קרקע	דירה	2 חדרים והול	56	1	42/1	✓
קרקע	דירה	3 חדרים והול	71	2	42/2	✓
קרקע	דירה	3 חדרים והול	71	3	42/3	✓
קומה א'	דירה	2 חדרים והול	56	4	42/4	✓
קומה א'	דירה	3 חדרים והול	71	5	42/5	✓
קומה א'	דירה	3 חדרים והול	71	6	42/6	✓
קומה ב'	דירה	2 חדרים והול	56	7	42/7	✓
קומה ב'	דירה	3 חדרים והול	71	8	42/8	✓
קומה ב'	דירה	3 חדרים והול	71	9	42/9	✓

◀ להלן תיאור בניין א' (בנוי על מגרש ה' בהתאם לתשריט הבית המשותף) מצו רישום הבית המשותף :

תאור הבניין הישן המסומן בחסריס באות "א":						
קרקע	דירה	1 חדר ומחסן	103	10	42/10	✓
קרקע	דירה	2 חדרים והול	65	11	42/11	✓
קרקע	דירה	1 חדר	50	12	42/12	✓
קומה א'	דירה	2 חדרים	100,50	13	42/13	✓
קומה א'	דירה	2 חדרים	98,50	14	42/14	✓
קומה ב'	דירה	4 חדרים והול	205	15	42/15	✓

◀ להלן תיאור הצמדות המפורטות בצו רישום הבית המשותף :

ג. צמידות ליהירות:	
1.	ליחידה מספר משנה 42/2 צמוד המחסן המסומן על החסריס באות א'
2.	ליחידה מספר משנה 42/5 צמוד המחסן המסומן על החסריס באות ב'
3.	ליחידה מספר משנה 42/4 צמוד המחסן המסומן על החסריס באות ג'
4.	ליחידה מספר משנה 42/6 צמוד המחסן המסומן על החסריס באות ד'
5.	למבנה א' צמודה החצר המסומנה על החסריס באות ה'
6.	למבנה ב' צמודה החצר המסומנה על החסריס באות ו'

דותן דרעי-אורן נס בע"מ כלכלה ושמות מקרקעין

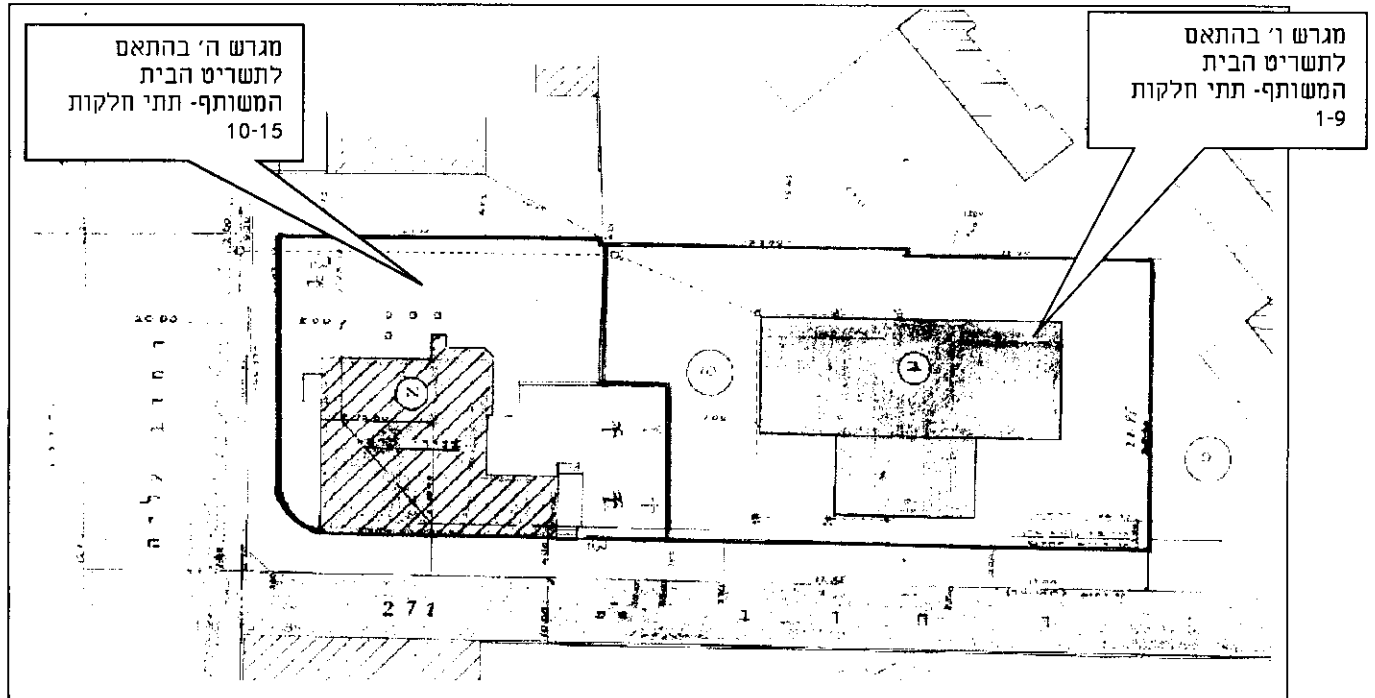


עמוד 10 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שמואל צור ושמואל מקרקעין M.A.
רון קרא שמואל מקרקעין
חן לביא ושמואל מקרקעין B.A.

דותן דרעי מלמד ושמואל מקרקעין
אורן נס מאורזקי (B.A.) ושמואל מקרקעין
ישראל אלנקוה דוד סאדורין ושמואל מקרקעין

← להלן תשריט הבית המשותף לשם איתור מגרש ה' ו' המוזכרים דלעיל:





9. עקרונות, גורמים ושיקולים

← להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווי המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

1. עפ"י "הילכת אירני" שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו- 5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
 2. ההקצאה נערכה בהתאם לחוק התכנון והבניה. בנוסף ניתנה התייחסות לתקן 15 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין ביום 2.4.08. נלקח בחשבון תיקון מספר 1 לתקן 15 מתאריך 8.6.2012.
 3. מיקום החלקה שבנדון.
 4. ניתנה התייחסות למסמכי התכנית המוצעת- לרבות תקנון, תשריטים.
 5. נתנה התייחסות למיקום המקרקעין במרקם הסביבתי.
 6. נתנה התייחסות לשינויים תחבורתיים המבוצעים/ מתוכננים במרחב חיפה.
 7. תיאור הזכויות וההקצאות בהתבסס על החלוקה הקניינית הקיימת כיום בהתאם לעולה ממסמכי הבית המשותף.
 8. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה, תוך הקצאה קרובה ככל שניתן לחלקת המקור.
 9. המקור לשטחי המגרשים "במצב היוצא" ו"במצב הנכנס" הינו מסמכי התכנית כפי שהוצגו בפנינו, לרבות מפת מדידה שנערכה על ידי ברמן מדידות.
 10. ניתנה התייחסות לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), לרבות תיקון משנת 2013 שהתפרסם בתאריך 7.7.2013 בקובץ תקנות מסי 7266.
 11. הטבלה מאוזנת ואינה כוללת תשלומי איזון.
 12. מטרת התכנית הינה לאפשר רישום קנייני נפרד של המגרשים הארעיים הקיימים כיום בהתאם לגבולות הפיסיים הקיימים ובהתאם לגבולות הקנייניים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין, וזאת באמצעות מנגנון איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים. תשריט "מצב מוצע" וכן גבולות המגרשים המוצעים, הינם בהתבסס על גבולות המגרשים הקיימים בפועל ובהתאם לתשריט הבית המשותף ובהם מחזיקים בעלי הזכויות.
- התכנית דגן הינה טכנית בלבד ומטרתה לאפשר רישום זה. בהקשר זה יצוין כי התכנית אינה משנה זכויות והוראות בנייה עפ"י תכניות שבתוקף בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף הרשום בלשכת רישום המקרקעין.

דותן דרעי-אורן נס בע"מ כלכלה ושמאות מקרקעין



עמוד 12 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שמאל צור שמאי מקרקעין (M.A.)
רון קרא שמאי מקרקעין
חן לביא שמאי (B.A.) ושמאי מקרקעין

דותן דרעי כלכלה ושמאות מקרקעין
אורן נס שמאי (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישראל אלנקוה רון שמאי מקרקעין

13. לאור האמור דלעיל, להלן מספר עקרונות שנקחו בחשבון במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון⁵:

- ✓ כמפורט דלעיל, התכנית אינה משנה את שטח הקרקע/שטח בנוי בו מחזיק כל בעל זכויות. קביעת גבולות המגרשים המוצעים נעשתה בהלימה לגבולות הקיימים. מכאן מתקבלת התוצאה המתבקשת כי בעמודת "המצב הנכנס" בעל הזכויות (במקרה זה מקבץ של בעלי זכויות אליהם מוצמד המגרש הרשום בתשריט הבית המשותף) "נכנס" עם שטח הקרקע בו הוא גם "יוצא" בעמודת "המצב היוצא".
- ✓ המגרשים הרשומים בתשריט הבית המשותף כוללים מבנים וכן פיתוח חצר/קרקע. לאור כך שכל מקבץ בעלי זכויות נכנס ויוצא עם אותו מגרש והשקעות הקיימות בו (התכנית לא משנה הקצאות) ואף החלוקה לא פוגעת בבינוי כזה או אחר, אזי תרומת הבינוי ו/או ההשקעות ו/או מאפיינים ייחודיים של כל מגרש מתקזזת בשני אגפי הטבלה. **בשל כך, לא נתנה התייחסות לבינוי, להשקעות ולמאפיינים הייחודיים בכל מגרש.**
- ✓ לאור היקף הבינוי הקיים והוראות התכנון התקפות, השימוש המיטבי במקרקעין הכלולים בתחום התכנית הנדונה הינו השארת הבינוי הקיים. בהתחשב בשימוש היעיל והטוב, בהתחשב בעובדה כי בהתאם לסעיף 5 (הערת שוליים 3) נקבע כי הגובה הינו בהתאם למצב פיסי הקיים ואין באמור בסעיף זה בכדי לפגוע בבנייה שקיימת במקום מכוח היתר קודם, בהתחשב במטרת התכנית שהינה הסדרת רישום גבולות המגרשים הקיימים בפועל ובהתחשב בכך שהתכנית שומרת על היחסיות בזכויות הבנייה העיקריות בין שני חלקי הבית המשותף, אזי הוראות התכנון המוצעות בטבלה 5 (לרבות שטח עיקרי, גובה וקומות וכו') **שומרות על האיזון התכנוני/פיסי הקיים בין שני חלקי הבית המשותף הקיימים.**
- ✓ מהות התכנית הינה הסדרת רישום גבולות המגרשים הקיים בפועל ותואם את החלוקה הרשומה בתשריט הבית המשותף וכן כל בעל זכויות נכנס ויוצא עם אותו שטח הקרקע ובאותו מיקום. קביעת ערכי שווי (כספיים) לכל מגרש אינה הכרחית בנסיבות אלה. **לאור כך, נושא של שווי המגרשים לא נלקח בחשבון. נלקח בחשבון יחידות קרקע אקוויוולנטיות⁶.**

⁵ בהתאם לסעיף 10 לתקן 15, שמאי יהיה רשאי לסטות מהוראות התקן ובלבד שתירשם מהות החריגה והסיבה לכך.

⁶ בהתאם לסעיף 9 לתקן 15.

דותן דרעי-אורן נס בע"מ

כלכלה ושמואות מקרקעין



עמוד 13 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספר 27483-1

שמואל צור, שטח מקרקעין (M.A.)
רון קרא, שטח מקרקעין
חן לביא, שטח מקרקעין (B.A.)

דותן דרעי, שטח מקרקעין
אורן נס, שטח מקרקעין (B.A.)
ישראל אלנקוה, שטח מקרקעין

11. נתוני השוואה ותחשיב

11.1 נתוני השוואה

- ← ברחוב רציף פנחס מרגולין 39, נמכר בתאריך 6.4.2011 נכס מקרקעין הכולל חלקת קרקע בשטח של כ- 895 מ"ר ועליה (נכון למועד העסקה) מבנה וותיק, לשימור בשטח כולל של כ- 200 מ"ר. המחיר החוזי בהליך של מכרז נקבע ע"ס של 7,200,000 ש.ה. המקרקעין נשוא ההשוואה הינם בקו ראשון לטיילת ולים.
- ← ברחוב רוזנפלד 1 (גוש 10929/38), נמכר בתאריך 4.1.2011 נכס מקרקעין הכולל חלקת קרקע בשטח של 854 מ"ר (בעלת צורה טרפזית) ועליה (נכון למועד העסקה) מבנה וותיק בשטח של כ- 220 מ"ר. המחיר החוזי – 4,500,000 ש.ה. המקרקעין נשוא ההשוואה הינם בקו ראשון לים וגובלים בצידם במתחם מחנה צבאי.
- ← ברחוב אבדימי 5, נמכרה בתאריך 29.3.2011 חלקה 15 בגוש 10929. שטח החלקה ברוטו כ- 804 מ"ר ועליה מבנה וותיק עם דייר. שטח החלקה נטו כ- 770 מ"ר. המחיר החוזי – 3,500,000 ש.ה.
- ← ברחוב העליה השניה 62, נמכרה בתאריך 17.1.2012 חלקת קרקע (גוש 10818 חלקה 4), בשטח של 926 מ"ר. המחיר החוזי – 4,100,000 ש.ה. זכויות הבניה הינן בשיעור של 81% לשטח עיקרי.
- ← ברחוב רוזנפלד 3, נמכרו בחודש 1/2013 זכויות הבעלות בחלקה 37 בגוש 10929. שטח החלקה 858 מ"ר ועליה ניצב מבנה מגורים הכולל 2 קומות וארבע דירות, מהן 3 דירות תפוסות ע"י דיירים מוגנים. בהתאם להסכם המכר זכויות הבעלות נמכרו בחלקה תמורת 5,000,000 ש.ה. בתוספת 2,000,000 ש.ה. דמי פינוי עתידיים לדיירים המוגנים שישולמו ע"י הרוכשים.

11.2 תחשיב אקוויוולנטי (ללא ערכי שווי) למגרשים המוצעים

← להלן תחשיב אקוויוולנטי (ללא ערכי שווי כאמור דלעיל) למגרשים המוצעים:

מספר מגרש	שטח הקרקע (במ"ר)	שטח מבונה עיקרי (במ"ר)	שווי בסיסי (יחסי) למ"ר מבונה עיקרי	סה"כ שווי יחסי של המגרש
101	929	683	1	683
102	649	714	1	714
סה"כ	1578	1,397		1,397



דו"ח דרעי-אורן נס בע"מ כלכלה ושמאות מקרקעין



עמוד 14 מתוך 14
תאריך 30.10.2016
מספרנו 1-27483

שמואל צור שמא מקרקעין (M.A.)
רון קרא שמא מקרקעין
חן לביא שמא (B.A.) ושמא מקרקעין

דו"ח דרעי כ"מ"ג ושמא מקרקעין
אורן נס שמא (B.A.) ושמא מקרקעין
ישראל אלנקה ד"ר שאר רון ושמא מקרקעין

12. הצהרות

- ← הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
- ← הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית, לרבות תקן מספר 15 ותיקון מספר 1 לתקן 15.
- ← הטבלה נערכה בהתאמה לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009.

