



מחוז הצפון

22-08-2007

נתקבל

יצרת עילית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מבוא העמקים"

לכבוד

רחוב ציפורן 5/14

נצרת עילית 17000

חיפה, 01 באוגוסט 2007

מספרנו: כל 003

משרד הפנים מחוז הצפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

אישור תכנית מס' 17470

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה

ביום 17/08... לאשר את התכנית

יוסף בוז
יו"ר הוועדה המחוזית

סמנכ"ל לתכנון

הנדון: הערכת קרקע - ריינה

חלק מחלקות 10,11,12 בגוש 17525

מגרש מס' 110 - חליל דאמוני



מטרת ההערכה:

- נתבקשתי על ידכם לבחון מהם אחוזי הבניה הראויים לתגבור, במסגרת הכנת

תוכנית נקודתית, המגיעים למר חליל דאמוני בגין הקטנת שטח מגרשו במסגרת

תוכנית 34/5507/מק/מע/6.

- השומה נעשתה בהנחיית הוועדה המקומית ובעקבות החלטת וועדת ערר בתיק 222/04.

נשוא ההערכה

גוש : 17525

מגרש : 110

השטח המוערך : 500 ממ"ר נטו שהיו קודם לכן 578 ממ"ר.

הזכויות בנכס : בעלות פרטית.

יישוב : ריינה

המועדים הקובעים להערכה

המועד הקובע הינו יום עריכת חוות דעת זו.

הביקור בנכס

ביקרנו בנכס וסביבתו ביום 23.07.2007

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 17470
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 17/08... להפקיד את התכנית

יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 17470
מורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום



תיאור הנכס והסביבה

-נשוא השומה הינו מגרש 110 הממוקם על חלק מחלקות 10,11,12 בגוש 17525 .

-שטחו של חלק החלקה המוערך הינו 500 ממ"ר נטו.

-החלקות הנדונות ממוקמות בחלק הדרום מזרחי של היישוב ריינה.

-המגרש הנדון ממוקם בחלק הדרומי של התוכנית.

-המגרש בעל צורת ריבועית מעט אי רגולרית.

-תזית המגרש המערבית פונה לדרך.

-סביבת הנכס מאופיינת בבנייה הכוללת בעיקרה שימושי מגורים.

-הפיתוח הסביבתי כולל כבישי אספלט ללא מדרכות, קיימים חיבורי מים חשמל וטלפון.

הרקע התכנוני

- תוכנית ג/5507 פורסמה למתן תוקף ביום 14.7.1994 בילקוט הפרסומים מס' 4229.

תוכנית זו מסווגת את המגרש בייעוד מגורים א' בתנאים הבאים:

תכליות הבניה: מגורים, מועדונים פרטיים, גני ילדים, מגרשי משחקים,

משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים להחניית

רכב, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

מגרש מינימלי : 400 ממ"ר או כפי הקיים.

זכויות בניה : 36% למגורים בקומה + 6% בקומת קרקע למבני עזר

מס' קומות : שלוש קומות + קומת עמודים מסד או מרתף (2.20 מ')

קווי בניין : קדמי לפי תשריט, צדדי ואחורי 3 מ' או "0" בהסכמת שכן.





תותר הקמת בנין אחד על כל מגרש, תותר הקמת מבנה עזר בנפרד.

- תוכנית 6/מע/מק/34/5507 פורסמה למתן תוקף ביום 01.09.1994 בילקוט הפרסומים מס' 5326.
- תוכנית זו מהווה תוכנית אחוד וחלוקה.
- על פי תוכנית זו קטן שטח המגרש בעקבות הפרשות לדרך משטח של 578 ממ"ר לשטח של 500 ממ"ר.
- במסגרת תוכנית זו תוגברו זכויות הבניה במגרש הנדון על ידי תוספת של 2.4%.

גורמים ושיקולים להערכה

- מיקומו של הנכס במרקם היישוב ריינה.
- הנגישות לנכס ורמת הפיתוח הסביבתי.
- שווי נכסים בסביבת הנכס הקרובה בתאריך הקובע, נקיטת מקדמי התאמה לצורך ביצוע השוואה לנכס הנדון.
- נמסר לי על ידי הוועדה המקומית כי מר דאמוני רכש מגרש בשטח של 578 ממ"ר נטו. עם אשור תוכנית 6/מע/מק/34/5507 הוקטן מגרשו לשטח של 500 ממ"ר.
- היות ורכישתו המקורית נעשתה לשטח נטו, הוחלט לתגבר את זכויות הבניה על מגרשו שהוקטן בשנית ובכך למנוע את הפגיעה בו.
- זכויות הבניה הקיימות כיום בנכס הינן 110.4%. הזכויות הקודמות על פי תוכנית ג/5507 היו 108%. זכויות אלו מתייחסות לשטחים עיקריים בלבד.



- בחוות דעתי לקחתי בחשבון תוספת שטחים עיקריים בלבד, שטחי השרות נשארו כפי שהם בתוכניות הקיימות ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 15.7.1997 העוסקת בשטחי שרות.
- בתחשיב ההערכה לא לקחתי בחשבון את גורם השוליות היות והדבר אינו משמעותי בשטחי הבניה הנדונים.

תחשיב ההערכה

אפשרות ניצול זכויות הבניה במצב קודם טרם ההפרשה (עיקרי):

$$578 \text{ מ"ר קרקע} * 108\% = 624 \text{ מ"ר מבונה}$$

השוואת שטח הבניה המותר בעבר למגרש המוקטן:

$$\frac{624 \text{ מ"ר מבונה}}{500 \text{ מ"ר קרקע}} = 1.248 = 124.8\%$$

ההפרש = תוספת זכויות בניה:

$$110.4\% - 124.8\% = 14.4\% \text{ לתוספת ובמעוגל} = 14\% \text{ לתוספת.}$$

סך הכל זכויות הבניה שיש לתת במסגרת תוכנית נקודתית:

$$110.4\% \text{ קיים כיום} + 14.4\% \text{ לתוספת} = 124.8\% \text{ ובמעוגל} = 125\%$$



מסקנה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל מסקנה כי זכויות הבניה בהן יש לתגבר את המגרש הנדון, במסגרת אשור תבייע נקודתית, הינם כדלקמן:

תוספת זכויות הבניה : 14.4% משטח המגרש.

סך הכל זכויות הבניה לאחר ביצוע התוספת יהיו: 124.8% בניה משטח המגרש,

או במעוגל = 125%.

את חוות דעתי זו ערכתי על פי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי ואין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום

וואל סלאמה

שמאי מקרקעין