

# פנינה נוי אדריכלית ושמאית מקרקעין



רח' הרברט סמואל 40 חדרה, 38362 טל' 04-6345132 נייד 050-5475520 פקס' 04-6336603  
noy-aaa@zahav.net.il

18/03/10

משרד הפנים  
ועדה מחוזית  
02.02.2012  
לשכת

## לוח הקצאות וטבלת איזון

תכנית מס' ג/16895

ישוב: ריחניה

מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מרום הגליל

מחוז: צפון

חודעה על אישור תכנית מס' 16895.....  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.....  
מיום.....

משרד הפנים מחוז צפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
מס' תכנית מס' 16895  
הוגשה למחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 12.02.2012 לאשר את התכנית  
מנהל מחוז הצפון  
סוף ינו  
נייד הו"ת המחוז

18/03/10

**לוח הקצאות וטבלת איזון**

**תכנית מס' ג/16895**

**ישוב: ריחניה**

**מרחב תכנון מקומי: מרום הגליל**

**תחום שיפוט מוניציפלי: מ.א. מרום הגליל**

**מחוז: צפון**

**1. רקע**

במטרה להרחיב את היישוב ריחניה תוכננה שכונה לחיילים משוחררים.  
התכנית מהווה שינוי לתכנית מאושרת מס' ג/5956.  
התכנית הינה תכנית מפורטת.  
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

**2. מקום התכנית**

היישוב ריחניה ממוקם על כביש עין זיתים מצודת ישע כביש מס' 886.  
הכפר נוסד בשנת 1873 ע"י מהגרים צירקסים מקווקז, הכפר מונה כ- 300 משפחות, סח"כ כ- 1000 תושבים.  
750 תושבים צירקסיים ו- 250 תושבים ערביים.  
הכפר נקרא ריחניה על שם בריכת ריחן וגבעת ריחן שנמצאות בקרבת הכפר ובו גדל צמח הריחן (ריחן בערבית הדס).  
התכנית שבנדון ממוקמת בהמשך לכביש הכניסה לכפר בסמוך לבריכת ריחן צפונית למרכז הכפר.

**3. שטח התכנית**

שטח התוכנית כ- 409 דונם.  
שטח תחום איחוד וחלוקה : 49 דונם.



## 4. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 4.1 מטרת התכנית

- א. הקמת שכונה ל"יחילים משוחררים" הכוללת 72 יח"ד צמודות קרקע.
- ב. התויית רשת דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים לצרכי השכונה.
- ג. שמירה על ערכי טבע קיימים לרובות בריכה המים הטבעיים הקיימת.

### 4.2 עיקרי הוראות התוכנית

#### א. בתחום התרחבה (שטח של כ- 49 דונם)

- יעוד הקרקע לאזור "מגורים א" לרבות דרכים, דרכים משולבות, ושטחים ציבוריים פתוחים.  
ביטול חלוקת הקרקע קיימת ויצירת מגרשים חדשים עפ"י פרק ג סימן ז' לחוק, הסכמת בעלים.  
קביעת הוראות הבנייה במגרשי תבנייה.  
הקצאת שטחים לדרכים ושטחי ציבור וקביעת הוראות הפיתוח בהם.

#### ב. תחום הישוב הקיים

הוראות תוכנית ג/5956 המאושרת יישארו בתוקפן.

### 4.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 409.0 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		לי"ר	ללא שינוי	עפ"י תכנית ג/5956	מ"ר	מגורים א-אזור הישוב הקיים
		לי"ר	ללא שינוי	עפ"י תכנית ג/5956	מס' יח"ד	מגורים א-אזור ההרחבה
		14,565	14,565+	אין	מ"ר	
		72	72+	אין	מס' יח"ד	





## 5.1 איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים.

א. התוכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים על חלק מתחום התוכנית בשטח של כ-49 דונם, בהתאם למצוין בתשריט.

טבלאות ההקצאה והאיזון יהיו עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

ב. יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לאשר תשריט איחוד של מגרשים או איחוד וחלוקה של מגרשים בשונה מהמתואר בתשריט תכנית זו, בתנאי שתשריט החלוקה ילווה בתוכנית בינוי המציגה את אפשרויות בניה ושימוש סבירים בכול מגרש ומגרש והתואמים לחוראות תכנית זו.

## 6. בעלויות

6.1 הקרקע הכלולה בתכנית רשומה בבעלות פרטיים, רשות הפיתוח ומדינת ישראל.

## 6.2 לחלן טבלת תחום איחוד וחלוקה עפ"י תשריט התוכנית.

טבלת תחום איחוד וחלוקה (שכונת ההרחבה – מצב מוצע)			
יעוד	דונם	אחוזים	
1	1.35	2.7%	דרך מאושרת
2	10.03	20.4%	דרך מוצעת או רחבת דרך
3	3.21	6.5%	דרך משולבת
4	29.13	59.4%	אזור מגורים א'
5	5.28	10.7%	שצ"פ
	49.00	100%	סה"כ

# פנינה נוי אדריכלית ושמאית מקרקעין



רח' הרברט סמואל 40 חדרה, 38362 טל' 04-6345132 נייד 050-5475520 פקסי 04-6336603  
noy-aaa@zahav.net.il

7. לחלן טבלת מסי יחידות דיור לפי מגרשים.

מס' יח"ד מקסימלי	שטח המגרש במ"ר	בעלות	מס' מגרש	מס' י"ד
1	392	פרטית	A1	1
1	392	פרטית	B1	2
1	439	פרטית	A2	3
1	439	פרטית	B2	4
1	423	פרטית	C2	5
1	423	פרטית	D2	6
1	446	פרטית	E2	7
1	446	פרטית	F2	8
1	321	פרטית	A3	9
1	320	פרטית	B3	10
1	318	מדינת ישראל	A4	11
1	318	מדינת ישראל	B4	12
1	358	מדינת ישראל	A5	13
1	358	מדינת ישראל	B5	14
1	367	פרטית	6	15
1	372	פרטית	7	16
1	372	פרטית	9	17
1	372	פרטית	8	18
1	421	פרטית	11	19
1	371	פרטית	10	20
1	422	פרטית	12	21
1	389	פרטית	13	22
1	385	פרטית	14	23
1	414	פרטית	15	24
1	413	פרטית	16	25
1	407	פרטית	17	26
1	415	פרטית	18	27
1	427	מדינת ישראל	19	28
1	427	מדינת ישראל	20	29
1	427	מדינת ישראל	21	30
1	421	מדינת ישראל	22	31
1	420	מדינת ישראל	23	32
1	422	מדינת ישראל	24	33
1	423	מדינת ישראל	25	34
1	424	מדינת ישראל	26	35
1	470	פרטית	27	36

# פנינה נוי אדריכלית ושמאית מקרקעין



רח' הרברט סמואל 40 חדרה, 38362 טל' 04-6345132 נייד 050-5475520 פקס' 04-6336603  
noy-aaa@zahav.net.il

מס' יח"ד מקסימלי	שטח המגרש במ"ר	בעלות	מס' מגרש	מס' יח"ד
1	405	פרטית	28	37
1	376.5	פרטית	A29	38
1	376.5	פרטית	B29	39
1	394	פרטית	30	40
1	326	פרטית	A31	41
1	326	פרטית	B31	42
1	454	מדינת ישראל	35	43
1	385	מדינת ישראל	34	44
1	417	מדינת ישראל	32	45
1	417	מדינת ישראל	33	46
1	412	מדינת ישראל	36	47
1	442	מדינת ישראל	37	48
1	453	מדינת ישראל	38	49
1	437	מדינת ישראל	39	50
1	403	מדינת ישראל	40	51
1	402	מדינת ישראל	41	52
1	641	מדינת ישראל	42	53
1	404	מדינת ישראל	45	54
1	405	מדינת ישראל	44	55
1	404	מדינת ישראל	43	56
1	434	מדינת ישראל	46	57
1	439	מדינת ישראל	47	58
1	350	מדינת ישראל	A48	59
1	351	מדינת ישראל	B48	60
1	352	מדינת ישראל	A49	61
1	352	מדינת ישראל	B49	62
1	353	מדינת ישראל	A50	63
1	353	מדינת ישראל	B50	64
1	397	מדינת ישראל	51	65
1	422	מדינת ישראל	52	66
1	415	מדינת ישראל	53	67
1	387	מדינת ישראל	A54	68
1	387	מדינת ישראל	B54	69
1	483	מדינת ישראל	55	70
1	493	מדינת ישראל	56	71
1	493	מדינת ישראל	57	72



**8. עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון**

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות הגורמים ושיקולים שלהלן:

**8.1 הנראות החוק בדבר חלוקה חדשה**

**8.1.1 פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה חלוקה שלא בהסכמה.**

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

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, היה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

ג. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום התפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את התפרש.





- 8.1.2 בחישוב השווי היחסי של החלקות והמגרשים בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:
- שטח הקרקע המשתתף מתוך סה"כ שטח החלקה.
  - ייעוד קרקע בשטח המשתתף.
  - הייעוד במגרשי התמורה.
- 8.1.3 שטחי החלקות בחתאם לנסחי המקרקעין והנתונים שהועברו ע"י המתכנן. שטחי המגרשים בחתאם לטבלת שטחים שנמסרה ע"י המתכנן.
- 8.1.4 כל החלקות במתחם התכנית הוערכו כריקות ופנויות. בתחום התכנית קיים מבנה לגידול בעלי חיים אשר נבנה ללא היתר ובניגוד לתביע מאושרת. בתאום עם תמועצה המקומית רייחניה המבנה חקיים לא הובא בחשבון.
- 8.1.5 קרקעות בבעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח אוחדו ונחשבות לגורם אחד.
- 8.1.6 לוח ההקצאה והאיזון נערך כשעקרון מרכזי הנחה והוא הימנעות מתשלומי איזון.



# פנינה נוי אדריכלית ושמאית מקרקעין

רח' הרברט סמואל 40 חדרה, 38362 טל 04-6345132 סלי 050-5475520 נייד 04-6336603 פקסי

מסב מוצע		מסב קיים												
תשלומי איזון ב-\$	לעכל \$	שווי יחסי	ייעוד	חלקים	שטח מנרש מ"ר	מנרש מ"ר	שווי יחסי	ייעוד	חלקים	שטח נכלל בתכנית-מ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	שמות החבלים
														מסבא שותמאן עבדול חמיד
														נוריה עותמאן חמיד אבוזאח
														חריזה עותמאן עבדול חמיד בק
														רמפיה אלמנת חסן עותמאן עבדול חמיד בק
														מוחמד חסן עותמאן עבדול חמיד
														אדיב חסן עותמאן עבדול חמיד
														אנטאס חסן עותמאן עבדול חמיד
														עמאת חסן עותמאן עבדול חמיד
														האלה חסן עותמאן עבדול חמיד
														בושרה חסן עותמאן עבדול חמיד
														טוף אסמעיל הארון גוש
														רשיד אסמעיל הארון גוש
														חביבה אסמעיל הארון גוש
														חביבה אסמעיל הארון גוש שומאן
														ראשיד אסמעיל הארון גוש
														גוש כאמל
														שאוג מלכה
														שכס סחאס
														גוש גיטאל
														הארון מוחמד
														גוש אוחמד
														חלש אסמאן
														גוש גלאל
														חלמון סלוא
														חלש סויעד
														סלים איוב סלים סורק





# פנינה נוי אדריכלית ושמתית מקרקעין

רח' הרברט סמואל 40 חדרה, 38362 טל' 04-6345132 נייד 050-5475520 פקסי 04-6336603

תשלומי איוון 3-2 \$ לקבל \$	שווי יחסי	ייעוד	אלקטום	שטח מטרס מ"ר	מבנה מסי	שווי יחסי	ייעוד	תלקום	שטח כולל בתכנית- מ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	חש	שמות המגלים
	0.5902	מגורים	בשולמות	424	26	0.5902							מדינת ישראל
				417	32								מדינת ישראל
				417	33								מדינת ישראל
				385	34								מדינת ישראל
				412	36								מדינת ישראל
				442	37								מדינת ישראל
				437	38								מדינת ישראל
				403	40								מדינת ישראל
				402	41								מדינת ישראל
				641	42								מדינת ישראל
				404	43								מדינת ישראל
				405	44								מדינת ישראל
				404	45								מדינת ישראל
				434	46								מדינת ישראל
				439	47								מדינת ישראל
				350	A48								מדינת ישראל
				351	B48								מדינת ישראל
				352	A49								מדינת ישראל
				352	B49								מדינת ישראל
				353	A50								מדינת ישראל
				353	B50								מדינת ישראל
				397	51								מדינת ישראל
				422	52								מדינת ישראל
				455	53								מדינת ישראל
				387	A54								מדינת ישראל
				385	B54								מדינת ישראל
				483	55								מדינת ישראל
				493	56								מדינת ישראל
				493	57								מדינת ישראל
	1.00			72 מ"ר מגורים		1.00	הקטא			ס"ה שטח מ"ר 49,000			

הרמיז מצהירה כי אין לי כל עניין במכס ושומה זו נעשתה לפי מיטב דיעתי והכשרתי המקצועית.

ולראיה באוני על החתום,  
פנינה נוי  
אדריכלית ושמתית מקרקעין

