

3005595

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 24-4-2002
 כ ת ק ב ל
 תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תיכנון מקומי קרית טבעון

הועדה המקומית לתיכנון ולבניה קרית טבעון.

משרד הפנים
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
 מחוז חיפה
 14-5-2002
 כ ת ק ב ל
 תיק מס'

תוכנית איחוד וחלוקה מס'

טב/מק/219

על פי סעיף 62א'(א)(1), (4) לחוק

איחוד וחלוקה ברחוב הברושים

שינוי לתכנית מפורטת טב/17א'

תכנית בסמכות ועדה מקומית

יוזם התכנית : מועצה מקומית טבעון
 בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, מועצה מקומית טבעון.
 עורך התכנית : צ.ע.מ.ש.ב. מיפוי ושרותי ביצוע בע"מ
 רח' הגיבורים 76 חיפה, טל' 8222234 - 04

1. **המקום :**
מועצה מקומית קרית טבעון, שכונת הגפן רח' הברושים
2. **גבול תכנית :**
כמותחם בקו כחול עבה בתשריט.
בדרום - חלקות 171, 245
במזרח - חלקה 259
בצפון - חלקת דרך 149 רח' הברושים.
במערב - חלקה 242
3. **שם וחלות התכנית :**
תכנית זו תקרא תכנית איחוד וחלוקה טב/מק/219 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ברח' הברושים.
תכנית בסמכות ועדה מקומית.
התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת טב/17א' והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול ע"ג התשריט הערוך בקני"מ 1:250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. **מסמכי התכנית :**
תשריט בקני"מ 1:250
הוראות התכנית (תקנון 5 עמודים), טבלת איזון (5 עמודים)
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ומחייבים.
5. **יחס לתוכניות אחרות :**
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר טב/17א', שאושרה ביום 11.2.93 י.פ. מס' 4084, הוראות תוכנית טב/17א' חלות על תוכנית זו למעט הוראות תכנית זו.
6. **שטח התכנית :**
2,352 מ"ר
7. **הקרקעות הכלולות בתכנית :**
גוש 10593 חלקות 243, 244, בשלמות, 149 ח"ח

8. **יוזמי התכנית:**
המועצה המקומית טבעון, ככר בן גוריון
טל: 04-9539210
9. **בעלי הקרקע:**
מינהל מקרקעי ישראל
מועצה מקומית טבעון.
10. **עורך התכנית:**
צ.ע.מ.ש.ב. מיפוי ושרותי ביצוע בע"מ
עמי עטר מהנדס גאודט ומודד מוסמך
רח' הגבורים 76 חיפה טל' 822234-04
11. **מטרת התכנית:**
1. איחוד וחלוקה מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ללא הסכמת בעלים.
2. שינוי בקו בנין עפ"י סעיף 62א(א)4.
3. חילופי שטחים ללא שינוי בסך השטח בכל ייעוד.
12. **רשימת תכליות:**
כל התכליות באזור מגורים מיוחד ב' ובאתר לבנין ציבורי יהיו עפ"י המותר בתקנון טב/17א'.
13. **הפקעה:**
השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע לפי סעיף 188 ו - 189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשם על שם מועצה מקומית ק. טבעון.
14. **רישום:**
גבולות חלקות שאינם תואמים תוכנית זו יבוטלו, תנאי למתן היתר - הגשת תשריט חלוקה, ערוך על פי החוק, התואם תוכנית זו.

15. טבלת הקצאה :

מצב מוצע		מצב קיים		מס' חלקה	יעוד השטח
השטח ב%	השטח במ"ר	השטח ב%	השטח במ"ר		
		36.65	862	244	אזור מגורים
36.65	862			1244	מיוחד ב'
		54.25	1,276	243	אתר לבנין
54.25	1,276			1243	ציבורי
9.10	214	9.10	214	149	דרך
100.00	2,352	100.00	2,352		סה"כ

16. באור סימני התשריט :

קו עבה כחול
 עיגול מס' וקו רצוף ירוק
 עיגול מס' וקו מרוסק ירוק
 עיגול וקו מרוסק ירוק
 שטח צבוע כתום מאותר בתכלת
 שטח צבוע חום בהיר
 שטח צבוע חום
 מס' ברביע העליון בעיגול הדרך
 מס' ברביע הצדדי בעיגול הדרך
 מס' ברביע התחתון בעיגול הדרך
 קו אדום מרוסק
 קו אדום מרוסק עם נקודות

גבול התכנית
 גבול ומספר חלקה קיימת
 גבול חלקה לביטול
 גבול חלקה מוצעת
 אזור מגורים מיוחד ב'
 דרך קיימת ומאושרת
 אתר לבנין ציבורי
 מס' הדרך
 מרווח קידמי מינימלי
 רוחב הדרך
 קו בנין
 קו חשמל

17. הוראות / מגבלות בניה :

כל הוראות הבניה, אחוזי הבניה, גובה המבנים, פרטי הגמר וכו' יהיו עפ"י הנחיות טב/17א. לצורך תוספות בניה - קו בנין אחורי יהיה עפ"י המסומן בתשריט בתוכנית זו.

18. היטל השבחה :

היטל השבחה יגבה כחוק.

19. חתימות :

מועצה מוניציפלית מקומית קריה קרית טבעון

חתימת היוזמים :

תאריך

צ. מ. ש. ב. מיפוזי ושקדתי ביצוע

8.4.02

תאריך

חתימת המתכנן: טל פקס 04 8222234

מקומית קרית טבעון		
סוד תכנית מס' 219/א/טב		
ועדה המקומית החליטה לאשר התכנית		
ישיבה מס' 2002/002 ביום 21.1.02		
יו"ר המועצה	יו"ר המחוזית	יו"ר הועדה

ועדה המקומית קריה טבעון
 הפקדת תכנית מס' 219/א/טב
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2000/016 ביום 7.8.2000
 יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 219/א/טב	פוסטמה בעיתון	ביום 18.7.01
ובעיונו	ביום 18.7.01	
ובעיתון מקומי	ביום 20.7.01	

הודעה על הפקדת תכנית מס' 219/א/טב
ביריביליקוט הפרסומים מס' 5019
מיום (7.9.01)

עמוד 1 מתוך 5

גלעד יצחקי - כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
Gilad Ytzhaky - Real Estate Appraiser, Economist

רח' ירושלים 3, חיפה 33132. טל': 04-8663380 פקס': 04-8661688

11/03/01
ג/ 1039

לכבוד אריה רפפורט
מהנדס המועצה המקומית
הוועדה המקומית
קרית טבעון

, א.נ.

הנדון : טבלת איזון לתכנית איחוד וחלוקה מס' טב/מק/219
רחוב הברושים

מטרת ההערכה

נתבקשתי על ידך להכין טבלת איזון לתכנית מוצעת מספר טב/מק/219 - איחוד וחלוקה ברחוב הברושים בקרית טבעון - תכנית המהווה שינוי לתכנית מפורטת טב/17א.

המקום

רחוב הברושים 84 בקרית טבעון חלקות 243, 244 בשלמות וחלק מחלקה 149 בגוש 10593.

המועד הקובע להערכה

מועד חוות דעת זו.

שטח התכנית

שטחה של התכנית 2,352 מ"ר

החלקות הנמצאות בתחום האיזון

חלקה מס' 243 בשטח 1,276 מ"ר (בתכנית קודמת ובתכנית החדשה)
חלקה מס' 244 בשטח 862 מ"ר (בתכנית הקודמת ובתכנית החדשה)
סה"כ 2,138 מ"ר

גלעד יצחקי - כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
Gilad Ytzhaky - Real Estate Appraiser, Economist
רח' ירושלים 3, ח'יפה 33132. טל': 04-8663380 פקס': 04-8661688

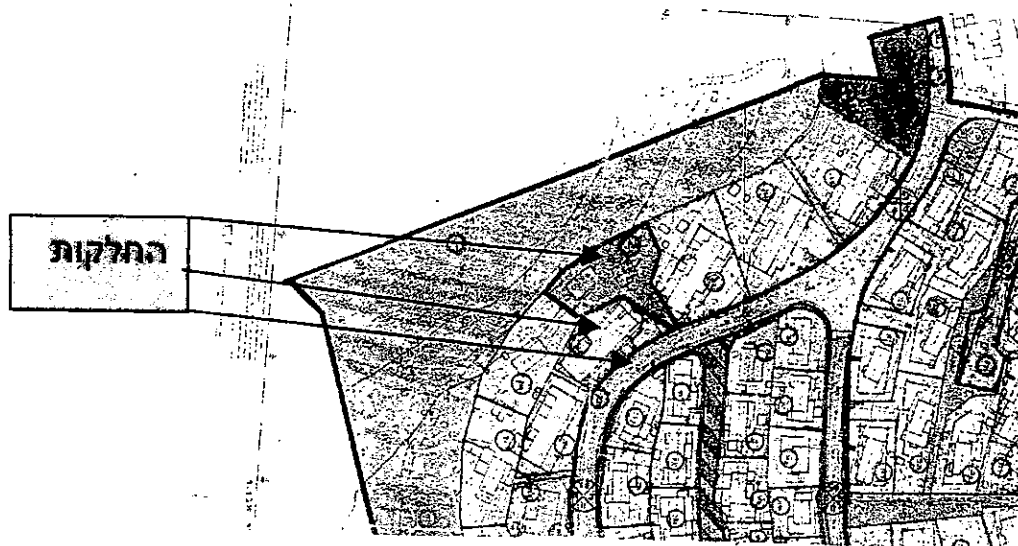
התכנית החלה במקום - טב/17א

במקום חלה תכנית טב/17א - שכונת הגפן קרית טבעון.
הודעה בדבר אישור התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4084 מיום 11/2/93.
ע"פ תכנית זו :

- **חלקה מס' 243** מסווגת כאתר לבנין ציבורי.
ישמש להקמת מבני צבור לשמוש תושבי השכונה.
מס' קומות 2.
אחוזי בניה - 30% בקומה. (ק"ק 30% + ק.א 30%)
גובה בנין 9 מ'.
מרתף במבנה חדש 100% מקומת הקרקע, למחסנים מקלט וכוי (לא יכלל ב% הבניה)
קוי בנין קדמי 5, צדדי 5, אחורי 6.
גודל מגרש מינימלי 506 מ"ר.

- **חלקה מס' 244** מסווגת באזור ב' מיוחד.
השמוש באזור מגורים ב' מיוחד יהיה לבנית בית מגורים הכולל 8 יח"ד ע"ג
מגרש ששטחו לא יפחת מ- 1000 מ"ר (אזור מגורים ב' מיוחד כולל מגרשי בניה
קיימים)
מס' קומות מותר 2.
% בניה - יותר להגדיל כל יח"ד עד שטח 110 מ"ר במסגרת קוי הבנין.
גובה בנין 8.5 מ'.
עלית גג - בתנאי שהשנוי בגג יבוצע לפחות לשתי דירות סמוכות.
קוי בנין - ע"פ קוי הבנין המסומנים בתשריט.
גודל מגרש מינימלי - 1000 מ"ר.

- **חלקה מס' 149** מסווגת כדרך קיימת.
שטח המסווג לדרכים ישמש לסלילת דרכים, מדרכות ושטחי חניה ולמעבר
תשתיות. לא תותר כל בניה בתחום הדרכים למעט תחנות אוטובוס.



התכנית המוצעת טב/מק/219

מטרת התכנית :

1. " איחוד וחלוקת מגרשים כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 "
2. "שינוי בקו בנין עפ"י סעיף 62א(א)4."

רשימת התכליות:

"כל התכליות באזור מגורים מיוחד ב' ובאתר לבנין ציבורי יהיו עפ"י המותר בתקנון תכנית טב17א".

הוראות/ מגבלות הבניה:

"כל הוראות הבניה, אחוזי הבניה, גובה המבנים, פרטי הגמר וכו' יהיו עפ"י הנחיות טב/17א לצורך תוספת בניה - קוי בנין יהיו עפ"י הבינוי הקיים בפועל בעת הפקדת התכנית עפ"י קוי הבנין המוצגים ע"ג התשריט (שהוקנו בתכנית טב/מק/219)".

בהתאם לתכנית המוצעת, שטח קרקע בגודל 40 מ"ר יצורף לחלקה מס' 244 ע"ח חלקה 243, ושטח קרקע בגודל זהה של 40 מ"ר יגרע מחלקה 244 ויצורף לחלקה 243 כמתואר בתשריט שבחוות דעת זו המכונה "חילופי שטחים". לפיכך ובהתאם לאמור לעיל לא חל שינוי בשטחי החלקות.

הערה: ע"פ מכתב עורכי התכנית, שטח הקרקע הנ"ל בגודל זהה - 40 מ"ר.

טבלת הקצאה

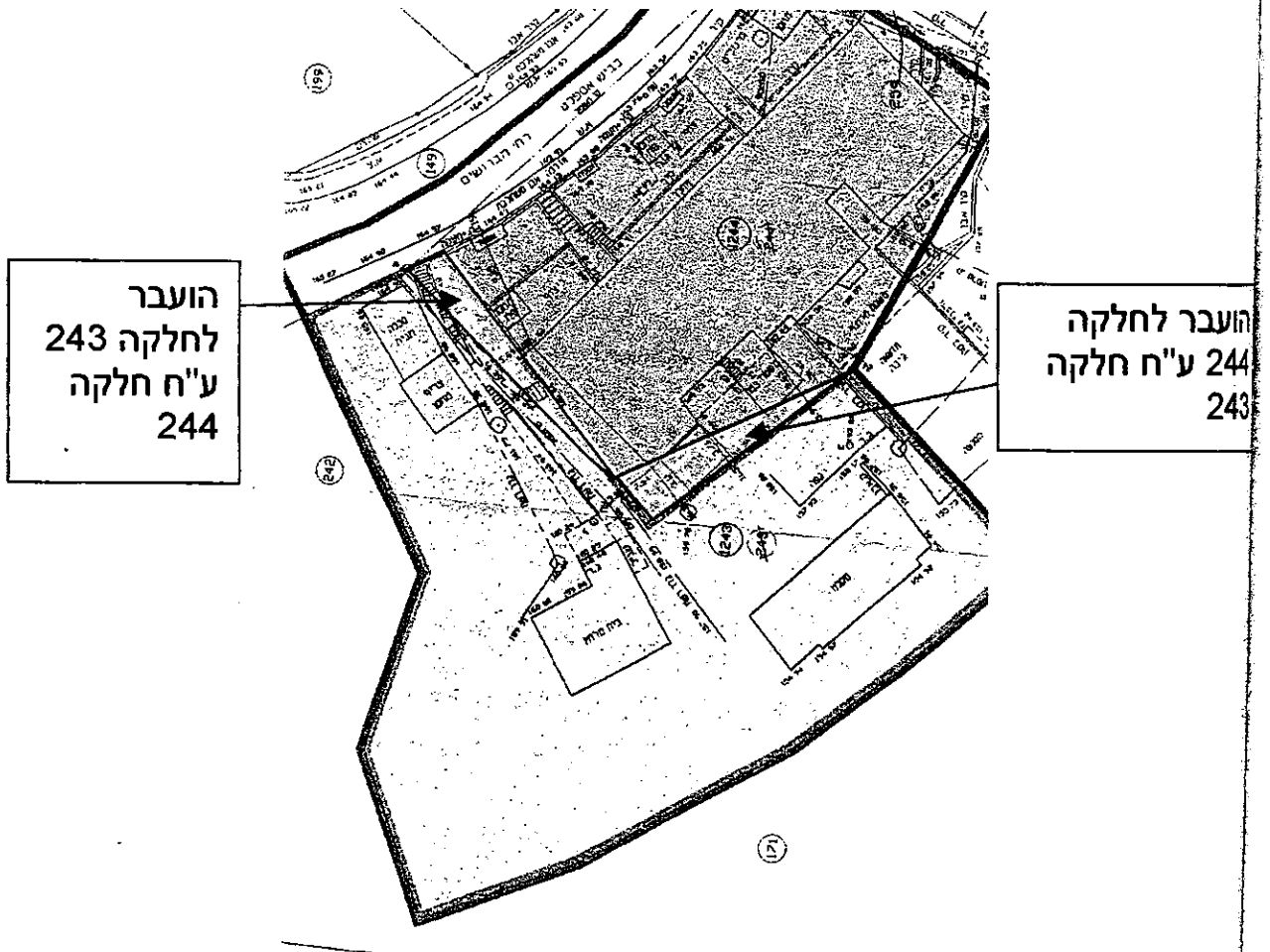
יעוד השטח	מס' חלקה קודם	השטח		מס' חלקה חדש	השטח	
		במ"ר	%		במ"ר	%
אזור מגורים ב' מיוחד	244	862	36.65	1244	862	36.65
אתר לבנין ציבורי	243	1,276	54.25	1243	1,276	54.25
דרך	149	214	9.10	149	214	9.10
סה"כ		2,352	100		2,352	100

עמוד 4 מתוך 5

גלעד יצחקי - כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
Gilad Ytzhaky - Real Estate Appraiser, Economist
רח' ירושלים 3, חיפה 33132. טל': 04-8663380 פקס': 04-8661688

להלן תרשים המתאר את השינויים שיחולו בהתאם לתכנית המוצעת.

חלופי השטחים



דואר אלקטרוני: giladitz@zahav.net.il

גלעד יצחקי - כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ
Gilad Ytzhaky - Real Estate Appraiser, Economist

רח' ירושלים 3, חיפה 33132. טל': 04-8663380 פקס': 04-8661688

גורמים ושיקולים בהערכה

- כתוצאה מהשינויים על פי התכנית המוצעת, לא חל שינוי בשטח כל אחת מהחלקות.
- בעקבות השינויים הנ"ל לא חלו כל שינויים באפשרויות הבניה.
- העברת השטחים לא יצרה יתרון או חסרון המשפיע על שווי החלקות (המגרשים החדשים).
- שווי חלקת מגורים בסביבה הקרובה, בעלת אופי דומה ואפשרויות ניצול זכויות על פי תכנית טב/17א - \$300 מ"ר קרקע (\$37,500 ליחידת דיור בשטח 110 מ"ר).
- שווי קרקע המיועדת לחצר נקבע לסך של \$45 למ"ר המהווה נגזרת בשיעור 15% כמקובל בשטחי חצר מסוג זה בניצול מוגבל.

טבלת תוספת/הפחתת שווי

המגרש	שטח שגרע במ"ר	הפחתה בשווי ב\$	שטח שנוסף במ"ר	תוספת שווי ב\$
1244	40	1,800	40	1,800
1243	40	1,800	40	1,800

טבלת איזון

החלקה הקודמת	המגרש החדש	תוספת בשווי ב\$	הפחתה בשווי ב\$	תשלומי איזון
244	1244	1,800	1,800	-
243	1243	1,800	1,800	-

הנני מצהיר בזה שהכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותי ונסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או ענין במקרקעין נשוא ההערכה

ולראיה באתי על החתום


גלעד יצחקי
כלכלן ושמאי מקרקעין

ועדה המקומית קריית טבעון
הפקדת תכנית מס' 219/26/2006
הועדה המקומית התליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 200006 ביום 7.8.2000
יו"ר הועדה

ועדה מקומית קריית טבעון
גישור תכנית מס' 219/26/2006
הועדה המקומית החליטה לאשר התכנית
בישיבה מס' 2002002 ביום 21.1.02
יו"ר הועדה המחוזית
מהנדס הועדה
יו"ר הועדה