

סמן תלוק

2-4892 (20)

# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

12938/ג  
 הודעה על אישור תכנית מס.  
 5397  
 מודענה בילקוט הפרסומים מס.  
 18-5.05

משרד הפנים מחוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 12938/ג  
 אישור תכנית מס.  
 ...עדה המחוזית לתכנון ובניה יחלטה  
 ביום... לאשר את התכנית.

## תעודת הערכה

נספח לתכנית מס' ג/12938  
 זרזיר שכונות מזאריב ועיאדאת

טבלת הקצאת המגרשים  
 טבלת איזון

חיפה, 22 באפריל 2004



# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

חיפה, 22 באפריל 2004

## תעודת הערכה

הערכה זו נעשית לפי בקשת מינהל מקרקעי ישראל באמצעות חברת מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ, עבור התכנית המפורטת ג/12938. היות והתכנית ג/12938 טרם אושרה למתן תוקף, ההערכה נעשית למועד של היום.

## מטרת ההערכה:

מטרתה של תעודת הערכה זו היא כדלקמן:

1. טבלת הקצאת המגרשים.
2. טבלת איזון בהתאם להוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

## מיקום השטח:

שטח התכנית נמצא בדרום הכפר זרזיר כ- 400 מ' מדרום מזרח לכביש היוצא מזרזיר לכיוון צומת נהלל. טבלת האיזון הוכנה לחלקות 40, 39 בגוש 17496 בלבד. החלקות פנויות כיום מבניה ונמצאות על מורד הפונה למערב. שפוע השטח הטיפוסי הוא כ- 10%.

כפר זרזיר נמצא בעמק יזרעאל מזרחית לכביש 77 (רמת ישי - טבריה), כאשר כביש 7626 חוצה את הכפר לכל אורכו ומחבר את כביש 77 (במחלף זרזיר) עם כביש 75 (בצומת נהלל).

מקיפים את זרזיר הישובים תמרת, גבעת אלה, שמשית והסוללים.

## ביקור במקום:

ביקור במקום נערך ביום 31.10.2001 (ע"י נ. פרמינגר).

# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

-2-

## תכנון קיימים:

השטח כולו נכלל בתכנית המאושרת ג/1707 ומיועד כדלקמן (במידה גרפית):

### חלקה 39

לאזור חקלאי	16,771	ממ"ר
לפרוודור חשמל	4,440	ממ"ר
לא נכלל באיזון	13,480	ממ"ר
-----		
סך הכל	34,691	ממ"ר

### חלקה 40

לאזור מגורים א'	10,360	ממ"ר
לדרך	1,680	ממ"ר
לשביל	640	ממ"ר
לשטח פרטי פתוח	2,820	ממ"ר
לאזור חקלאי	5,505	ממ"ר
-----		
סך הכל	21,005	ממ"ר

## תכנון חדש:

לפי תכנית ג/12938 (טרם אושרה למתן תוקף) אשר הוכנה לשטח כללי של כ- 330 דונם, חולק השטח ויועד כדלקמן:

יעוד	שטח ביעוד	אחוז
אזור מגורים א'	161,260	49.98
דרכים	60,090	18.62
דרך פנימית	16,530	5.12
בנייני ציבור	42,870	13.29
שצפ	41,900	12.99
-----		
סה"כ בתכנית	322,650	100.00

# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 8644124 - 04 פקס: 8671579-04

שמי מקרקעין

-3-

נתוני התכנון של השטח יהיו כדלקמן:

## 3.1.1 אזור מגורים א'

המגרשים/מיועדים למגורים צמודי קרקע. במסגרת יחידת המגורים לא ישולבו תכליות למסחר, מלאכה או משק חי. יאופשרו תכליות של תעסוקה כמשרדים לבעלי מקצועות חופשיים הגרים ביחידות באותו מגרש.

א. במגרש מעל 700 מ"ר יותרו 3 יחידות דיור. יותר הקמת היחידות בשני מבנים נפרדים.

ב. במגרש ששטחו 380 עד 700 מ"ר יותרו 2 יחידות דיור בבית דו משפחתי בקיר משותף או בית עליון ותחתון.

ג. זכויות הבניה תהיינה 50% שטח עיקרי ועוד 15% לשטחי שרות. תכנית הקרקע המקסימלית תהיה 50%. מותרות 2 קומות בגובה עד 6.50 מ'. בנוסף לשטח הבית מותר לבנות חניה מקורה בשטח 30, 60, 100 מ"ר למגרש תלוי בשטחו.

## 3.1.4 שטח ציבורי פתוח

שטח ירוק שישמש לאזור גינון, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט, שבילי מדרגות. יותר הקמת תחנות טרנספורמציה ו/או מתקני תשתית עירונית יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.

## 3.1.5 דרך גישה פנימית

דרך ללא מוצא המשמשת כדרך גישה למספר מגרשי מגורים. הדרך תבוצע מאבנים משתלבות להפרדה ממערכת הדרכים הכללית יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.

## 3.1.6 דרך

השטח ישמש למסעות, מדרכות, תחנות אוטובוס, חניה ציבורית, גינון ותאורה. יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות.

## נחום פרמינגר

מהנדס בנין

שמאי מקרקעין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

-4-

### גורמים המשפיעים על ההערכה:

- חלק מהקרקעות בתחום התכנית, לרבות חלקה 38 הגובלת בשטח לאיזון, הושכרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל למושב בית שערים. תכנון יתרת השטח הפנוי של חלקה 39 זיעשה במועד בו יתוכננו שטחים אלו.
- חוזה משבצת סטנדרטי כולל את סעיף 17 ולפיו התחייב המושב לפנות את שטח המשבצת אשר שונה יעודו בתכנית בנין עיר חדשה, בכפוף לפיצויים לפי נוהלי מ"י.
- חלקים מחלקות 40, 39 בגוש 17496 הן בבעלות פרטית. המגרשים שיתקבלו במקום חלקות אלו ירשמו ע"ש בעלי החלקות בבעלות פרטית ומלאה. שיתוף הקיים בחלקות המקוריות "הולך" אחר בעלי' גם למגרשים החדשים.
- הוצאות הפיתוח של התכנית יחולקו בין כל בעלי המגרשים החדשים הכלולים בתכנית (רשות הפיתוח ופרטיים) עפ"י חוקי העזר הרלוונטיים. לאור האמור לעיל, התעלמתי בהערכתי זאת מהפיתוח החלקי הקיים בשטח.
- היטל השבחה, באם מגיע, לפי תכנית זאת או כל תכנית הקודמת לה, יגבה בנפרד, עפ"י הוראות החוק.

### טבלת הקצאה - נספח 1:

- לרשות הפתוח (באמצעות מינהל מקרקעי ישראל) יוקצו מגרשים חדשים עפ"י חלקם היחסי בחלקות.
- לבעלים הפרטיים יוקצו קרקעות הקרובות ככל האפשר למיקום חלקותיהם המקוריות.

# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 04-8671579 :075

שמאי מקרקעין

-5-

## טבלת איזון - נספח 2:

- טבלה זו מפרטת את היחסיות שבשווי המגרשים בלבד, נקוב בערכי דולר ארה"ב, ונכון ליום עריכת תעודת הערכה זאת (4.50 ש"ח = \$ 1.-).

גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יקבע ליום מתן תוקף לתכנית, תוך עדכון הערכים הכספיים שבטבלה בהצמדה למדד המחירים לצרכן, עד ליום מתן תוקף לתכנית.

- ההוראות לעריכת טבלת האיזון נקבעו בפרק ג': סימן ז': סעיף 122 של חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וזאת כדלקמן:

"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

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

(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים,

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש,

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קירבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית המפורטת שהוכנה לפי סימן זה תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית, לא הסכימו בעלי הקרקע והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית. הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו, הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים, על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח-1968, בכפוף לאמור בסעיף זה.

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום."



## נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

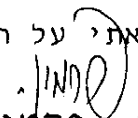
טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

-6-

- בטור "שווי מגרש" מפורט שווי המגרשים החדשים אשר יוקצו לבעלים.
  - בטור "שווי מגיע" מפורט שווי המגרשים החדשים אותם צריכים לקבל הבעלים על מנת לשמור על מלוא יחסיות השווי.
  - בטור "תשלום איזון לשלם/לקבל" מפורט ההפרש שבין שני הטורים הנ"ל. סכום שלי - משמעותו תשלום שהועדה המקומית תשלם לבעלים. סכום חיובי - משמעותו תשלום שישלמו הבעלים לוועדה המקומית.
- היות ותשלומי האיזון מגיעים לערכים פעוטים, החלטתי להתעלם מהם לחלוטין ולבצע את ההקצאה והאיזון ללא תשלומי איזון בכלל.

את חוות דעתי זאת ערכתי לפי מיטב ידיעותי המקצועיות ונסיוני, ואין לי כל ענין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,  
  
מהנדס נ. פרמינגר  
שמאי מקרקעין

רצ"ב:

נספח 1: טבלת הקצאה ואיזון  
נספח 2: תחשיבי השווי

זרזיר 4.







טבלת שוי החלקות המקוריות

שוי החלק הנכלל ממ"ד \$	שוי החלק הנכלל בתכנית \$	הערכת הקרקע \$	שפת החלקה ממ"ד	יעד החלקה	מספר החלקה	מספר המנדט אדריכל
------------------------------	--------------------------------	----------------------	----------------------	--------------	---------------	-------------------------

45

		188,674	16,771	אזור תקלאי		39
		24,975	4,440	פרדור חשמל		39
10	213,649	0	13,480	לא נכלל		39
		466,200	10,360	מגורים א'		40
		0	1,680	דרך		40
		0	640	שביל		40
		19,035	2,820	שפ		40
26	547,166	61,931	5,505	אזור תקלאי		40

	<b>760,815</b>	<b>760,815</b>	<b>55,696</b>	<b>סך הכל לשתי החלקות</b>		
--	----------------	----------------	---------------	---------------------------	--	--

לא נכלל בתכנית 13,480  
נכלל בתכנית איחוד וחלוקה 42,216

טבלת שווי המגורשים החדשים

שווי המגורש	מספרת	תקופת	שטח	יעוד	מספר	מספרת	מספר
\$	מס'ר	מס'ר	מס'ר	מס'ר	מס'ר	מס'ר	מס'ר

45

34,987	35	1,003	מגורים א'	82	942
19,802	35	562	מגורים א'	83	941
28,884	39	747	מגורים א'	84	940
19,570	32	604	מגורים א'	85	950
20,450	38	541	מגורים א'	86	939
20,507	47	434	מגורים א'	87	938
20,582	44	472	מגורים א'	88	937
20,565	45	457	מגורים א'	90	936
24,075	45	535	מגורים א'	91	935
19,890	45	442	מגורים א'	92	934
18,000	45	400	מגורים א'	93	933
19,890	45	442	מגורים א'	94	932
18,000	45	400	מגורים א'	95	931
20,554	47	435	מגורים א'	96	930
19,231	47	407	מגורים א'	97	929
6,727	45	151	מגורים א'	99/1	913
19,703	52	378	מגורים א'	100/1	824
18,810	35	541	מגורים א'	122	945
19,162	39	496	מגורים א'	123	944
18,624	34	541	מגורים א'	124	947
20,693	38	541	מגורים א'	125	946
16,880	36	467	מגורים א'	126	949
22,893	40	570	מגורים א'	127	948
265	33	8	מגורים א'	144/1	927
15,192	45	341	מגורים א'	99/2	913
16,784	52	322	מגורים א'	100/2	824
8,784	36	244	מגורים א'	104/1	461
36,960	53	702	מגורים א'	105	910

20,790	45	462	מגורים א'	106	912
20,295	45	451	מגורים א'	107	911
27,959	50	564	מגורים א'	110	921
25,430	50	513	מגורים א'	111	914
24,740	46	539	מגורים א'	112	920
23,547	46	513	מגורים א'	113	915
23,409	46	510	מגורים א'	114	919
23,547	46	513	מגורים א'	115	916
21,114	46	460	מגורים א'	116	917
37,142	52	713	מגורים א'	117	918
9,195	33	278	מגורים א'	144/2	927
14,904	36	414	מגורים א'	146/1	925
4,032	36	112	מגורים א'	147/1	924
19,845	45	441	מגורים א'	148	923
20,232	36	562	מגורים א'	149/1	922
29,403	50	594	מגורים א'	183	607
45,455	60	762	מגורים א'	184	909
48,080	60	806	מגורים א'	185	901
37,961	54	700	מגורים א'	193	908
21,601	33	662	מגורים א'	194/1	902
36,855	53	700	מגורים א'	195	907
15,428	31	496	מגורים א'	196/1	903
36,855	53	700	מגורים א'	197	906
9,067	31	297	מגורים א'	198/1	904
37,275	48	778	מגורים א'	199	905
0	0	820	פ.צ.ש	אי'	אי'
9,923	3	2,940	פרוזדור חשמל	אי'	אי'
0	0	11,733	דד	אי'	אי'
<b>1,190,543</b>		<b>42,216</b>			<b>סך הכל</b>