

טבלת איזון לתכנית טב/מק/3503

ועדה מקומית אלטימה
لجنة محلية الطيبة
אישור תכנית מס' 3503 מס/טב/
تصديق خارطة رقم
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
اللجنة المحلية قررت تصادق الخارطة
13.9.12 9112
جلسة /بمשיئة مسي
رئيس اللجنة /مدير الועדה

SMS - משרד לשמאות מקרקעין ומדידות הנדסיות

ט"יבה, ת.ד. 4500, נייד 0505663173

ג'האד חג' יחיא - שמאי מקרקעין ומודד מוסמך, גיאודט וקרטוגרף

בוגר המכון לחוות דעת עדים מומחים ובוררים

בוגר הקורס משפט, תכנון ומקרקעין של המרכז למשפט מסחרי בפקולטה למשפטים - אוניברסיטת בר אילן

שמאות מקרקעין

ניהול נכסים

הערכת נזקים ואומדני שווי

הערכת היטלי השבחה

הערכת ירידות ערך

יעוץ ליזמות ולהשקעות בנדל"ן

פיתוח וליווי פרויקטים

טיפול בחיובי ארנונה

יעוץ בנושא מקרקעין

הכנת חוות דעת בשמאות ובמדידות

בורריות

מדידות הנדסיות



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

SMS. שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מדידות הגדסיות

- ג'האד חג יחיא -

שמאי מקרקעין ומודד מוסמך, גיאודט וקרטוגרף, בוגר המכון לחוות דעת עדים מומחים ובוררים

24.3.12

לכבוד :

מר בסאם ג'אבר

טייבה

חוות דעת

טבלת איזון לתכנית מפורטת טב/מק/3503

בגוש 7834, חלקה 30, מגרשים [007],[008],[300]

טייבה

1. מטרת ההערכה :

נתבקשתי ע"י המזמין

לערוך טבלת איזון לתכנית מפורטת טב/מק/3503, המוגשת למשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה

"אל-טייבה". שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. פרטי הנכס:

גוש : 7834

חלקה : 30 חלק

מגרשים : [007],[008],[300]

שטח התכנית : 1.059 ד'

בעל זכויות : פרטיים+עיריית טייבה

כתובת : אזור שכונת אלדיר אלשמאלי הצפוני (אלכדו) טייבה - מערב טייבה

3. מועד הביקור, תאריך קובע:

נערך ביקור בנכס בתאריך: 23/3/12 שהוא התאריך הקובע.

4. תאור הסביבה:

הנכס נמצא גיאוגרפית במערב העיר טייבה, המצויה בשרון. בין כביש מס' 6 לדרך מס' 444. הסביבה מאופיינת בשטחים חקלאיים שבצמוד להם הופשרה קרקע לבניה, קיימים בתי מגורים בני 2-3 קומות, שהם בניה חדשה. באזור לא קיים פיתוח כלל. הטופוגרפיה היא מישורית.

5. תאור הנכס הכלול בתכנית:

התכנית נשוא טבלת האיזון כוללת שני מגרשי מגורים ששטחם 450 מ"ר כ"א ומפריד ביניהם שביל ציבורי ברוחב 6 מטר. המגרש הצפוני [007], הוא מגרש ריק ואילו המגרש הדרומי [008] בנוי ומפותח. השביל הציבורי מרוצף והוא משרת את שני המגרשים הפנימיים [009],[010] שבעלות היוזם.

6. המצב הקנייני:

כפי שנמסר לי ע"י היוזם, המגרש הצפוני הוא בבעלות מר בסאם ג'אבר ואילו המגרש הדרומי הוא בבעלות מר עדנאן ג'באלי, והם מסכימים ביניהם לגבי השינוי וההזזה. השביל כאמור בבעלות עיריית טייבה.

7. המצב התכנוני :

7.1 תכנית מאושרת טב/3352

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס 5932 מיום 19.3.2009

1. מטרת התכנית 1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם למצב הקיים
 2. ביטול שטח ציבורי פתוח והמרתו לאזור מגורים ג'.
 3. ביטול איזור מגורים ג' והמרתו לשטח ציבורי פתוח.
 4. הרחבת דרכים קיימות.
 5. התווית שבילים ודרך משולבת.
 6. קביעת הוראות בניה.
 7. תיקון תוכנית מפורטת טב/2593, והתאמת תשריטה לטבלת השטחים של תשריט תוכנית זו, וקביעת הפקעה בשיעור 40 אחוז בהתאם לטבלה שבתכנית.
 8. קביעת אחוזי בניה וקווי בנין לבניינים הקיימים בהתאם למצב הקיים.
- על התכנית תחול התוספת השלישית

לוח אזורי עפ"י תכנית קודמת טב/ 2593

מגורים ג'

אחוז בניה : 36% לקומה וסה"כ 144% לכל הקומות.
יח"ד : 1 יח"ד לקומה וסה"כ 4 יח"ד לכל הקומות במבנה אחד.

מגרשים בשטח 650 מ"ר ומעלה 8 יח"ד בשני מבנים

מספר קומות

4 קומות, בגובה עד 14 מטר כולל מסד.

קוי בנין

חזית : 4 או 5 או לפי המסומן בתשריט, צדדי : 3 מטר, אחורי : 4 או 5 מטר

קוי בניין במגרשים פנימיים, לפי הקונטור בתשריט.

כאשר רוחב מגרש קטן מ 18 מ' קו הבנין מצלעותיו הארוכות יהיה 3 מ'.

שטחי שירות : למגורים 6%.

לחזית מסחרית, לפי תקנים מחייבים לתכלית המבוקשת ולא יותר מ 33%.

7.2 תכנית מוצעת טב/מק/3503.

תכנית נשוא טבלת האיזון והיא נמצאת בשלב מילוי תנאים להפקדה.
התכנית משנה את תכנית מתאר מפורטת עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראות התכנית הקיימת ממשיכות לחול. עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי ייעוד ממגורים לשביל.
3. שינוי ייעוד משביל למגורים.
4. קביעת הוראות כינוי ופיתוח.

8. עקרונות ושיקולים בעריכת הטבלה:

בעריכת האיזון הובאו בין השאר העקרונות והשיקולים הבאים:

- 8.1 המיקום של הנכס ואופי הסביבה הקרובה.
- 8.2 האם המגרש שהוקצה נמצא קרוב ככל האפשר למקום הקודם של מקבל ההקצאה.
- 8.3 האם השווי היחסי של המגרש נשמר לפני ואחרי ההקצאה.
- 8.4 המחזברים הקיימים על המגרשים לא נכללים באיזון, והאיזון הוא רק לשווי הקרקע.
- 8.5 הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 8.6 אין הבדלי שווי למ"ר מבונה בשני המגרשים.
- 8.7 נלקח בחשבון שווי מ"ר קרקע בגבולות 1200 ש"ח למ"ר אחרי התאמות.

9. הקצאה:

מצב מוצע					מצב קיים				
שמות בעלים חשלומי איזון	שווי יחסי	סה"כ מבונה	שטח מגרש מ"ר	מס מגרש	שווי יחסי	סה"כ מבונה מ"ר	אחוז בניה עיקרי	שטח מגרש מ"ר	מס מגרש
עדנאן ג'באלי משלם --- 47000 ש"ח	54.3%	704	489	[201]	50%	648	4*36%	450	[007]
בסאם ג'אבר מקבל --- 47000 ש"ח	45.7%	592	411	[200]	50%	648	4*36%	450	[008]
	100%	1296	900		100%	1296		900	סה"כ

10. השומה:

לאחר שבדקתי את הממצאים והנתונים, ולאור כל האמור בחוות דעת זו, אני בדיעה שעל פי התכנית המוצעת ובלי שינוי באחוזי הבניה יהיו תשלומי איזון כמופיע בטבלה לעיל.

השומה נערכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

הנני מצהיר בזה ששומה זו נעשתה על ידי לפי מיטב ידיעתי וניסיוני המקצועי, ושאין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הגדון.

ולראיה באתי על החתום,

חג יחיא גהאד

שמאי מקרקעין

רשיון 1316


