



DOTAN DERHY - OREN NESS Ltd.
Economist & Real Estate Appraisal

Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnkave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Moran Bar-Tal - Economist & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דֶרְהִי - אֹרֵן נֶס בע"מ
כלכלה ושמאות מקרקעין

דוֹתָן דֶרְהִי - כלכלן ושמאי מקרקעין
אֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמאי מקרקעין
יִשְׂרָאֵל אֵלְנָקָוָה - הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
מֹרָן בָּר-טַל - כלכלן ושמאי מקרקעין

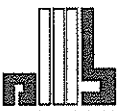
תאריך : 15.10.2007
מספרנו : 5666-07

לכבוד :
ועדה מקומית לתכנון ולבניה "גליל מרכזי"
ועדה מחוזית לתכנון ולבניה – מחוז הצפון

טבלת איזון ולוח הקצאות
תכנית מס' ג/16976
שיקום והטמנה מחצבה נטושה בירכא
גוש 18887 חלקות 43 ו-44 חלקי חלקות 42 ו-75

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16976
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.1.09 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16976
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5950
מיום 12.5.09



שמאות מקרקעין - כלכלה אורבנית - כדאיות כלכלית - ליווי פרויקטים
רח' חטיב 4, חיפה 33091, טל: 04-8622223, פקס: 04-8668865, dn99@017.net.il



Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Moran Bar-Tal - Economist & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דֶרְהִי - כלכלן ושמאי מקרקעין
אוֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישראל אלנקוה - הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
מורן בר-טל - כלכלן ושמאי מקרקעין

עמוד 2 מתוך 8
תאריך: 15.10.2007
מספרנו: 5666-07

1. מטרת השומה

- 1.1. נתבקשתי לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית ג/16976 "שיקום והטמנה מחצבה נטושה בירכא" המציעה לשנות יעוד קרקע משטח חקלאי לשטח פסולת והתוויית דרך.
1.2. התכנית הינה תכנית איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.

2. השטחים הנכללים בלוח הקצאות

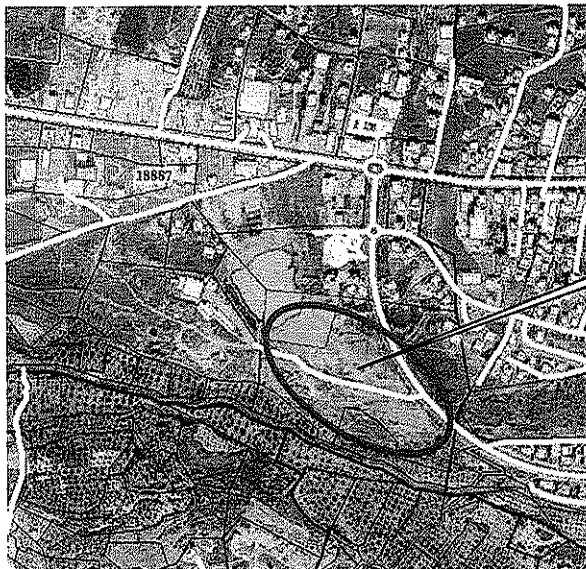
גוש	18887	44	43	75 (חלק)	42 (חלק)
חלקות	43	44	43	75 (חלק)	42 (חלק)
שטח החלקה	9,728	6,773	9,728	62,476	42,524
שטח כלול בתכנית	9,728	6,773	9,728	31,503	13,332
סה"כ שטח התכנית	61,336 מ"ר				
המיקום	א.ת. ירכא				

3. התאריכים

- 3.1. הביקור במקום נערך ע"י הח"מ ביום 19.09.09 שהינו המועד הקובע לשומה.

4. תיאור הסביבה

- 4.1. המתחם עליו חלה התכנית הינו בשטח כ-61 ד' ממוקם בקרבה למרכז הכפר, ממזרח לאזור התעשייה ומצפון לנחל יסיף.
4.2. ממזרח למתחם מצוי מתחם בית הספר ושכונות המגורים של הכפר.
4.3. במקום קיים פיתוח חלקי: כבישים עירוניים, במקום היתה מחצבה ותחנת שינוע פסולת.
4.4. במקום טופוגרפיה הררית: המתחם נמוך בכ-50 מ' משכונת מגורים צמודה.





Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elhekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Moran Bar-Tal - Economist & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דֶרְהִי - כלכלן ושמאי מקרקעין
אֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישראל אלחקה - הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
מורן בר-טל - כלכלן ושמאי מקרקעין

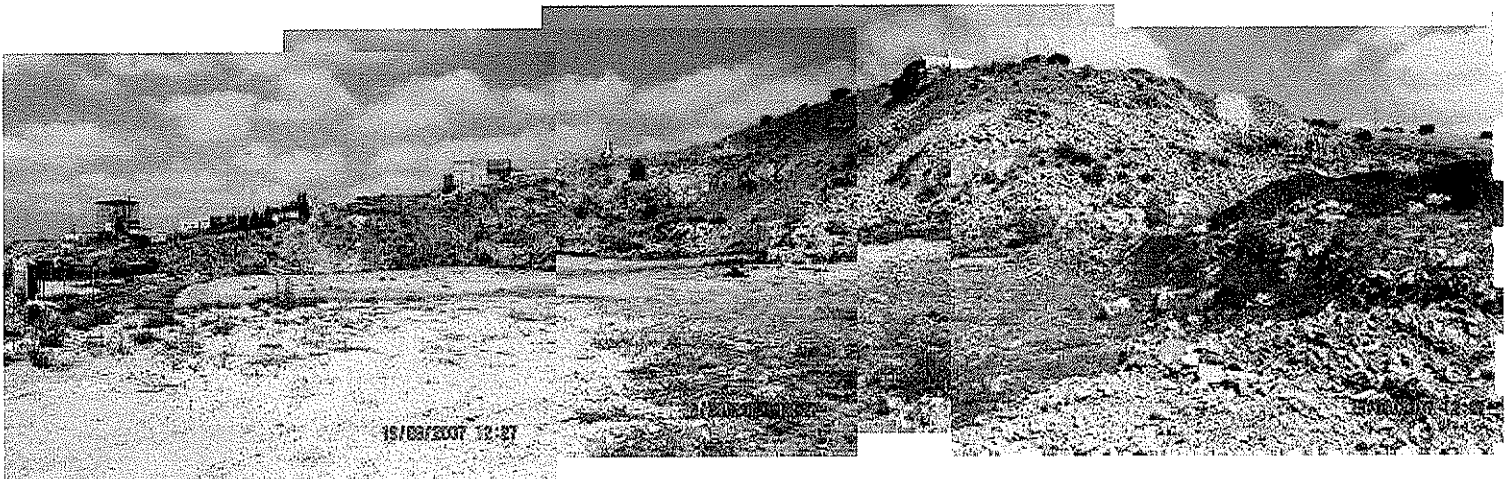
עמוד 3 מתוך 8
תאריך: 15.10.2007
מספרנו: 5666-07

5. תיאור המתחם

- 5.1. המתחם בשטח כולל כ-61 דונם, בעל צורה בלתי רגולרית.
5.2. המתחם מורכב מ-4 חלקות רשומות: חלקות 43 ו-44 בשלמות וחלק מחלקות 42 ו-75.
5.3. שטח החלקות הכלולות בתכנית:

חלקה	שטח בתכנית במ"ר	הערה
42	13,332	בעלות הימנותא בע"מ
43	9,728	בעלות פרטית
44	6,773	בעלות מועצה מקומית ירכא
75	31,503	בעלות מועצה מקומית ירכא
סה"כ	61,336	

- 5.4. הטופוגרפיה של המתחם משתנה: בחלקו צפון מזרחית משופעת, בחלקו המרכזי שיפוע מתון עד מישורי ובחלקו הדרומי שיפוע יורד מצפון לדרום לתוואי נחל יסיף.





Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elmekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Moran Bar-Tal - Economist & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דֶרְהִי - כלכלן ושמאי מקרקעין
אוֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישראל אלמקאוו - הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
מורן בר-טל - כלכלן ושמאי מקרקעין

עמוד 4 מתוך 8
תאריך: 15.10.2007
מספרנו: 5666-07

6. המצב התכנוני

6.1. היחס בין התכנית המוצעת לבין התכניות מאושרות:

תאריך	י.פ.	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31.11.1987	3504	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/5000 ממשיכות לחול	שינוי	5000/ג
13.10.1994	4252	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/7533 ממשיכות לחול	שינוי	7533/ג
15.07.1999	4784	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/9344 ממשיכות לחול	שינוי	9344/ג

6.2. כמו כן חלה תכנית מסי ג/6540 מאושרת המתירה במחוז הצפון בניית מבנים חקלאיים על קרקע בייעוד חקלאי.

6.3. התכניות התקפות מסווגות את המתחם באזור חקלאי ובניה בו בהתאם להוראות "התוספת הראשונה" לחוק התכנון והבניה.

6.4. תכנית ג/16976: התכנית החדשה מציעה לחלק את השטח ל-3 מגרשים: מגרשים 100 ו-101 ביעוד "פסולת" ומגרש 200 ביעוד "דרך". באזור פסולת יותרו השימושים הבאים:

באזורים החצובים ובשטחים אשר יוכשרו כאמור להלן יותר שימוש חקלאי בהתאם להוראות תכנית ג/6540 או הטמנה של פסולת "יבשה" ו/או אינרטיית.

כמו כן מיועד שטח זה למערכות איטום וניקוז בתאי ההטמנה, לסלילת רמפות ודרכי גישה לכלי רכב, סוללות הפרדה, תעלות ומתקני ניקוז מי נגר עילי, למערכות ומתקנים לאיסוף ו/או לטיפול בתשטיפים, מבנים יבילים, מתקן שקילה, גידור, שערים, שילוט, שתילה ונטיעות ושימושים אחרים הטוענים אישור המשרד להגנת הסביבה.





DOTAN DERHY - OREN NESS Ltd.
Economist & Real Estate Appraisal

Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnkave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Moran Bar-Tal - Economist & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דֵרְהִי - אֹרֵן נֶסּ בְּע"מ
בִּלְכֵלָה וְשִׁמְאוֹת מְקַרְקְעִין

דוֹתָן דֵרְהִי - כֹּלְכֵן וְשִׁמְאֵי מְקַרְקְעִין
אֹרֵן נֶסּ - גֵּיאוֹגְרָף (B.A.) וְשִׁמְאֵי מְקַרְקְעִין
יִשְׂרָאֵל אֵלְנָקָוָה - הַנְּדָסָאִי בְּנִין וְשִׁמְאֵי מְקַרְקְעִין
מוֹרָן בָּר-טַל - כֹּלְכֵן וְשִׁמְאֵי מְקַרְקְעִין

עמוד 5 מתוך 8
תאריך: 15.10.2007
מספרנו: 5666-07

השימושים המפורטים לעיל יהיו זמניים. לאחר השלמת המילוי, המתקנים והמבנים ישולקו מן האתר ויבוצע בתחומו שיקום נופי שיכלול פעליות של נטיעה ושתילה וכן מערכות ניקוז נגר עילי.

לאחר השלמת המילוי ניתן לשנות את היעוד לשימוש אחר באישור ועדה מחוזית.

< בהתאם לתשריט שטח מגרש 100 – 54,209 מ"ר, שטח מגרש 101 – 3,364 מ"ר.

6.5. בהתאם לסעיף 7.2.2 לתקנון התב"ע המוצעת עולה כי תקופת תוקף התכנית היא עד מילוי השטח. עם סיום המילוי או תום פרק זמן של 5 שנים לפי המועד המוקדם יש לראות את התכנית כמבוטלת. הוועדה המחוזית רשאית להאריך את תוקף התכנית לתקופה של 3 שנים נוספות.



שִׁמְאוֹת מְקַרְקְעִין - בִּלְכֵלָה אֹרְבֵנִית - כּוֹאִיוֹת בִּלְכֵלִית - לִיוּי פְּרוֹיֶקְטִים
ר'ח' חטיב 4, חיפה 33091, טל: 04-8622223, פקס: 04-8668865, dn99@017.net.il



עמוד 6 מתוך 8
תאריך: 15.10.2007
מספרנו: 5666-07

7. תיאור הזכויות

7.1. הוצגו בפני נסחי רישום מקרקעין (טאבו) וכן תשריט חלוקה חתום ע"י השותפים.

7.2. חלקה 42 גוש 18887

החלקה בשטח 42,524 מ"ר. הוצג בפני נסח טאבו ותשריט חלוקה בין הבעלים השונים. בהתאם לתשריט חלוקה כולל חתימות של כל הבעלים חולקה החלקה למגרשים ובין היתר מגרש 100/6 אשר הוקצה להימנותא בע"מ. מהתשריט עולה כי בתכנית המוצעת ג/16976 כלול מגרש 100/6 בלבד בשטח 13,332 מ"ר. חברת הימנותא בע"מ בעלת 7131/10631 חלקים מהחלקה.

7.3. חלקה 43 גוש 18887

החלקה בשטח 9,728 מ"ר ורשומות עליה הבעלויות הבאות:

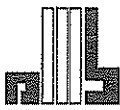
החלקים בנכס	ת.ז.	סולימאן מלחם סולימאן כמאל
	2013752	2/4
" "	2094197	מוחמד סלמאן מלחם סולימאן 1/4
" "	2094198	צאלח סלמאן מלחם סיליומן כמאל 1/4

7.4. חלקה 44 גוש 18887

החלקה בשטח 6,773 מ"ר
הבעלות רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות

7.5. חלקה 75 גוש 18887

החלקה בשטח 62,476 מ"ר
הבעלות רשומה ע"ש מדינת ישראל בשלמות
רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מועצה מקומית ירכא





Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Moran Bar-Tal - Economist & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דֶרְהִי - כלכלן ושמאי מקרקעין
אוֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישראל אלנקוה - הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
מורן בר-טל - כלכלן ושמאי מקרקעין

עמוד 7 מתוך 8
תאריך: 15.10.2007
מספרנו: 5666-07

8. עקרונות שמאיים

- 8.1 תכנית ג/16976 הינה תכנית מפורטת מסוג איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.
- 8.2 עפ"י "הילכת אירנני" שנקבעה בבג"ץ 4914/91 ו-5063/94, ההקצאה בתוכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- 8.3 ההקצאה נערכה בהתאם לחוק התכנון והבניה לרבות סעיף 122. כמו כן עמידה בתקנה 5 א' לתקנות התכנון והבנייה (התשס"ו 2005) טופס מספר 1.
- 8.4 על התכנית חלות הוראות פרק ב' סימן ז' "חלוקה חדשה".
- 8.5 חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות הבאות:

- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרש של מקבל ההקצאה.
- (2) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
- (3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיו תשלומי איוון בהתאם.

9. גורמים ושיקולים לאומדן השווי, טבלת איוון ולוח הקצאות

- 9.1 מיקומו של המתחם במסגרת המרקם הכללי של הכפר ירכא.
- 9.2 אופי הסביבה ורמת הפיתוח הקיימת.
- 9.3 נגישות מהכבישים הראשיים למתחם.
- 9.4 גודל הקרקע, צורתה והטופוגרפיה ההררית השוררת היום.
- 9.5 השימושים לפי המצב בפועל והשימושים המוצעים לפי התכנית המוצעת.
- 9.6 השימוש לפסולת הינו זמני ולאחר שיקום והטמנת פסולת ניתן יהיה לשנות יעוד לשימושים אחרים לפי תכנית מפורטת חדשה.
- 9.7 חלקות 43,44 הינן עורפיות ביחס לכבישים במצב הנכנס מחד ומאידך הטופוגרפיה בהן נוחה יותר יחסית לחלקות 42,75. לפיכך ניתן לומר כי השווי במצב הנכנס הינו הומוגני לכלל החלקות ביעודו החקלאי.
- 9.8 במצב התכנוני המוצע לא מצאתי שונות בשווי פר מ"ר בין מגרשים 100,101 וזאת על רקע הומוגניות השימוש כאתר להטמנת פסולת.
- 9.9 רמת המחירים לנכסים דומים בסביבה הקרובה.





DOTAN DERHY - OREN NESS Ltd.
Economist & Real Estate Appraisal

Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnkave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Moran Bar-Tal - Economist & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דֵרְהִי - אֹרֵן נֶס
כלכלה ושמאות מקרקעין

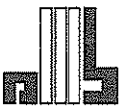
דוֹתָן דֵרְהִי - כלכלן ושמאי מקרקעין
אֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמאי מקרקעין
ישראל אלנקוה - הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
מורן בר-טל - כלכלן ושמאי מקרקעין

עמוד 8 מתוך 8
תאריך: 15.10.2007
מספרנו: 5666-07

נספחים: טבלאות הקצאה ואיזון 10.

ערכתי את חוות דעתי לפי מיטב ידיעותי המקצועיות ונסיוני.
אין לי חלק וענין במתחם הנדון.


דוֹתָן דֵרְהִי
כלכלן ושמאי מקרקעין
רישיון מס' 250



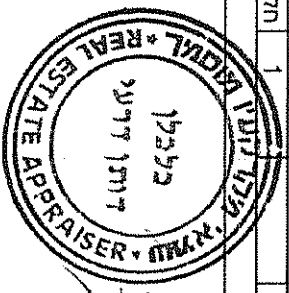
שמאות מקרקעין - כלכלה אורבנית - כדאיות כלכלית - ליווי פרויקטים
רח' חטיב 4, חיפה 33091, טל: 04-8622223, פקס: 04-8668865, dn99@017.net.il

נספחים

טבלת הקצאות ואיזון
 לתכנית 16976/א

פרטי התקנות הקיימות - מצב קיים

שיווי יחסי	יעוד התקנה	התקנים בבעלות	מס' זרות או מס' תמגיד	שם חוכר	שם בעלים רשום	שטח התקנה הכליל בתקנה החדשה	שטח התקנה במ"ר	תקנה	גוש	מס' סידורי
5/23	תקלאי	1			הימנותה בע"מ	13,332	42,524	42	18887	1
5/63	תקלאי	1/2			סולימאן מלחם סולימאן כמאל	9,728	9,728	43	18887	2
1/25	תקלאי	1/4			מוחמד סלמאן חלחה סולימאן					3
1/25	תקלאי	1/4			צאלח סלמאן מלחם סולימאן כמאל					4
	תקלאי	1			מדינת ישראל	6,773	6,773	44	18887	5
5/8	תקלאי	1			מדינת ישראל	31,503	62,476	75	18887	6
1						61,336				סה"כ



טבלת הקצאות ואיזון

תכנית מס' 16976/ג

פרטי המגרשים המוקצים - מעב מועד

מס' גוש	מס' מגרש עפ"י התכנית	מס' חלקה	שם בעלים רשום		שם חוכר רשום	מס' זרות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	שטח מגיע	יעוד	תקנים בשטח פשוט	תקנים בשטח מסווג	החלק המגיע	תשלומי איזון בש"ח
			שם בעלים רשום	שם חוכר רשום									
		ארץ/סופי											
18887	100		הימנותא בע"מ				54209	12514	פסולת	3/13	5/23	5/23	-
			סוליתן מלחם סוליתן כמאל					4566		8/95	5/63	5/63	-
			מוחמד סוליתן מלחם סוליתן					2283		4/95	1/25	1/25	-
			צאל'ה סלמאן מלחם סוליתן כמאל					2283		4/95	1/25	1/25	-
			מדינת ישראל					32564		3/5			-
			מדינת ישראל					3364	פסולת	1	5/8	5/8	-
18887	101							3364					-
								57573					איז
													איז

15.10.2007
תאריך

759
מס' רשיון

ותיתת השטח

דחתן דרעי
שם שמאי מקרקעין

