



טבלת איזון והקצאה

נספח לתכנית מפורטת: 257-0926766

גוש: 10366 , חלקה: 138

בסמת טבעון

איחוד וחלוקה מחדש

בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

ובהתאם לתקן 15.0 שאושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין

תאריך: 24.12.2019





1. רקע כללי:

השטח הכלול בתכנית נמצא בקצה הצפוני של כפר בסמת טבעון .
מדובר באזור הומוגני בעל מאפיינים דומים ברוב חלקיו .
התכנית המוצעת הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של השטח שביעוד למגורים .



חלקה 138



2. מטרת התכנית:

תכנית זו מבוססת על תכנית ג/6265 בה הוגדר צורך להכנת תכנית חלוקה למימוש הבניה ,
ומטרתה: חלוקה ללא הסכמה , ושינוי בקווי בניין .



3. זיהוי המקרקעין ושטח התכנית:

הישוב: בסמת טבעון

שטח התכנית : 1.253 דונם (בהתאם לדו"ח המערכת המכוונת)

4. השטח החלקה:

שטח חלקה מס' 138 בשלמותה הוא 923 מ"ר קרקע .





5. המצב התכנוני:

על חלקה מס' 138 נשוא חוות הדעת חלה התכנית הבאה:



5.1 תכנית מס' ג/7512, שאושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4212 מיום 05.05.1994, המייעדת את החלקה נשוא השומה ביעוד "מגורים א".

מס' יח"ד במגרש	מס' יח"ד למגרש	גובה בנין מקסימלי		מקסימלי					אחוזי בניה/שטח בנין		קווי בניה			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי	צדדי			
**4	**4	15	4	144%	36%	6%	30%	*1	*3	לפי תשר-יט	3	3	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים א'	
---	---	15	3	210%	70%	20%	50%	*1	*2	לפי תשר-יט	3	3	כפי שמסומן בתשריט	שטח לבנין ציבורי (למעט ביה"ס)	
---	---	18	4	200%	50%	15%	35%	*1	*3	לפי תשר-יט	3	3	כפי שמסומן בתשריט	שטח לבנין ציבורי (ביה"ס)	
---	---	8	2	100%	50%	10%	40%		2	לפי תשר-יט	3	3	500 מ"ר	מסחר	

"מצב קיים"

5.2 תכנית מס' ג/6265, שאושרה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4814 מיום 31.10.1999, המייעדת את החלקה נשוא השומה ביעוד "מגורים".



מס' יח"ד לדגם	מס' יח"ד למגרש	גובה בנין מקסימלי		אחוזי בניה מקסימלי *					קווי בנין			גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האזור (שימושים עיקריים)	
		מספר קומות	במטרים	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	קדמי	אחורי			צדדי
8	4	15 מ'	4 ללא עמודים 3 מעל עמודים	144%	42%	6%	138% (מקס' 36% בקומה)	---	144%	4 או לפי תשר-יט	3	3	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	מגורים



"מצב מוצע"

תכנית "מוצעת" מס' 257-0799619, שמטרתה:

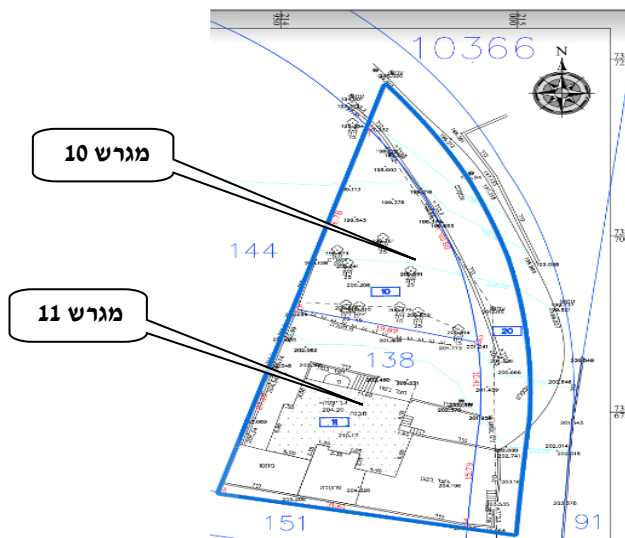
3.2 טבלת שטחים		
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	315	25.14
מגורים א'	938	74.86
סה"כ	1,253	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	315.09	25.13
מגורים ב'	938.63	74.87
סה"כ	1,253.72	100

תכנית מס' 257-0799619 - שם התכנית: חלוקה ללא הסכמה - בסמת טבעון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	הכסית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לידונם	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת						מרחק שורות	מרחק עיקרי	מרחק שורות
מגורים ב'	מגורים ב'	11 - 10	308	120	24	144	42	8	15	2	3	3	3





6. זכויות במקרקעין

עפ"י העתק רישום מפנקס בתיים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין בנצרת, נסח מס' 240188 שהופק באמצעות האינטרנט מיום 22.09.2019, רשומה חלקה 138 בגוש 10366 כדלקמן:

שטח [מ"ר]	החלק בנכס	בעלויות
308	1/3	מחמד חסן סעדיה ת.ז. 2101293
615	2/3	סלימאן מחמוד סעדיה ת.ז. 028233012

- שטח החלקה הרשום הינו 923 מ"ר

7. עקרונות, גורמים ושיקולים לטבלת האיזון

בעריכת טבלת האיזון הובאו בחשבון, בין השאר, העקרונות הגורמים והשיקולים להלן:

א. הוראות חוק התכנון והבניה בפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לעניין " חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר" שם נקבע:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים

שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

- בטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית המוצעת – אין תשלומי איזון.

ב. טבלת האיזון נערכה לקרקע בלבד ואינה מביאה בחשבון את "המחויבים" - הבינוי הקיים ו/או השקעות הקשורות בבינוי (פיתוח חצר וכד').

ג. טבלת האיזון נערכה לקרקע נקייה מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, תביעה כספית או זכויות צד שלישי - לא הובאו בחשבון משכנתאות / הערות.





ד. טבלת האיזון מבוססת על נתוני השטחים המופיעים בתשריט החלוקה המצורף לתכנית המוצעת, לרבות שטחי המגרשים, שנערכו ע"י המודד בדארנה יוסף, (עידכון אחרון מיום 24.12.2019).



ה. במצב נכנס הזכויות היו במושע (בעלות בשותפות), ובמצב יוצא אין "מושע", כל בעל קיבל מגרש בנפרד.

ו. אין הפרשות לצרכי ציבור מחלקה מס' 138. החלוקה נעשית לפי שטח החלקה הרשום וביעוד מגורים.

8. מסקנות:



לאור המסמכים שהוצגו בפניי, לרבות תשריט החלוקה המוצע, הגעתי לכלל דעה כי החלוקה המוצעת הינה חלוקה מאוזנת, לפי חלקו היחסי של כל בעל רשום. להלן מספר עובדות התומכות במסקנתי אודות החלוקה המוצעת:

8.1 במצב קודם היה ניתן לממש את הבניה לפי תכנית מאושרת מס' ג/6265 (144%), וגם במצב החדש המוצע לפי 144% - אחוזי בניה.



8.2 התכנית המוצעת אינה מפרישה שטחים לצורכי ציבור מכלל שטח החלקה מס' 138.

8.3 לא זו אף זו, החלוקה המוצעת מחלקת את החלקה לשני מגרשים 10 ו-11 כאשר שטח כל מגרש משקף באופן מלא את זכויותיו של כל בעל, וללא הפרשה כל שהיא לצורכי ציבור.

8.4 בעל מגרש מס' 10 ששטחו המוצע הוא 308 מ"ר קיבל מגרש בשטח הזהה לזכויותיו הרשומות בטאבו ללא הפחתה כלשהי, גם הבעל השני שקיבל את מגרש מס' 11.





8.5 החלוקה המוצעת מטיבה עם הבעלים הרשומים של חלקה מס' 138 הנדונה, כי במצב קודם הזכויות היו במושע (בעלות משותפת) לעומת המצב המוצע, בעלות פרטית של יחיד !!



8.6 מגרש מס' 10 הקטן ששטחו 308 מ"ר עומד בתנאי "שטח מגרש מינימאלי" לפי הוראות הבניה של התכנית המוצעת. קרי: מגרש 10 מהווה יחידת קרקע שניתן לבנות עליה ללא תלות בבעל השני – בעל מגרש מס' 11 שבאותו חלקה.



8.7 נבדקו חלופות שונות לחלוקת חלקה מס' 138 בין שני הבעלים הרשומים. החלוקה האופטימלית היא החלוקה המוצעת, שבה התכנית המוצעת ממקמת את החלק הקטן (308 מ"ר) בצד הצפוני, ואת השטח הגדול בצד הדרומי. אם נמקם את 308 מ"ר הנ"ל בצד הדרומי של החלקה, כתוצאה מכך ייווצר מגרש בניה צר למדי בעל מגבלות תכנוניות רבות ואינן ממשיות. (בהתחשב בקו הבניין של המגרש)

8.8 לא ניתן מקדם הפחתה ל- "צורה" כי שני המגרשים המוצעים הם מגרשים רגולריים חזיתיים שניתן לממש את הבניה בהם, שניהם גם גובלים ממזרח באותו כביש.



הכנתי את חוות הדעת לאיזון והקצאה לפי מיטב ידיעתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס הנדון.

בכבוד רב,

מאהר ח'ורי

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין





62735

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 10366 חלקה: 138

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר				
מ. מ. בסמת טבעון	923.00				
הערות רשם המקרקעין					
שטח לבניה					
המספרים הישנים של החלקה					
10366/25					

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1122/1984/21	05/03/1984	פיצול	מחמד חסן סעדיה	ת.ז.	2101293
החלק בנכס					
1 / 12					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3665/1997/1	09/03/1997	החזרת רישום	מוחמד חסן סעדי		
החלק בנכס					
1 / 4					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
1661/2006/1	24/01/2006	תיקון טעות סופר	סלימאן מחמוד סעדיה	ת.ז.	02823012
הערות: שטר מקורי 1657/06					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9682/2006/1	28/05/2006	צוואה	סלימאן מחמוד סעדיה	ת.ז.	02823012
החלק בנכס					
1 / 4					

סוף נתונים



נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001