

כפר - קרע 30075 ת.ד. 474
נייד: 050-4416154

Moh zahalka@yahoo.com

שמאות מקרקעין
זחאלקה מוחסן - שמאי מקרקעין מוסמך


הודעה על הפקדת תכנית מס' 1227/ג
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6584
ביום 30.4.13

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית ההליטה ביום:
5.3.14
לאשר את התכנית
יוסף משלב
תאריך 26.11.14
יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 1227/ג
פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6944
ביום 14.12.14

חוו"ד שמאית
נספח לתוכנית מפורטת מס' ענ' 1227/
שינוי לתוכנית ג/959
גוש 20352 חלקה 13
מועאווייה
הוכן ע"י:
זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
18-11-2014
נתקבל
תיק מס'

כפוף לחוקי אבן מנד
פרסום פומבי
26.11.14


15/04/2012
סמוכין : ענ/1227

לכבוד : הועדה המחוזית כנון ולבנייה
"חיפה"

א.ג.נ.

הנדון :
לוח הקצאות וטבלאות איזון
נספח לתוכנית מפורטת מס' ענ/1227
שינוי לתוכנית ג/956
גוש 20352 חלקה 13
מועאויה / בסמ"ה

א. נתבקשתי ע"י גמאל מחאמיד יוזם התוכנית, לחוות את דעתי השמאית בנוגע לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת שמספרה ענ/1227, תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו. ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית.

התוכנית יזומה ע"י אחד הבעלים, בה מבקשים שינוי יעוד קרקע חקלאית למגורים, התוכנית מהווה השלמה לתכנון חלקה 13 שמרבית שטחה ביעוד מגורים מכוח תוכנית מאושרת. יתרת השטח לגביו מבוקש השינוי כלול בתוכנית המתאר שהוחלט על הפקדתה בוועדה המחוזית. המטרה לקצר בלוח הזמנים לאישור תוכנית המתאר.

בהכנת השומה/חו"ד נעזרת במסמכים הבאים :
תקנון ותשריט התוכנית המפורטת מס' ענ/1227 שהכין אדריכל מוחמד תופיק מחאמיד. תב"ע מאושרת ג/959 מועאויה.

להלן תאור החלקה והסביבה, המצב התכנוני ועקרונות החלוקה.
מועד הביקור בנכס ובסביבה נערך ביום 05/04/2012.

ב. תאור החלקות והסביבה :

1. פרטי המקרקעין :

גוש	20352 :
חלקה	13 : בשלמות
מיקום	: מועאווייה .
שטח	: 54,643 מ"ר ברוטו .
בעלות	: פרטית + אחרים במושעא

החלקה ממוקמת בחלק הצפון מערבי של מועאווייה , עם גבול צפוני לנחל . צורת החלקה דמוית ריבוע . קיימת דרך בגבול החלקה הדרומי . מועאווייה ממוקמת על גבעות צפונית לכביש 65 .

שטח התוכנית הכולל הינו 54,643 מ"ר ברוטו, חלק מגורים, חלק לצורכי ציבור וחלק חקלאי .
בסביבה קיים פיתוח סביבתי חלקי .
עובר ליום הביקור בנכס , על החלקות קיימים מספר רבשל מבנים למגורים .
המבנים נבנו ע"י המחזיקים בקרע , המבנים מאוכלסים .



הנהל

החלקה 13

ג. המצב התכנוני :

על החלקות חלה תוכנית בנין עיר מאושרת ג/959 שדבר אישורה פורסם ביי"פ מס' 2880 מיום 06/01/83. תוכנית מתאר מועאויה. על פי התוכנית מיועדים שטחי החלקה באזור מגורים א', ו-דרכים ושטחי ספורט, וחלק חקלאי.

תוכנית המפורטת המוצעת ענ/1227 לא משנה יעוד החלקה.
זכויות בניה כמפורט להלן :

מגורים א

- אחוז בניה מותר : סה"כ 60%, 35% לקומה בשתי קומות.
- צפיפות : מותר בתנאי שהמרחק בין המבנים השכנים 6 מ' 3 מבנים לדונם.
- מספר קומות : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- קוי בנין : קדמי 4 מ', צדדי 3 מ' אחורי 5 מ' מרווח בין מבנים 6 מ'
- שימושים : בתי מגורים עם חזית מסחרית, חנויות מכולת וירקות מספרות חנויות למכשירי כתיבה ומלאכה שקטות.

ג.1 תוכנית המפורטת המוצעת ענ/1227, שינוי יעוד חלק החלקה החקלאי למגורים א'.

אחוזי בניה 80% עקרי, 20% שירות. שתי קומות. 4 יח"ד/דונם.
התוכנית מוסיפה תאי שטח במושאע 200-246.
מרווחים לפי תשריט, צדדי אחורי 3 מ' ב.

ד. מצב משפטי/זכויות בנכס :

ד.1 ע"פ נסח טאבו פלט מאינטרנט, בעלות פרטיים + רשות פיתוח במושאע.

ה. עקרונות שומה לחלוקה ללא ההסכמה :

1. התוכנית נערכה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ובהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מחוזית מצורפים עקרונות שומה לתוכנית .
2. לפי תוכנית ג/959 המאושרת לכפר מועאויה, חלק מהחלקה 13 נמצא בייעוד מגורים א' וחלק נותר חקלאי .
3. המגרשים המאושרים ע"פ התוכנית המאושרת הינם במושאע ובבעלות משותפת.
4. ברקע התוכנית המאושרת ישנה חלוקה למגרשים תבע"ים ללא הקצאה במושאע .
5. התוכנית המוצעת משלימה , משלימה תכנון מובלעת חקלאית הסמוכה ליעוד מגורים ומבנה מגורים, ומשנה את יעודה למגורים א' . התוכנית מותירה מערכת שטחי ציבור ע"פ תוכנית מאושרת , ומוסיפה מערכת דרכים נוספת .
6. המגרשים המוצעים בתוכנית המוצעת נערכו על בסיס חלוקה במושאע . כאשר בשלב מתן היתרי בנייה ינהגו במגרשים אלו לפי תקנות התכנון והבניה בכל הקשור לבנייה בנכס משותף, וכמובן רשאים בעלי הקרקע להציע חלוקה אחרת בהתאם להוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה .
7. בין השאר מוצע הפרשה של רצועת ש.צ.פ. לאורך הנחל ברוחב 20 מ' מגבול הנחל, הפרשה זו אמורה להתווסף לסה"כ שטחי הפרשות בתחום החלקה . הפרשה הינה יחסית מכל בעל זכויות רשום בהתאם לחלקו היחסי בחלקה.
8. על סמך כל הנ"ל לא נערכו טבלאות .



בכבוד רב
זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין