

עדכון טבלת הקצאה ואיזון

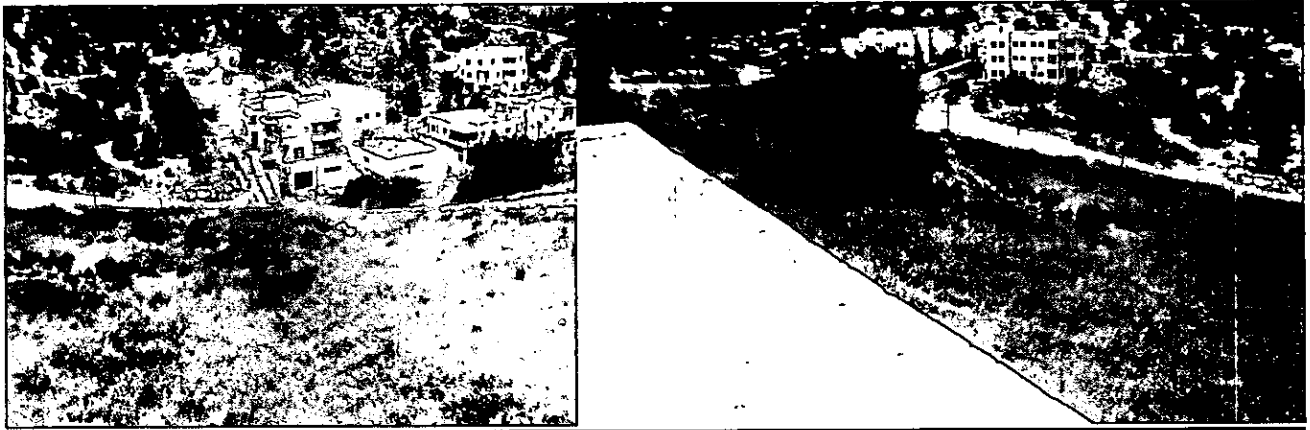
תיקון סעיף מצב תכנוני ע"פ תקנון מעודכן

תוכנית מפורטת מס' מק/ענ/1206 חלוקה ללא הסכמה

חלקה מס' 12 בגוש 20424

שכונת לביאר

קטע תחתון



קטע עליון



אום אלפחם

נתבקשתי על ידי אדריכל : פארוק מחאמיד , לערוך תיקון לטבלת הקצאה ואיזון – לתוכנית הנ"ל
עקב הגשת תקנון מעודכן (תיקון טבלת זכויות בנייה) .

בטבלת האיזון מיום 10/6/2011 , חלה טעות בהצגת המצב התכנוני ע"פ ענ 299/ , וכן ע"פ
תוכנית מוצעת עקב התבססות על תקנון לא מעודכן , של התוכנית המוצעת

תוכן העניינים :

1. רקע כללי
2. המועד הקובע .
3. מועד הביקור בנכס
4. פרטי המקרקעין
5. תיאור המקרקעין
6. זכויות בנכס
7. מצב תכנוני
8. גורמים ושיקולים בקביעת השומה
9. טבלאות הקצאה ואיזון הכוללות שתי טבלאות
(1. טבלת הקצאה ואיזון - פרטי המגרשים המוקצים
2. טבלת הקצאה ואיזון - פרטי החלקות הקיימות

לצורך ביצוע העבודה עיינתי במסמכים הבאים :

- העתק רישום מפנקס הזכויות בלשכת מקרקעין חיפה של החלקה 12 בגוש 20424
- העתק תוכנית מפורטת מעודכנת, מס' מק/ענ / 1206 , כולל תקנון מעודכן .

1. רקע כללי :

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת ל חלקה מס' 12 בשלמותה בגוש מס' 20424 , בשטח כולל של 23697 מ"ר, בשכונת לביאר - אום אלפחם , הכלולה בתחום תוכנית מפורטת מס' ענ / 299 חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים , לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית מס' מק / ענ / 1206 .

בטבלת ההקצאה 3 בעלים רשומים , .

2. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי בטבלה הינו 8/2010 .

3. מועד הביקור בנכס :

ערכתי ביקורים בנכס ב יולי 2010 .

4. פרטי המקרקעין :

חלקה - 12

גוש - 20424

מיקום - שכונת לביאר - אום אלפחם

ועדת תכנון - ועדה מקומית לתכנון ובנייה עירון

5. תיאור המקרקעין :

החלקה נשוא השומה ממוקמת באזור הדרום מערבי של העיר אום אלפחם , מערבית לכביש ראשי עירון כביש מס' 65, לחלקה צורה בלתי ריגולרית , מאופיינת בטופוגרפיה , היורדת בשיפוע חד מדרום לצפון , וממערב למזרח , באמצע החלקה עובר כביש מתאר מתוכנן אשר מתפצל לשני דרכים ברוחב של 14 מ' , המהווים דרכי גישה לקטע המגורים בחלק הדרומי העליון , והתחתון , עליו קיימים מס' בתי מגורים , סככות , וקירות תומכים .

לאורך הכביש העובר באמצע החלקה , בקטע התחתון עובר קו חשמל מתח גבוהה , הקו ממשיך לאורך הקטע הדרומי והדרום מזרחי של החלקה , בצורה אשר משאירה , רצועת קרקע ברוחב משתנה , דרומית , ומזרחית לקו החשמל .

6. זכויות בנכס :

הוצג בפני העתק נסח רישום אשר הופק באמצעות האינטרנט , ולפיו החלקה 12 בגוש 20424 ב שטח כולל של 23697 מ"ר , רשומה בבעלות משותפת של מס' בעלים כמפורט להן :

שטח הבעלות ב מ"ר	החלק בנכס	שם הבעלים
7899	1/3	יוסף אסעד עיסא בויראת ת"ז - 2144466
800	800/23697	יוסף בויראת ת"ז - 2144466
7899	1/3	רשות הפיתוח
7099	7099/23697	מנאוויר אסעד בויראת ת"ז - 3098699
23697	1	סה"כ

רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה מיום 22/9/2009 , ע"פ סעיפים 5 , 7 .

7. מצב תכנוני :

על חלק מהחלקה חלה תוכנית מס' ענ / 299 מאושרת מיום 6/4/2009 , י"פ מס' 5939 , ועל חלקה האחר חלה תוכנית מס' ג' / 400 מאושרת מיום 10/1/1963 , ע"פ התוכנית הייעודים בחלקה כמפורט בטבלה שלהלן :

שטח הייעוד ב מ"ר	ייעוד שטחים
3269	מגורים א'
5539	מגורים עם חזית מסחרית
4419	דרך מאושרת
91	דרך משולבת
34	דרך להולכי רגל
1335	שטח ציבורי פתוח
5935	חקלאי לפי ג' 400
3075	חקלאי לפי ענ' 299/
23697	סה"כ

באזור מגורים א' מותרת בנייה **למגורים**, על מגרש מינימאלי 400 מ"ר בשלוש קומות מעל קומת עמודים, (גובהה בנייה מקסימאלי 8.5 מ') מבנה אחד למגרש, תכסית קרקע 40%, סה"כ בנייה שטח עיקרי 72%, שטחי שירות - 30% משטח המגרש נטו, שטחי שירות מתחת לפני הקרקע - 30%, מחושבים משטחי שירות.

בצפיפות של 3 יח"ד לדונם. במגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד, קו בניין קדמי כלפי דרך - 4 מ', ואו (ע"פ התשריט), מרווח צדדי ואחורי 3 מ', מרווח בין מבנים 6 מ'.

שימושים מותרים : מגורים

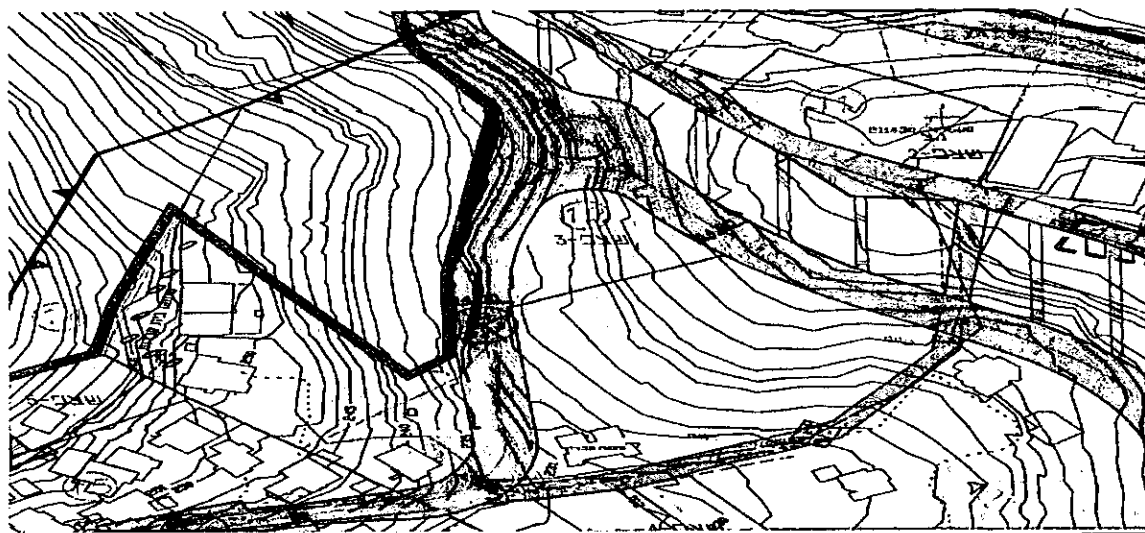
מגורים בעל חזית מסחרית, מותרת בנייה על מגרש מינימאלי 500 מ"ר, בשלוש קומות (גובהה בניה מקסימאלי - 12 מ'), תכסית קרקע - 40%, סה"כ בנייה שטח עיקרי 100% +, שטחי שירות - 30%, ומתחת למפלס הכניסה הקובעת 30% מחושבים משטחי שירות.

מרווחי בנייה : צדדי, אחורי, קדמי - 5 מ'

שימושים מותרים : מסחר קמעונאי בקומת קרקע, מותנה בסידור תנייה ע"פ תקן נדרש, ובגבולות המגרש.

סה"כ זכויות הבנייה - 102%, **בייעוד מגורים א'**, **130%**
בייעוד מגורים עם חזית מסחרית.

אזור חקלאי, : מותרים שימושים שונים באישור הוועדה המחוזית, הכוללים, מתקנים לאספקת, מים חשמל, ביוב, מתקנים הקשורים להכשרת קרקע לחקלאות, מתקנים לגידול בעלי חיים, על שטח מקסימאלי של 5 דונם.



הוצגה בפני תוכנית מפורטת חדשה מס' ענ/מק / 1206, מוצע הגדלת שטח ציבורי פתוח וניודו, על חשבון הקטנת שטח בייעוד חקלאי, צעד תכנוני המהווה פתרון לבית קברות קיים, וכן מוצעת חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.

מטרת התכנית :

- חלוקה חדשה ללא הסכמה
- ניוד שטח ציבורי פתוח.
- הגדלת שטח ציבורי.
- הקטנת קו בנין למבנה קיים.
- מתן רישוי למבנים קיים ביום הפקדת התכנית.

טבלת זכויות והוראות בנייה במצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש	שטח עיקרי	שטח שירות מעל המפלס הכניסה	שטח שירות מתחת למפלס הכניסה	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בנייה כוללים	גובה בנייה	תכנית קרקע	מס' קומות	מס' יחיד	צפיפות יחיד לדונם
מגורים ב'	1	1751	1260.72	367.71	157.59	1786.02	102	8.5	40	3 מעל עמודים	5	3
	2	1000	720	210	90	1020	102	8.5	40	3 מעל עמודים	3	3
	4	1932	1391.04	405.72	173.88	1970.64	102	8.5	40	3 מעל עמודים	6	3
מגורים עם חזית מסחרית	3	1432	1432	300.72	128.88	1861.6	130	12	40	3 ק.	4	3
	5	901	901	189.21	81.09	1171.3	130	12	40	3 ק.	3	3
	6	1792	1792	376.32	161.28	2329.6	130	12	40	3 ק.	5	3

8. תיאור מגרשי ההקצאה :

מגרש מס' 1 : צורתו בלתי ריגולרית , מאופיין בטופוגראפיה היורדת בשיפוע חזק מכוון מערב לכוון מזרח , גובל לאורך חזיתו המערבית ברצועת ירק (שטח ציבורי פתוח) , המגרש במפלס גובהה של כ 250 מ' מעל פני הים , מהמגרש נשקף נוף מרהיב לכוון צפון ומערב . על המגרש קיימים ארבע בתי מגורים , וסככה לגידול בעלי חיים , גישה מתוכננת למגרש ברוחב של 3 מ' מכביש מתאר מס' 2 . שטחו - 1751 מ"ר , בחזקתו של מר : יוסף בוראת .

מגרש מס' 2 : פנוי , שטחו - 1000 מ"ר , צורתו דמוי טרפז , חלקו המערבי העליון של המגרש מיושר , במפלס של כ 250 מ' מעל פני הים , וחלקו התחתון מהווה מדרון היורד בשיפוע חד , חזיתו המזרחית גובלת בכביש מס' 2 , כ 4 מ' , מהווה גישה למגרש .

מגרש מס' 3 : ממוקם בקטע הדרומי התחתון של החלקה , גובל בכביש מתאר מס' 2 לאורך חלק מחזיתו המערבית (חזית מסחרית) , (מפלס הכביש גבוהה בכ 3 מ' ממפלס המגרש , שטחו - 1452 מ"ר , על המגרש קיימים שני מבני מגורים , בנויים שלד , המגרש בחזקתו של מר : יוסף בוראת .

מגרש מס' 4 : מגרש פנימי , צורתו טרפזית , גובל לאורך חזיתו הצפונית בכביש מתאר מס' 1 מאופיין בטיפוגראפיה , היורדת בשיפוע קל מדרום לצפון , וממערב למזרח , לאורך הקטע הדרום מזרחי , בתוך המגרש עובר קו חשמל מתח גבוהה , (22 ק"ו) , אשר מותר רצועה ברוחב משתנה (10 מ' - 16 מ') , בשטח מדוד גראפית של כ 350 מ"ר , דרומית לקו החשמל שטח המגרש - 1932 מ"ר .

מגרש מס' 5 : צורתו מלבנית גובל לאורך חזיתו המערבית בכביש מתאר מס' 2 (חזית מסחרית) (מפלס הכביש גבוהה בכ 3 מ' בממוצע ממפלס המגרש) , שטחו - 901 מ"ר בעת הביקור בנכס המגרש היה פנוי . מאופיין בטופוגראפיה היורדת בשיפוע קל מכוון דרום לכוון צפון , וממערב למזרח .

מגרש מס' 6 : פנוי , צורתו ריגולרית , גובל בכביש מתאר מתוכנן מס' 2 , לאורך חזיתו המערבית (חזית מסחרית) , בשטח ציבורי פתוח לאורך חזיתו הצפונית , , ובכביש מס' 1 לאורך חזיתו הצפון מזרחית , מאופיין בטופוגראפיה היורדת בשיפוע קל ממערב למזרח . שטחו - 1792 מ"ר .

9. גורמים ושיקולים :

בבואי להעריך את השווי של הנכס הנדון לקחתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים.

- א- מיקום הקרקע בשכונה לביאר בחלק הדרום מערבי של העיר אום אלפחם ,
וכן המיקום היחסי של כל מגרש בתוך המתחם של התוכנית .
- ב- שטח , צורה , ונגישות לכל מגרש , בהתאם לתשריט החלוקה / מוצע .
- ג- המגרשים מוערכים ללא התייחסות לבינוי הקיים כאילו היו פנויים וללא פיתוח .
- ד- זכויות הבעלות בחלקה , במצב מאושר התבססו על זכויות הבעלים הרשומות
ע"פ העתק רישום מפנקס הזכויות .
- ה. במסגרת החלוקה החדשה כל אחד מהבעלים השותפים בחלקה , קבל הקצאה במיקום
קרוב ככל שניתן למקום החזקה שלו במצב קיים בהתאם לתשריט החלוקה , בשטח
ככל האפשר זהה לשטח הזכויות הרשומות שלו בניכוי הפרשות לצורכי ציבור .
- ו. שטחי המגרשים בייעודים השונים , והחזקה במצב מאושר ובמצב מוצע על בסיס
תוכנית מפורטת מק/ענ / 1206 , נמסרה לידי על ידי אדריכל פארוק מחאמיד .
- ז. זכויות הבנייה הכוללות בקרקע עם חזית מסחרית הינו 130% , לעומת זכויות בנייה
בשיעור כולל של 102% , לפיכך שווי קרקע עם חזית מסחרית הוערך לפי מקדם
של 1.2 לעומת שווי קרקע למגורים .
- ח. לצורך עדכון טבלת האיזון הקודמת , בוצעה בחינה מחדש של מקדמי השוואה
הרלוונטיים מבחינת מיקום , נגישות , טופוגרפיה , נוף , ומעבר קו חשמל מתח גבוהה
- ט . החסר בזכויות הבנייה האקוויולנטיות עקב עדכון התקנון , , הינו שולי ומתבטא
ב כ 8% בלבד עקב מקדמי אקוויולנטיות נמוכים לשטחי שירות , מעל ומתחת
למפלס הכניסה , הן במגרשים בייעוד מגורים והן במגרשים בייעוד מגורים עם
חזית מסחרית , לפיכך מחירי השוק הרלוונטיים יעודכנו בשיעור הפחתה של 8%
בשני הייעודים , ונקבעו לפי 290 ₪ למגורים ב' , 348 ₪ לייעוד מגורים עם
חזית מסחרית . שווי בייעוד חקלאי ללא שינוי - 126 ₪ / מ"ר .

י. השטח הכלוא בין קו החשמל לבין גבולות המגרש מס' 4, מחושב גראפית ונמסר לידי על ידי אדריכל התוכנית בשטח של 350 מ"ר, ולפיכך חושב שוויו של המגרש בהתחשב בתכסית קרקע מקסימאלית של 40%, ובאפשרויות החלוקה של המגרש, לפי מקדם הפחתה של 12.1%, היינו בשטח אקויוולנטי של - 1698 מ"ר.

10. טבלת האיזון :

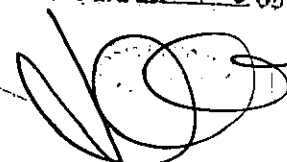
נערכת בהתאם לכלל הבסיסי הבא - במסגרת החלוקה החדשה, כל אחד מבעלי הזכויות בחלקה קבל מגרש הקצאה, קרוב ככל האפשר למיקום שבו החזיק, ותואם את השווי היחסי של זכויותיו במצב קודם, וכאשר השווי היחסי של מגרשי ההקצאה במסגרת החלוקה החדשה עולה / יורד, יחולו תשלומי איזון.

הצהרה: הנני מצהיר כי אין לי חלק ואו עניין בנכס הנדון וכי שומתי זו בוצעה לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

ועל כן באתי - על החתום

שמאי
מקרקעין
עומר מטר 

הועדה המקומית עירון 1206
 אישור תכנית מס' ען/מק/1206
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 201/009 מיום 11.9.11
 יו"ר הועדה המחוזית יו"ר הועדה המקומית
אנדריי שניידר
 20347
 פוזמ'ס ועדת עירון

וועדה מקומית עירון
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/1206
 הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 ביום 31.10.10 מס' 201/0011


הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/1206
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/1206
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____