

הודעה על אישור תכנית מס' חא/מק/4/2009
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6096
מיום 14.6.10

צ"ה מקומית חבל אשר
אישור זכנית מס' חא/מק/4/2009
הודעה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 201002 ביום 23.3.10
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה

תשורת הערכה

נספח מס' 1

לתוכנית מס' חא/מק/4/2009

אפק - איחוד וחלוקה ללא הסכמה (גן ארועים)

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות ג/7251 ותוכנית ג/10599

שינוי אפק

חיפה, 21 במרץ 2010



חיפה, 21 במרץ 2010

תעודת הערכה

הערכה זו נעשית לפי בקשת קיבוץ אפק יוזם התוכנית שבנדון, אשר מטרתה שיפור תכנון השטח מבלי לשנות את השטח הכולל של כ"א מיעודי הקרקע הכלולים בתכנית.

הטבלאות נערכו לפי הוראות שבתקן מספר 15.0 של הועדה לתקינה שמאית ליד מועצת שמאי המקרקעין ולפי תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009 כפי שפורסמו בק.ת. 6766 מיום 19.3.2009.

מטרת ההערכה:

מטרתה של תעודת הערכה זו היא כדלקמן:

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

מיקום השטח:

התוכנית הנדונה חלה על שטח של 13.255 דונם, הנמצא ממזרח ומדרום מזרח לקיבוץ אפק, בסמיכות לבריכת השחיה של הקיבוץ.

הקרקע הכלולה בתוכנית:

גוש 10248 חלקות 51, 52, 54, 56, 58, 60, 61, 81, 83, 85, 87, 89 בשלמות
גוש 10248 חלק מחלקה 152

ביקור במקום:

ביקור בשטח נערך ביום 7.1.2009 (עיי' נ. פרמינגר).

תכנון קיים:

השטח נכלל בתוכנית המתאר של מחוז הצפון תמ"מ/2 (מאושרת משנת 1983) לפי תשריט ייעודי קרקע: שטח ישוב כפרי, קרקע חקלאית.

תוכנית מפורטת מקומית: תוכנית מפורטת ג/7251, תוכנית ליישוב קיבוצי אפק, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי"פ מס' 4156 מיום 1.1.1993.

תוכנית מפורטת מקומית: תוכנית מפורטת ג/10599, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי"פ מס' 4956 מיום 1.2.2002.

תכנון חדש:

לפי התוכנית חא/מק/4/2009 (טרם אושרה למתן תוקף) אשר הוכנה לשטח כללי של 13.532 דונם, מתוכם לאיחוד וחלוקה 13.255 דונם שחולקו ויועדו כדלקמן:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
% שטח	שטח בממ"ר	% שטח	שטח בממ"ר	
22.67	3,005	22.67	3,005	ספורט ונופש מיוחד
45.93	6,088	45.93	6,088	ספורט
22.44	2,974	22.44	2,974	חקלאי
8.96	1,188	8.96	1,188	דרך
100%	13,255	100%	13,255	סה"כ

אזור חקלאי – כנאמר בתכנית ג/7251

אזור ספורט - כנאמר בתכנית ג/7251

אזור ספורט ונופש מיוחד - כנאמר בתכנית ג/10599

דרך - כנאמר בתכנית ג/7251

מטרת התוכנית:

- א. הצעת חלוקה חדשה של החלקות הכלולות בתוכנית לפי פרק ג', סימן ז' של חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
- ב. איחוד וחלוקה חדשה של חלקות ללא הסכמת בעלים.
- ג. הצעת חילופי קרקע ושינוי מיקומן של חלקות וחלקי חלקות, כתוצאה מהתכנון המוצע והחלוקה החדשה, ללא שינוי השטח הכולל של כל אחד מיעודי הקרקע הכלולים בתכנית.

גורמים המשפיעים על ההערכה:

- השווי במצב הנכנס והיוצא הוערך לקרקע כריקה ופנויה. במידה ויש להרוס ולהסיר מחוברים הם יטופלו ע"י יזמי התכנית, לפיכך בוצעה ההקצאה ללא תשלומי איזון בכלל.
- היטל השבחה באם מגיע, לפי תוכנית זאת או כל תוכנית הקודמת לה, יגבה בנפרד, עפ"י הוראות החוק.
- התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, דהיינו לפי סעי' 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה, לא חל שום שינוי בשטח וביעוד המגרשים החדשים שהוקצו לעומת שטח ויעוד החלקות המקוריות.
- הוצאות הכנת התכניות ישולמו בצורה פרופורציונלית לשטח, ע"י כל בעלי הקרקע הכלולים בתכנית.
- לבעלים הפרטיים הוקצו קרקעות פנויות. לקבוץ אפק הוקצתה קרקע תפוסה ע"י גן הארועים הקיים.
- הגישה למגרשים השונים מדרך סטטוטורית או ממטרוקה שנפרת לעומת הגישה הקודמת לחלקות. על חלק מהמגרשים הנמצאים בבעלות זהה, ירשמו זכויות מעבר.
- שעבודים הקיימים על החלקות, אם בכלל, יועתקו וירשמו על המגרשים החדשים אשר יוקצו בגין אותן החלקות.

טבלת הקצאה ואיזון:

- ההוראות לעריכת טבלת האיזון נקבעו בפרק ג': סימן ז': סעיף 122 של חוק התכנון והבנייה תשכ"ח – 1965 וזאת כלדקמן:

"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 החקצאה,

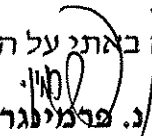
(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל החקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים,

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

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית, יחליט אם ובאיזה מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קירבת מקומו למגרש הקודם, אולם, ראשי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתוכנית 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 יושבי 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.

- טבלת האיזון והחקצאה אשר הוכנה בהתאם לכך מצורפת בזה.

את חוות דעתי זאת, ערכתי על פי מיטב ידיעותיי המקצועיות וניסיוני ואין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

 מהנדס נ. פרמינגר
 שמאי מקרקעין

