



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014
25 פברואר 2014

טבלת הקצה ואיזון לתכנית מפורטת 356-0107151 - "דאלית אל כרמל"

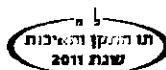
1. רקע כללי
טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' 356-0107151 בהתאם להחלטת הועדה המרחבית לתכנון ובניה רכס הכרמל לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.
התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 15 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו כ- 10,878 מ"ר, שבבעלותם של 13 בעלי זכויות (12 בעלים רשומים ומועצה מקומית דאלית אל כרמל שבבעלותה חלקות דרך).
2. המועד הקובע
המועד הקובע לערכי השווי הטבלת ההקצאה והאיזון הינו 25/2/2014.
3. מועד הביקור בנכס
ביקור בנכס נערך ביום 1/2/2014 ע"י הח"מ.
4. פרטי המקרקעין

גוש	11523 :	חלקות : 52-53, 72-74, 81, 86-83, 158.
גוש	11524 :	חלקות : 26-25, 40, 59.
ישוב	:	דאלית אל כרמל
ועדת תכנון	:	הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "רכס הכרמל".
5. תיאור המקרקעין
החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה, הן חטיבת קרקע הממוקמת בחלק המערבי של הישוב דאלית אל כרמל. פני השטח מדרוניים בצורה קלה, ובתוך המתחם בנויים מספר בתי מגורים.
בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי, הכולל דרכי גישה מרובדות באספלט, תאורת רחוב, חיבור לרשת המים, הביוב והחשמל.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014
25 פברואר 2014

6. המצב התכנוני

6.1. תכנית ג/605 : החלקות נכללות בתחום תכנית ג/605, הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2431 ביום 20/4/1978, וסווגו כאזור תקלאי.

6.2. תכנית עד/במ/130 : כיום החלקות נכללות בתחום תכנית עד/במ/130, הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4794 ביום 12/8/1999. להלן טבלה שמתארת את יעוד החלקות וחלקי החלקות הכלולות בתחום תכנית זו :

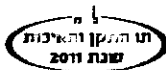
סה"כ (מ"ר)	יעוד (מ"ר)				שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	חלקה	גוש	מס'
	דרך משולבת	דרך מאושרת	מגורים ג'	מגורים ב'				
110	--	110	--	--	110	52	11523	1
135	--	135	--	--	135	53	11523	2
50	--	50	--	--	50	72	11523	3
2,052	76	215	--	1,761	2,052	73	11523	4
1,876	259	17	--	1,602	1,876	74	11523	5
2,059	36	--	--	2,023	2,059	81	11523	6
1,614	99	--	1,513	--	1,614	83	11523	7
683	33	--	650	--	683	84	11523	8
650	--	--	650	--	650	85	11523	9
606	33	--	573	--	606	86	11523	10
520	--	520	--	--	520	158	11523	11
120	--	120	--	--	120	25	11524	12
15	--	15	--	--	15	26	11524	13
251	163	88	--	--	251	40	11524	14
133	--	133	--	--	133	59	11524	15
10,878	699	1,403	3,386	5,386	10,878			סה"כ

להלן טבלה שמתארת את זכויות הבניה באזור מגורים ב' ואזור מגורים ג' :

אזור	גודל מגרש מינימאלי (מ"ר)	אחוז בניה מקסימלי בקומה 1 בשטח עיקרי	סה"כ אחוזי בניה מותרים בשטח עיקרי	מספר קומות	קווי בניין (מטר)	
					קדמי	צדדי
ב'	500	40%	72%	3	לפני תשריט	3
ג'	500	40%	80%	3	לפני תשריט	2

סה"כ שטחי השירות לא יעלו על 50% מהשטח המותר לבניה. הפקעה ורישום : כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה ורישום על שם המועצה המקומית דאלית אל כרמל.

מג'אר 20128 טל : 04-6786466 פקס : 04-6786468
ת.ד. 666 04-6786467 נייד : 052-5838551



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

6.3. תכנית עד/300 : בנוסף, החלקות נכללו בתחום תכנית עד/300, הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6255 ביום 20/6/2011, לפי סעיף 1.11 לתכנית – "תכניות מאושרת טרם אישור תכנית זו יעמדו בתוקפן", " ייעודי קרקע כפי שנקבע בתוכניות מאושרת, מגורים ומסחר, דרכים, מגרשי חניה, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבנייני ציבור וכו', אשר לא סומנו בתכנית זו או סימונם שונה מתוכניות מאושרות, לט יהוו סתירה לגבי תכנית זו ויישארו בתוקפם".
תכנית זו לא שינתה את הוראות תכנית עד/במ/130 במתחם האיחוד והחלוקה.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצה והאיזון

מטרת תכנית מפורטת 356-0107151 היא :

ביטול דרך גישה מאושרת, וכחלופה מציעה דרך גישה אשר תיתן מענה לכל המגרשים בתחומה.

שינוי יעוד אזור מגורים ב' ו- ג' לאזור מגורים ב', ללא שינוי בסה"כ בניה מותרת.
שינוי יעוד אזור מגורים ב' ו- ג' לשטח המיועד לדרך גישה.
קביעת הוראות בניה .

להלן טבלת שמתארת את זכויות הבניה לפי תכנית זו :

קווי בניין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה	מספר יח"ד	תכסית	שטח בניה (מ"ר)		שטח	מגרש	יעוד
קדמי	אחורי	צדדי					מעל הכניסה הקובעת				
							עיקרי	שירות			
(2)	2	2	(1)	(1)	(1)	(1)	40%	81%	1,500	60	מגורים ב'
(2)	2	2	(1)	(1)	(1)	(1)	44%	88%	1,697	61	מגורים ב'
(2)	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	35%	69%	1,837	62	מגורים ב'
(2)	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	39%	77%	1,881	63	מגורים ב'
(2)	3	3	(1)	(1)	(1)	(1)	31%	62%	1,861	64	מגורים ב'

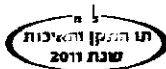
(1) לפי הוראות תכנית עד/במ/130

(2) לפי תשריט, קו בנין קדמי לשביל 2 מטר.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

8. המצב המשפטי :

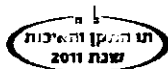
להלן טבלה שמתאר את מצב הרישום בחלקות שביעוד מגורים :

גוש	חלקה	בעלים רשום	החלק בנכס	משכנתאות	הערות
11523	73	קאסם תופיק שאמי	2822/34398		1. שטר מס' 42803 מיום 15/12/1997, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חלבי נביה נוראלדין, החלק בנכס 2822/34398.
					2. שטר מס' 41272 מיום 2/12/1997, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח, על ההערה של חלבי נביה ורימא
					שטר מס' 26812 מיום 31/7/1996 רשומה משכנתא לטובת טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ, החלק בנכס 2822/34398.
					שטר מס' 9122 מיום 13/3/2000 רשומה משכנתא לטובת בנק עצמאות למשכנתאות ולפתוח בע"מ, החלק בנכס 500/11466.
11523	74	עבד עאלם נסר אלדין	בשלמות		שטר מס' 30582 מיום 10/12/2003, רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עאלם נסר אלדין ואמיר נסר אלדין, החלק בנכס 1200/1876
					שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
					שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
					שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	81	חמוד עלם נסר אלדין	בשלמות		שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
					שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	83	סאמי מערוף דקסה	בשלמות		שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
					שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11523	84	סאלחה עבד מריח	בשלמות		1. שטר מס' 1846 מיום 5/6/1944, רשומה משכנתא לטובת בנק החקלאות העוהומני, החלק בנכס בשלמות.
					2. הערה לפי סעיף 11 (1) (2) לפקודת המיסים לטובת מס רכוש חיפה, על כל הבעלים
11523	85	ופקה עאלם נסר אלדין	בשלמות		1. שטר מס' 25719 מיום 14/8/2000, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת טפחות בנק למשכנתאות בע"מ על ההערה של נסר אלדין אייל ועביר, החלק בנכס 1/2.
					2. שטר מס' 25719 מיום 14/8/2000, הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נסר אלדין אייל ונסר אלדין עביר, החלק בנכס 1/2.
11523	86	חמוד עאלם נסר אלדין			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996 רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014
25 פברואר 2014

להלן טבלה שמתארת את מצב הרישום לחלקות הנכללות בתחום התכנית, כאשר השטח הנכלל מיועד אך ורק לצורכי ציבור- דרכים :

גוש	חלקה	בעלים רשום	החלק בנכס	משכנתאות	חכירה	הערות
11524	25	חוסין עלי נסר אלדין	בשלמות			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11524	26	מובדא מוחמד נסר אלדין	בשלמות		שטר מס' 7784 מיום 28/2/2006, חכירה לתקופה של 999 שנים לטובת בדריה סמייה, החלק בשלמות	שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11524	40	מדינת ישראל	בשלמות			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
11524	59	אמין נסר אלדין	600/1695			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
			600/1695			
			495/1695			
11523	52	חייר נמר עבדאללה חלבי	1/4			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
			1/12			
			2/12			
			1/4			
			2/8			
11523	53	אסעד סאלח אל-עבדאללה	בשלמות			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
			1/4	חלבי רבקה חלאל	1/4	פאלח סלימאן חלבי
11523	72	איאד חלבי חלבי טגדיה	1/4			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה
			1/4			
			1/8			
11523	158	מדינת ישראל	בשלמות			שטר מס' 34048 מיום 17/10/1996, רשומה הערה בדבר אתר עתיקות על החלקה

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לחוות את דעתי הבאתי, בין השאר, את העקרונות, גורמים ושיקולים דלהלן:

9.1. טבלת האיזון, נערכה עפ"י ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים (פרק ג', סימן ז') וכן בהתאם לתקן 15- התקינה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

9.2. החלוקה החדשה בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה סעיף 122 בכלל, ובהתאם לסעיפים כדלקמן:

9.2.1. 122(1)- " כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של המקצה".

9.2.2. 122(2)- "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים".

9.2.3. 122(3)- "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש".

9.3. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שבסמכות הועדה המקומית ועונה על התנאים שנקבעו בסעיף 62.א(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

9.4. בתוך מתחם האיחוד והחלוקה מצויים שטחים המיועדים עפ"י תכנית עד/במ/130 לצורכי ציבור- דרכים. סך השטחים לצורכי ציבור במגרשים המוקצים זהה לשטחם במצב הקיים. לפיכך, שטחים אלה לא משתתפים בתחשיבי האיזון ולא ניתן להם אומדני שווי.

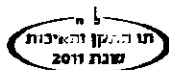
9.5. שטחי המגרשים בטבלת ההקצאה והאיזון נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים שנערכה ע"י המודד מר לביב חלבי.

9.6. עפ"י נסחי הרישום, השטחים הציבוריים והדרכים הנכללים בתכנית, אינם רשומים ע"ש הרשות המקומית ולא נתנה לגביהם הודעה לצורך הפקעה לפי סעיפים 15-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 124 לחוק התכנון והבניה, תחילת תקפה של חלוקה חדשה היא ביום תחילת תוקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה. כמו כן, עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה- הועדה המקומית רשאית בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מתאר או מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה הם נועדו בתכנית האמורה.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014

25 פברואר 2014

9.7. בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית- אושרה תכנית קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש במצב הנכס כפי שמופיע בתכנית האמורה, בטבלת ההקצה והאיזון במצב הנכס, המגרשים המיועדים לצרכים ציבוריים מוקצים לטובת הרשות המקומית.

9.8. השומה בוצעה ללא הכללת המחוברים הנמצאים במתחם האיחוד והחלוקה וזאת מהסיבה כי התרומה שלהם לשווי הנכסים במצב הנכס ובמצב היוצא, היא אותה תרומה, דבר אשר לא ישנה את שיעור הערכים (באחוזים) בשני המצבים.

9.9. נלקח בחשבון את המצב התכנוני של המגרשים שבמתחם האיחוד והחלוקה, שטחם, זכויות הבניה המוקנות ומצבם הטיפוגרפי.

9.10. לפי הוראות תכנית עד/במ/130, חלקות 84-86, אוחדו בתוך מגרש אחד 84/1 ועל כן, החלקים של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקות אלה, הוצג בטבלת האיזון כחלקים מהזכויות במגרש 84/1.

9.11. בטבלת ההקצה ואיזון אין תשלומי איזון בין בעלי הזכויות בתכנית.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

עת עריכת הטבלה נלקח בחשבון כי ערך 1 מ"ר מבונה עיקרי הינו 500 נקודות, וערך 1 מ"ר מבונה שירות הינו 250 נקודות. בטבלה לא צוינו ערכי שווי מאחר והשוויים עשויים להשתנות עד ליום אישור התכנית נשוא חוות הדעת, וזאת בעקבות אישור תכנית עד/300 שהתוותה דרך להכנת תכנית מפורטת בתחומה באזורים ללא תכנון, דבר שיבוא לגידול היצע הקרקעות ולשינויים בערכי השווי.

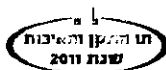
להלן טבלה שמתארך את ערך המגרשים בתחום התכנית במצב הנכנס ובמצב היוצא:

שווי נקודות	מצב חדש			מגרש התמורה	שווי מגרש	מצב קודם				מג'אר	שטח (מ"ר)	מג'אר
	שטח מבונה (מ"ר)		שטח (מ"ר)			שווי מ"ר מבונה נקודות	שטח מבונה (מ"ר)		יעוד מגורים			
	שירות	עיקרי					שירות	עיקרי				
792,500	634	1,268	1,837	62	463,750	250	500	371	742	ב'	1,031	73/1
					328,750	250	500	263	526	ב'	730	73/2
720,750	577	1,153	1,861	64	720,750	250	500	577	1,153	ב'	1,602	74/1
910,500	728	1,457	1,881	63	910,500	250	500	728	1,457	ב'	2,023	81/1
756,250	605	1,210	1,500	60	756,250	250	500	605	1,210	ג'	1,513	83/1
938,750	751	1,502	1,697	61	938,750	250	500	751	1,502	ג'	1,877	84/1
4,118,750	3,295	6,590	8,776		4,118,750			3,295	6,590		8,776	

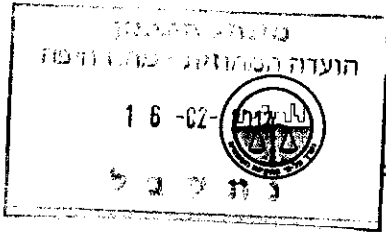
פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4100014
25 פברואר 2014

11. הצהרה

הנני מצהיר בזה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וידיעתי ואין י כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון, בבעלי הזכויות בה. הדו"ח הוכן עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בכבוד רב

אוסאמה סרחאן

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל

תכנית מפורטת מס' 356-0107151

הוחלט להפקידה

בישיבה מס' 2012/5.11.12

יו"ר הועדה

מהנדס/ת הועדה

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל

אישור תכנים מס' 356-0107151

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 2014/23.9.14

יו"ר הועדה

מהנדס/ת הועדה

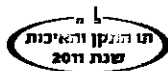
346-0107151
הודעה על הפקדת תוכנית מס' 6827
מורסמה בילקוט המרסומים מס' 76.6.14
מיום

356-0107151
הודעה על אישור תוכנית מס' 7052
מורסמה בילקוט המרסומים מס' 26.15
מיום

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com