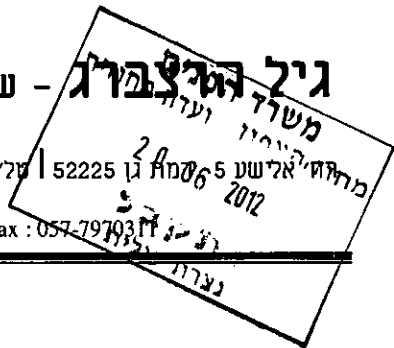


2009960 (2)

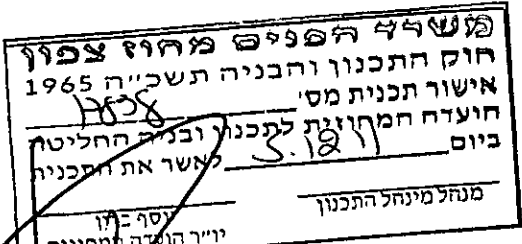
GIL HERTZBERG - REAL ESTATE APPRAISER - שמאי מקרקעין

hrgil@zahav.net.il | דוא"ר: 057-7970311 | פקס: 050-8349596 | נייד: 03-7510787 | 52225 | 2009960

5 Elisha st. Ramat Gan 52225 | Tel: 03-7510787 | Mobile: 050-8349596 | Fax: 057-7970311



תאריך: 19/12/2011
סימנו: 52.01/2011



לכב' הועדה המקומית לתכנון ובניה - משגב

הנדון: **תכנית ג/17838 - הררית - יחד, תכנון מחדש**

איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים - טבלת הקצאות ואיזון

חודעה על אישור תכנית מס' 17838
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6463
מיום 22/08/2012

פרק א' - רקע כללי

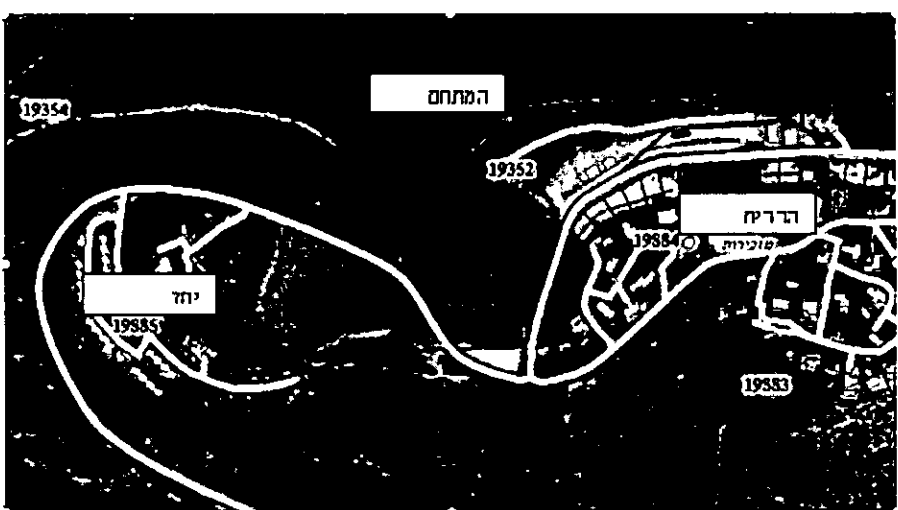
התכנית שבנדון חלה על הישובים הררית ויחד אשר בגוש ישובי משגב.

ביקור במקום נערך ע"י הח"מ ביום 28/2/2010.

שטח התכנית הינו כ- 556 דונם מהם כ- 83 דונם מיועדים לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים עם טבלאות הקצאה ואיזון.

התכנית חלה על שני ישובים קהילתיים מבונים ומאוכלסים (הררית ו - יחד) ומטרתה העיקרית להתאים את התכנון למתכונת ישוב קהילתי תוך התחשבות בשטחים המבונים ויצירת מסגרת תכנונית לישוב מאוחד לקהילות הררית ויחד.

השטח המיועד לאיחוד וחלוקה חדשה ממוקם מחוץ לשטח המבונה, משני צידיו של כביש הררית - יחד, בין שני הישובים באיזור הררי המשמש לחקלאות



פני הקרקע משופעים בכיוון כללי ממזרח למערב ומשמשים במרביתם כמטעי זיתים ובמקצתם כחלק מחורשות יער וצמחיית בר.

(מצייב תצלום המתחם מבעד לגדר הישוב הררית לכיוון מערב).



הבעלות במתחם נחלקת למספר קבוצות בעלים כדלקמן :

בעלים פרטיים : כ- 22.3 דונם .

מדינת ישראל : כ- 6.6 דונם .

קק"ל : כ- 27.2 דונם .

המנותא : כ- 20.9 דונם .

מ.מ. משגב : כ- 5.8 דונם .

סה"כ : כ- 83 דונם .

כל החלקות, למעט חלקה 18 בגוש 19352 רשומות בבעלות קק"ל/מדינה/ רשות מקומית כמפורט בטבלת האיזון המצ"ב.

חלקה 18 בגוש 19352 המהווה כ- 59% משטח המתחם (שטחה הרשום 49,361 מ"ר) רשומה בבעלות משותפת למספר בעלים פרטיים , קק"ל, והמנותא בחלקים שונים כמפורט בטבלת האיזון.

בהתאם למפות חלוקה שנתקבלו מאת המנותא מיום 4/6/2008 , קיימת חלוקה מוסכמת בין בעלי החלקה.

כיום, בהתאמה לנסח רישום מעודכן מלשכת רישום המקרקעין מיום 28/3/2010 מרוכזות זכויות החזקה של הבעלים הפרטיים כדלקמן :

ה"ה עומר, עותמאן וחסן ממשפחת עלי חוסיין , בעלי זכויות ב 30/96 חלקים בבעלות – מחזיקים במגרשים ארעים 1805 ו- 1806 בשטח כולל 14,190 מ"ר.

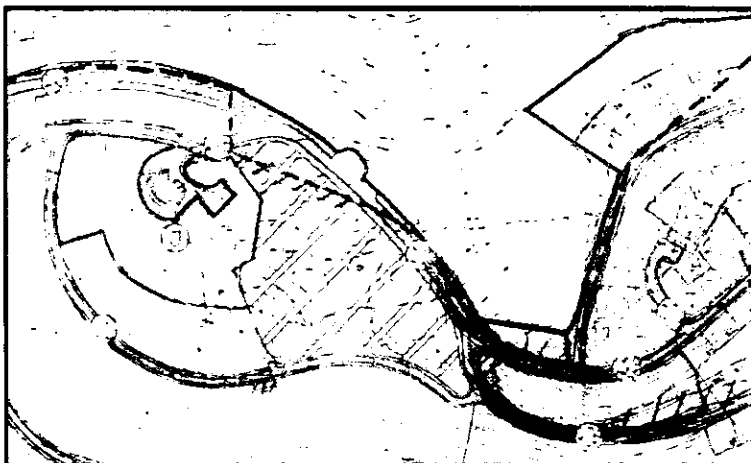
ה"ה עבד קאסם חוסיין בעל זכויות ב 5/36 חלקים בבעלות – מחזיקים במגרשים ארעים 1807 ו- 1808 בשטח כולל 6,306 מ"ר.

שאר החלקים מחלקה זו נמצאים כיום בבעלות קק"ל והמנותא בחלקים שונים.

פרק ב' - רקע תכנוני קיים1. תכנית מס' גבמ/29

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4133 מתאריך 12/8/1993.

התכנית מייעדת חלק מהשטח הנכלל במתחם לאיחוד וחלוקה למספר יעודי קרקע ובהם : איזור חקלאי , איזור מגורים א' , איזור מגורים ג' (לילדים ונוער) , איזור מבני ציבור וספורט, שצ"פ ושטח חקלאי.



חלקו הצפוני של המתחם אינו נכלל בתכנית ומסווג כיער טבעי לטיפול לפי תמ"מ 2 תיקון

מס' 9.

פרק ג' - התכנית המוצעת - ג/17838

1. כללי

התכנית כוללת, בין השאר, הוראות להקמת 188 יחידות דיור מסוג מגורים א'2 + שטחי מסחר תעסוקה תיירות ומבני ציבור.

זכויות הבניה והשימושים המותרים (כמפורט בטבלת הזכויות לתכנית) :

איזור מגורים א'2:

השימושים:

מגורים במגרשים חד דירתיים או דו-דירתיים (עפ"י טבלת זכויות ומגבלות בניה (פרק 5).

משרדים ותעסוקה של בעלי מקצוע חופשיים ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים:

- שטח הפעילות העיסוקית יהיה במסגרת אחוזי הבניה המותרים למגורים ולא יעלה על 40 מ"ר ליחיד.
- היקף הפעילות המקצועית ואופיה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה בגורמים כגון רעש וזיהום.
- לא תיווצר הפרעה לתנועה רגלית או מוטורית ולא יגרם עומס חניה.
- הפעילות התעסוקתית תהיה ע"י דיירי הבית בלבד מותנה בסידורי חניה כנדרש בחוק.

חניה מקורה עבור 2 יח' חניה ליחיד (במסגרת אחוזי הבניה המותרים) בגודל מקסימלי של 5.5 X 5.5 מ', אפשרי בקו בנין קדמי וצידי 0. במקרה של מגרש נמוך מהכביש, ניתן לנצל את החלל מתחת לחניה במסגרת שטחי השירות.

מבנה עזר אחד ליחיד המיועד לאחסנת כלי גינה וציוד לתחזוקת הבית. ניתן לבנות בקו צידי 0, רק בצד אחד של המגרש, בהסכמת שכנים, ובגודל מקסימלי של 8 מ"ר. במגרשים הנמוכים מהמגרש הגובל איתם בקו האחורי ניתן לבנות גם בקו אחורי 0, מותנה בהסכמת שכנים.

הוראות בינוי:

- גובה מירבי לבניה הוא שתי קומות או שלש קומות במקומות ובמגבלות המותרים עפ"י כללי נספח הבינוי כמפורט בהוראות התכנית.

זכויות הבניה:

מגרשים 201-360 : בניה חד משפחתית.

שטח מגרש מיני: 470 מ"ר.

זכויות הבניה: 45% שטח עיקרי ליח"ד + 50 מ"ר שטחי שירות עיליים + 30 מ"ר שטחי שירות

מתחת למפלס הכניסה ובסה"כ 55% משטח המגרש – יחידת דיור אחת למגרש.

התכסית המותרת: 40%.

גובה מירבי – 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח, 2 קומות או 3 (במגרשים מתחת לכביש).

קווי בנין: חזית: 5 מ', צד: 3 מ', אחורי: 4 מ'.

מגרשים 361-367 : בניה דו משפחתית.

שטח מגרש מיני: 680 מ"ר, 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות ליח"ד + 30 מ"ר מתחת למפלס

הכניסה ובסה"כ 60.1% משטח המגרש.

התכסית המותרת: 40%.

גובה מירבי – 7.5 מ' 2 קומות.

קווי בנין: חזית: 5 מ', צד: 5 מ', אחורי: 4 מ'.

מגרשים 368 – 381 : בניה חד משפחתית.

שטח מגרש מיני: 390 מ"ר, 160 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות ליח"ד + 30 מ"ר מתחת למפלס

הכניסה ובסה"כ 52.4% משטח המגרש.

התכסית המותרת: 40%.

גובה מירבי – 7.5 מ' 2 קומות.

קווי בנין: חזית: 5 מ', צד: 3 מ' או 0, אחורי: 4 מ'.

מסחר תעסוקה ותיירות

השימושים המותרים:

מסחר- חנויות, גלריות, ממכר מזכרות, מסעדה, בית קפה, קיוסק.

אטרקציה תיירותית כגון מרכז מבקרים, תעסוקה- סדנאות, משרדים, גינון ושבילים.

כל היתר בניה לפיתוח ולבניה באזור זה מותנית בהכנת תכנית בינוי ואישורה בסמכות וועדה

מקומית.

זכויות הבניה במגרש 610

שטח מגרש מיני: 500 מ"ר, שטח עיקרי 60%, שירות 10%, ובסה"כ 3,283 מ"ר, 70% בניה.

תכסית מותרת: 50%, גובה מירבי 10 מ' – 2 קומות.

פרק ד' - עקרונות ושיקולים בהכנת טבלת האיזון

בהכנת טבלת האיזון הובאו בחשבון, בין השאר, העקרונות והשיקולים הבאים:

1. הובאו בחשבון הוראות פרק ג' לחוק התכנון והבניה, סעיף 122 בו נאמר:
 - א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - ב. שווי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה באותו מתחם, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".
2. הובא בחשבון המצב התכנוני הקודם החל על כל אחת המחלקות.
3. הובאו בחשבון שטחי תאי השטח המוצעים, מיקומם, יעודם, וזכויות הבניה.
4. זכויות הבעלים הפרטיים (בחלקה 18 בגוש 19352) רוכזו במיקום קרוב ככל האפשר למיקומם במצב הקודם על פי הסכמי החלוקה החלים בחלקה.
5. ההקצאות מאוזנות ללא תשלומי איזון.

על החתום

גיל הרצברג
 שמאי מקרקעין
 רישוי מס' 276
 גיל הרצברג
 שמאי מקרקעין

לוט: טבלת הקצאות ואיזון

אזור	שטח יחסי	סה"כ	שטח הקצאה	סה"כ	שטח ההקצאה במ"ר	החלק להקצאה	שטח אקווי בשלמות	שטח מול במ"ר	יעד	תא שטח	סה"כ לקביעה	שטח יחסי	שטח החלק	שטח אקווי לחלוקה	סה"כ	החלק בנסח שטח החלק	החלק בנסח החלק	ת"ז	הבעלים הרשום	השטח הנכלל במכלול האדמות במ"ר	שטח החלוקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	קט"ס		
			211,512	498	1/1	211,512	498	2א	מגורים	337	0.1039	2,248	13,476	8,227	1/6	ק"ר קיימת לישראל	49,361	49,361	18	19352	13			13-19		
			212,100	500	1/1	212,100	500	2א	מגורים	338	0.0716	1,548	1,548	4,820	1/1	ק"ר קיימת לישראל	48,200	414,273	43	19355	14					
			119,200	281	281/500	212,100	500	2א	מגורים	339	0.0147	318	318	2,119	1/1	ק"ר קיימת לישראל	2,119	2,119	15	19884	15					
			172,246	407	1/1	172,246	407	2א	מגורים	368	0.0615	1,330	1,330	3,802	1/1	ק"ר קיימת לישראל	3,802	3,802	18	19884	16					
			171,574	401	1/1	171,574	401	2א	מגורים	370	0.0695	1,503	1,503	1,879	1/1	ק"ר קיימת לישראל	1,879	7,909	4	19885	17					
			171,227	397	1/1	171,227	397	2א	מגורים	371	0.0559	1,209	1,581	3,454	3629/4748	ק"ר קיימת לישראל	4,519	14,244	5	19885	18					
			171,574	401	1/1	171,574	401	2א	מגורים	372	0.0000	0	0	2,940	1/1	ק"ר קיימת לישראל	2,940	3,387	8	19885	19					
			170,986	395	1/1	170,986	395	2א	מגורים	375																
			8,568	20	1/20	171,364	399	2א	מגורים	376																
			171,301	398	1/1	171,301	398	2א	מגורים	377																
			171,542	400	1/1	171,542	400	2א	מגורים	378																
			171,553	401	1/1	171,553	401	2א	מגורים	379																
			171,553	401	1/1	171,553	401	2א	מגורים	380																
			171,553	401	1/1	171,553	401	2א	מגורים	381																
			172,540	410	1/1	172,540	410	2א	מגורים	מסחר	610															
			1,430,000	4,687	1/1	1,430,000	4,687	תעסוקה והיירות																		
אזור תעסוקה	0.3772	3,869,025	10,397																							
			3,466	1/1	1/1	3,466	1/1	מגורים	מגורים	451	0.0000															
			2,153	1/1	1/1	2,153	1/1	מגורים	מגורים	503	0.0000															
			287	1/1	1/1	287	1/1	מגורים	מגורים	506	0.0000															
			1,998	1/1	1/1	1,998	1/1	מגורים	מגורים	507	0.0000															
			389	1/1	1/1	389	1/1	מגורים	מגורים	508	0.0000															
			2,281	1/1	1/1	2,281	1/1	מגורים	מגורים	511	0.0000															
			628	1/1	1/1	628	1/1	מגורים	מגורים	515	0.0000															
			504	1/1	1/1	504	1/1	מגורים	מגורים	516	0.0000															
			203	1/1	1/1	203	1/1	מגורים	מגורים	525	0.0000															
			2,225	1/1	1/1	2,225	1/1	מגורים	מגורים	526	0.0000															
			3,936	1/1	1/1	3,936	1/1	מגורים	מגורים	527	0.0000															
			1,251	1/1	1/1	1,251	1/1	מגורים	מגורים	531	0.0000															
			771	1/1	1/1	771	1/1	מגורים	מגורים	532	0.0000															
			368	1/1	1/1	368	1/1	מגורים	מגורים	533	0.0000															
			3,072	1/1	1/1	3,072	1/1	מגורים	מגורים	553	0.0000															
			358	1/1	1/1	358	1/1	מגורים	מגורים	557	0.0000															
			5,855			5,855																				
			3,237	1/1	1/1	3,237	1/1	מגורים	מגורים	3,237	0.0000															
			1,520	1/1	1/1	1,520	1/1	מגורים	מגורים	1,520	0.0000															
			549	1/1	1/1	549	1/1	מגורים	מגורים	549	0.0000															
			550	1/1	1/1	550	1/1	מגורים	מגורים	550	0.0000															
			3,502	7	7	3,502	7	מגורים	מגורים	3,502	0.0000															
			20-23			20-23																				

19/12/2011

תכנית ג/17838 הררית - יחד ; תכנון מחדש
 איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
 טבלת הקצאות ואיזון

שווי מצב קודם

מקדמי שווי :	0.15	0.30	0.35	0.80	1.00	שטח נכלל	שטח רשום	תלקה	גוש
שווי יחסי							שטח רשום במ"ר	תלקה	גוש
0.6235	13,476	4,450	44,920	1027	1,008	49,361	49,361	18	19352
0.0539	1,166					2,042	2,042	27	19352
0.0320	691	2,764	1,051	1,778		5,593	457,220	28	19352
0.0716	1,548	1,743		2,175	10	4,820	414,273	43	19355
0.0147	318		2,117			2,119	2,119	15	19884
0.0615	1,330				3,799	3,802	3,802	18	19884
	-	3,237				3,237	6,105	22	19884
	-	1,520				1,520	7,521	23	19884
0.0695	1,503				1,879	1,879	7,909	4	19885
0.0732	1,581			4,519		4,519	14,244	5	19885
	-	549				549	6,441	6	19885
	-	550				550	3,502	7	19885
	-	2,940				2,940	3,387	8	19885
1.0000	21,612	17,752	3,168	48,873	9,354	2,887	892	82,928	סה"כ

19/12/2011

תכנית ג/17838 הררית - יחד , תכנון מחדש
 איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
 טבלת הקצאות ואיזון

מצב מוצע

שטח	שטח בת"ר	יעוד	שטח עיקרי	שטח מבונה	שטח אקווי	בתוספת שירות ותוצר	שטח אקווי	שטח בינוי	מקדם שטחי	שטח משוקלל	שטח המגרש
333	473	מגורים 2א	213	221	221	292	292	1	1.00	204,133	204,133
334	488	מגורים 2א	220	225	225	298	298	1	1.00	208,601	208,601
335	488	מגורים 2א	220	225	225	298	298	1	1.00	208,660	208,660
336	486	מגורים 2א	219	224	224	297	297	1	1.00	208,043	208,043
337	498	מגורים 2א	224	227	227	302	302	1	1.00	211,512	211,512
338	500	מגורים 2א	225	228	228	303	303	1	1.00	212,100	212,100
339	500	מגורים 2א	225	228	228	303	303	1	1.00	212,100	212,100
340	481	מגורים 2א	216	223	223	295	295	1	1.00	206,396	206,396
361	691	מגורים 2א	320	370	370	474	474	0.80	1.00	265,278	265,278
362	690	מגורים 2א	320	370	370	474	474	0.80	1.00	265,168	265,168
363	691	מגורים 2א	320	370	370	474	474	0.80	1.00	265,278	265,278
364	693	מגורים 2א	320	370	370	474	474	0.80	1.00	265,404	265,404
365	705	מגורים 2א	320	370	370	476	476	0.80	1.00	266,412	266,412
366	712	מגורים 2א	320	370	370	477	477	0.80	1.00	267,025	267,025
367	704	מגורים 2א	320	370	370	476	476	0.80	1.00	266,336	266,336
368	407	מגורים 2א	160	185	185	246	246	1	1.00	172,246	172,246
369	401	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,574	171,574
370	397	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,227	171,227
371	401	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,574	171,574
372	395	מגורים 2א	160	185	185	244	244	1	1.00	170,986	170,986
373	395	מגורים 2א	160	185	185	244	244	1	1.00	171,017	171,017
374	400	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,469	171,469
375	399	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,364	171,364
376	398	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,301	171,301
377	400	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,542	171,542
378	401	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,553	171,553
379	401	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,553	171,553
380	401	מגורים 2א	160	185	185	245	245	1	1.00	171,553	171,553
381	410	מגורים 2א	160	185	185	246	246	1	1.00	172,540	172,540
451	3,466	ספורט ונופש									
503	2,153	דרך מאושרת									
506	287	דרך מאושרת									
507	1,998	דרך מאושרת									
508	389	דרך מאושרת									

גיל הרצוברג - שמאי מקרקעין

5/6

19/12/2011

תכנית 17838/ג הררית - יחד , תכנון מחדש
 איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
 טבלת הקצאות ואיזון

מצב מועע

שטח תא	שטח במ"ר	יעוד	שטח עיקרי	שטח מבונה	שטח אקווי	שטח אקווי בתוספת שירות ותמך	שווי בסיס	מקדם בינוי	מקדם שווי	שווי משוקלל	שווי המגורש
511	2,261	דרך מאושרת									-
515	628	דרך מאושרת									-
516	504	דרך מאושרת									-
525	203	דרך מוצעת									-
526	2,225	דרך מוצעת									-
527	3,936	דרך מוצעת									-
531	1,251	דרך מוצעת									-
532	771	דרך מוצעת									-
533	368	דרך מוצעת									-
553	3,072	דרך מוצעת									-
557	358	דרך מוצעת									-
601	4,456	תקלאי							1.00	124 למר	550,637
603	2,122	תקלאי							1.00	124 למר	262,250
604	18,705	תקלאי							0.90	111 למר	2,080,331
610	4,687	מסחר תעסוקה ותיירות									1,430,000
708	1,191	שצ"פ									-
709	913	שצ"פ									-
711	3,494	שצ"פ									-
712	1,490	שצ"פ									-
713	489	שצ"פ									-
715	855	שצ"פ									-
716	378	שצ"פ									-
742	208	שצ"פ									-
743	448	שצ"פ									-
744	111	שצ"פ									-
752	1,222	פארק/אן ציבורי									-
754	2,117	שצ"פ									-
801	1,768	דרך ו/או טיפול נופי							1.00		-
	82,928										10,257,157

במגורש 70% בניה שהם 3,284 מ"ר מבונה = 2,043 מ"ר אקווי