

נחום פרמינגר

מהנדס בנין שמאי מקרקעין טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

הודעה על אישור תכנית מס' 5739
פרוטומה בילקוט המפורטמים מס' 1911.07
עמוד מיום

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בבקשה מס' 5739
 בשיבתה מס' 59.06
 החליטה להפקיד לאשר התכנית
 דוד בריל
 יו"ר הועדה

אדריכל ד"ר מיכל סופר
 מהנדסת הועדה
 20/11/07

דוד בריל
 יו"ר ועדה מקומית
 יזרעאלים
 23/6/07

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה
 "יזרעאלים"
 הועדה דנה בבקשה מס' 5739
 בשיבתה מס' 15.4.08
 החליטה לאשר התכנית

דוד בריל
 יו"ר הועדה המחוזית

תעודת הערכה

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 17-06-2008
 נתקבל
 נצרת עילית

דוד בריל
 יו"ר ועדה מקומית
 יזרעאלים
 11/6/07

הודעה על אישור תכנית מס' 5847
פרוטומה בילקוט המפורטמים מס' 99.08
עמוד מיום 4656

נספח " " לתכנית מק/יו/04/211
 חלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים
 תחנת תדלוק מושב שדה יעקב

חיפה, 21 במרץ 2007

תעודת הערכה

הערכה זאת נעשית לפי בקשת חברת קוטינגה תחנות דלק בע"מ, עבור התכנית המפורטת
מק/ז/04/211.

היות והתכנית מק/ז/04/211 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.

תאור השטח:

השטח הנדון נמצא ממזרח לכביש מע"צ 722 המוביל מצומת התשבי (כביש 70) לצומת
השומרים (כביש 75) בכניסה למושב של הפועה"מ שדה יעקב.
בצפונה של השטח עובר כביש הכניסה למושב.
עיקרו של השטח מהווה שטח חקלאי בעל שיפוע קל של 5% היורד מכביש הכניסה
למושב, בצידו המזרחי קיים מרכז מזון של המושב כולל מתבן ובורות תחמיץ ובפינתו
הצפון מזרחית קיים מבנה ציבור חד-קומתי בשטח כ- 228 מ"ר המשמש ללימודי
מטבח/כלכלת בית של כפר הנוער הדתי.

השטח מהווה חלק מהחלקות:

גוש 11403 חלק מחלקה 1	בשטח כ- 11,404 מ"ר
גוש 11403 חלק מחלקה 76	בשטח כ- 200 מ"ר
גוש 11403 חלק מחלקה 75	בשטח כ- 250 מ"ר
גוש 10600 חלק מחלקה 16	בשטח כ- 2 מ"ר

סך הכל	11,854 מ"ר

יצויין כי התכנית כוללת גם חלק נוסף מחלקה 76 בגוש 11403 המהווה את כביש הכניסה למושב, אולם שטח זה אינו כלול באיחוד והחלוקה החדשה היות ואינו משתנה כלל בתכנית החדשה.

ביקור במקום:

ביקור במקום נערך ביום 14.3.2007 (ע"י נ. פרמינגר).

המצב התכנוני של השטח:

מצב קיים:

תכנית ג/4844 אשר דבר אישורה פורסם בי"פ 4045 מיום 1.10.1992 חלה על שטח כפר הנוער הדתי "נווה עמיאל" ועל המגרש למבני ציבור בצפונו של השטח המוערך בשטח כולל של כ- 67 דונם.

ביעוד "שטח למקומות מיוחדים (מוסד)" מותר לבנות 30% בקומה בבנין בגובה עד 3 קומות וסה"כ 90% בניה.

תכנית ג/במ/211 אשר דבר אישורה פורסם בי"פ 4390 מיום 13.3.1996 חלה על שטח המושב שדה יעקב כולו. התכנית חלה גם על מגרש למבני ציבור בצפונו של השטח המוערך, ומהווה שינוי לתכנית ג/4844 למרות שזה לא נאמר בתכנית, ומסווגת אותו ל"שטח למבני ציבור".

באזור זה מותרים:

- מוסדות חינוך.
- מוסדות ומשרדים לשימוש הציבור.
- מוסדות בריאות, דת וחינוך.
- מועדונים.
- מתקני ספורט ונופש.
- מקלטים ציבוריים.
- מתקני משחקים.

מותר לבנות 60% מעל למפלס הכניסה – מהם 40% לשימושים עיקריים ו- 20% לשטחי שרות. תכנית מקסימלית 30%.

מהנדס בנין
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

מספר קומות מותר – 2.
 גובה הבנין עד 8.50 מ' לגג משופע, 7.50 מ' לגג שטוח.

תכנית יז/מק/01/211 אשר פורסמה למתן תוקף בי"פ מיום 05/08/2004
 איננה רלוונטית לנכס הנדון.

באזור חקלאי, הוראות והגבלות הבניה למבני משק ומבנים חקלאיים יהיו עפ"י הוראות
 תכנית ג/6540.

מצב מוצע:

לפי התכנית החדשה יז/מק/02/211 "תחנת תדלוק ושרותי דרך מושב שדה יעקב" מוצע
 לבנות באזור לתחנת תדלוק, תחנה מדרגה ב' כולל מתקן רחצה וסככת יבוש.

שטחי הבניה המותרים יהיו כדלקמן:

למבנה תחנת התדלוק	130 מ"מ"ר עיקרי
למבנה שרותים לתדלוק	20 מ"מ"ר עיקרי
לגגון משאבות לתדלוק	400 מ"מ"ר עיקרי
לגגון סככת יבוש	200 מ"מ"ר עיקרי

סה"כ	750 מ"מ"ר עיקרי

קיימות בתקנון התכנית הגבלות חמורות לענין מניעת מטרדים וזיהום סביבה.

באזור חקלאי נותרו הזכויות הקיימות עפ"י ג/במ/211.
 באזור מבני ציבור נותרו הזכויות הקיימות עפ"י ג/4844.

גורמים המשפיעים על ההערכה:

- צורתו של המגרש המיועד למבני ציבור הפכה בתכנית החדשה להיות רגולרית והתרחקה ממבני המשק. כתוצאה מכך עלה ערכו של המגרש, להערכתי ב- 35%.
- הקרקע החקלאית במיקום הרלוונטי, המרכזי מאוד, לה היו במצב הקודם ציפיות לשינוי יעוד למשל למרכז מסחרי כדוגמת "חוצות אלונים", או לתחנת תדלוק, איבדה את הציפיות הללו, ברגע שהיא נתחמה בתחום קו הבנין מהכביש הראשי, ובוצע מימוש הציפיות בשטח גובל. כתוצאה מכך ירד ערכה של קרקע כזו, להערכתי ב- 50%.

- תחנת התדלוק עצמה שוכנת לצידי כביש ראשי שבו תנועה מועטה יחסית (כ- 14,700 מכוניות ליום חול בשנת 2005- ראה נספח א').
- הפיתוח במקום יהיה יקר בשל הצורך במעבר תעלת ניקוז והתגברות על שפוע הקרקע.
- בנוסף בשל אופיו של המושב התחנה תהיה סגורה בשבתות ובמועדי ישראל.

נספח 1 – טבלת הקצאה:

כל שטחי התוכנית המחולקים ל- 3 מגרשים, יירשמו ע"ש הבעלים מינהל מקרקעי ישראל. מגרש מס' 4, כביש קיים, אינו נכלל באיחוד וחלוקה חדשה.

נספח 2 - טבלת איזון:

טבלה זאת מפרטת את היחסיות שבשווי המגרשים בלבד, נקוב בערכי דולר ארה"ב ונכון ליום עריכת תעודת הערכה זאת ($4.20 = \$1$)

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 לחוק, 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 שיוקצה 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 משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששוי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש,
- (4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם באיזו 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

מהנדס בנין
 שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

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".

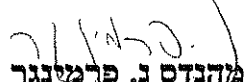
בטור "שווי מגרש" מפורט שווי המגרשים החדשים אשר יוקצו לבעלים.

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 שלילי – משמעותו תשלום שהועדה המקומית תשלם לבעלים. סכום חיובי – משמעותו תשלום שישלמו הבעלים לוועדה המקומית.

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

ולראיה באתי על החתום,


 מהנדס נ. פרמינגר
 שמאי מקרקעין

רצ"ב:

נספח 1 – טבלת הקצאה
 נספח 2 – טבלת איזון

שדה יעקב טבלאות איזון 1

מהנדס בנין	שמי מקרקעין	טל. 8344556 – 04-8644124	פקס: 04-8671579	גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528
------------	-------------	--------------------------	-----------------	------------------------------------

נספח 1 – טבלת הקצאה

כל מגרשי התוכנית יירשמו ע"ש מינהל מקרקעי ישראל.
 הזכויות הקיימות בשטח יותרו ללא שינוי ויירשמו כך:
 על מגרשים חדשים 1 ו-2 בשטח כולל של 10,605 ממ"ר ע"ש מושב שדה יעקב.
 על מגרש מספר 3 ע"ש כפר הנוער הדתי.

נספח 2 – טבלת איזון

מצב מוצע/יוצא						מצב קיים/נכנס						
תשלום איזון לשלם	שורי יחסי	שורי מגרש ב-\$	סיווג	שטח במ"ר	מג	אחוז מגיע	שורי החלקה ב-\$	סיווג	שטח	מספרי חלקות בחלק	גיש	הבעלים
אין	7.5%	42,660	חקלאי	2,844	2							ממ"י – (מושב שדה יעקב)
אין	68.6%	388,050	אזור לתחנת דלק	7,761	1	76.1%	318,150	אזור חקלאי	10,605	75,76,116	11403 10600	
	76.1%	430,710		10,605		76.1%	318,150		10,605			סה"כ ביניים
אין	23.9%	134,900	מבני ציבור	1,249	3	23.9%	99,920	מבני ציבור	1,249	75,76,1	11403	ממ"י – (כפר הנוער הדתי)
	100%	565,610		11,854		100%	418,070		11,854			סה"כ