



עקרונות שומה לתכנית איחוד וחלוקה

לוח הקצאות וטבלת איזון

תכנית חריש/1/י

תכנית מספר 307-0453159

שינוי מגרשים בשכונה הצפונית



אפריל 2020



עמוד 1 מתוך 4

רח' מהרי"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL : פקס: 03-6097222 FAX:

e-mail: spenn@netvision.net.il



01 אפריל 2020
מספרנו: 700196.5



לכבוד
יו"ר הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה חריש

חריש

א.נ.,

הנדון: עקרונות שומה לעריכת לוח הקצאות וטבלת איזון

לתכנית חריש/1/ תכנית מספר 307-0453159

שינוי מגרשים בשכונה הצפונית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

התכנית ששטחה 99.770 דונם, תוכננה ע"י משרד האדריכלים מנספלד- קהת .

התכנית מפרטת את היעודים והשימושים המותרים, מתווה עקרונות בינוי וכיו"ב, זאת על מנת שניתן יהיה לאפשר מימוש של התכנית בדרך של הוצאת היתרי בניה.

במקביל התכנית אמורה לאשר אפשרות מימוש ע"י רישום המגרשים בלשכת רישום המקרקעין לאחר הכנת תכניות מדידה לצרכי רישום.

לצורך זה התכנית מלווה ע"י טבלאות הקצאה ולוח איזון הערוכות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה). התכנית מהווה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים .

לאחר אישור ופרסום התכנית למתן תוקף, תירשם החלוקה החדשה על סמך טבלת ההקצאה והאיזון ,

בלשכת רישום המקרקעין כפרצלציה מסוג "חלוקה חדשה" בהתאם לסעיפים 122,125 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .



עמוד 2 מתוך 4

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL : פקס: 03-6097222 FAX:

e-mail: spenn@netvision.net.il





להלן העקרונות העיקריים של טבלת ההקצאות ולוח האיזון:

1. הקו הכחול המהווה את גבולות התכנית, מהווה במקביל גם את גבול האיזור לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



התכנית העיקרית במצב קודם לצורך האיחוד והחלוקה אשר מהווה את התכנית האחרונה שאושרה עד כה, הינה תכנית – חריש/1 א שאושרה ביום 21/06/2012 (י.פ. 6435).

2. בין מטרות התכנית, תיקון התכנית הנזכרת בסעיף 1.

תכנון דופן השכונה הצפונית ע"י הגדרת מתחם מגורים תוספת יחידות לשכונות הצפוניות וכן הגדרת מוקדי מסחר ותעסוקה

התכנית כפופה גם לתכנית חריש/1 ה' (י.פ. 6771 מיום 13.3.2014) ותכנית חריש/1 ט (י.פ. 7037 מיום 12.5.2015).



התכנית אינה פוגעת בהוראות תכניות אלה.

3. מפת המדידה המהווה רקע לתכנית האיחוד והחלוקה, לרבות שטחי היעודים במצב נכנס ושטחי המגרשים במצב יוצא, נערכה ועודכנה ע"י מודד האתר יצחק בן יוסף מחברת גטניו ושות' מודדים מוסמכים.

4. טבלת ההקצאה ולוח האיזון כוללים את פרטי החלקות והמגרשים והערכת שוויים העדכני. פרטי הרישום של החלקות הנכנסות נלקחו מנכחי רישום מתאריך 30.10.2017.

5. בהקצאת התמורות נשמר העיקרון של שווי יחסי יוצא שווה בדיוק לשווי יחסי נכנס ולכן אין תשלומי איזון.



6. כל ערכי השטחים ביעוד ציבורי במצב נכנס, הם עם ערך ללא תמורה דהיינו מתחת לקו. זאת לפי העקרונות שגובשו בתקן מס' 15 על ידי מועצת שמאי מקרקעין, הוועדה לתקינה שמאית.

לכן כל השטחים החדשים המיועדים לצרכי ציבור (שב"צ, שצ"פ, דרך) ירשמו בבעלות מועצה מקומית חריש וללא תמורה.

7. התכנית משתרעת על פני שלושה גושים 8993, 8704, 9071, וכוללת בסך הכל 25 חלקות וחלקי חלקות. כל שטח הקו הכחול של התכנית הינו שטח מוסדר.



עמוד 3 מתוך 4

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL: פקס: 03-6097222 FAX:

e-mail: spenn@netvision.net.il



8. במצב התכנוני החדש התכנית תחולק ל 25 תאי שטח (מגרשים) ביעודים שונים, מהם יעודים

9. סחירים ומהם יעודים לצרכי ציבור, כמפורט בטבלת האיזון. השטחים המיועדים לצרכי ציבור הינם : מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושבילים ודרכים.



10. סוגיית קניין :

מבחינה קניינית, כל השטח הסחיר נמצא בניהול מקרקעי ישראל קרי בבעלות : מדינת ישראל ורשות הפיתוח ועל שם משפחת כבהא על פי נסח רישום עדכני .

השטח הציבורי רשום על שם הרשות המקומית חריש מתוקף הקצאה ללא תמורה בטבלת האיזון של תכנית חריש\1א .

11. במצב נכנס נוצרו חלקות ביעוד שבי"צ, שצ"פ, דרך כתוצאה מתכניות לצרכי רישום על פי תכנית חריש 1/א .



הבעלות עליהם הוקצתה לרשות המקומית חריש על סמך טבלת ההקצאה והאיזון של תכנית חריש

1א התקפה (חריש שכונה צפונית ושכונת הפרסה) . הפרצלציה על פי תכנית חריש 1א נרשמה

בלשכת רישום מקרקעין חיפה

למען הסר ספק, הבעלים הפרטיים של הקרקע הפרטית בני משפחת כבהא יהיו גם הבעלים של מלוא הזכויות במגרש 1004 ששטחו 828 מ"ר .

1. צרוף הקרקע הפרטית יאפשר ביצוע השלמה תכנונית של טיילת בשולי התכנית, בתחום הקרקע הפרטית שתצורף לתכנית.

בכבוד רב,



אינג' שמואל פן
מהנדס ושמאי מקרקעין

יצחק בן יוסף
מודד מוסמך ושמאי מקרקעין



עמוד 4 מתוך 4

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL : פקס: 03-6097222 FAX:

e-mail: spenn@netvision.net.il