

מאהר ח'ורי

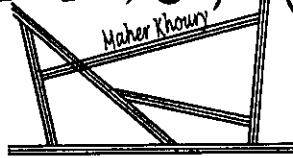
מהנדס אזרחי

ושמאי מקרקעין מוסמך

רח' טרומפלדור 25 - עכו

ת.ד. 2257 מיקוד 24102

227574 - 40



טל/פקס: 04-9910231 נייד: 050-5320358

E-mail: masa1@bezeqint.net

ماهر خوري

مهندس مدني

ومخمن اراض وعقارات مؤهل

شارع طرومبلدور 25 - عكا

ص.ب. 2257 ميكود 24102

משרד הפנים
מחוז הצפון נצרת עילית
05-06-2013
נחמיה

תאריך: 21.05.2012

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "גבעות אלונים"

אינג' ריאד ח'ורי - מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 18990
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 28.1.13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
מ.מ. יו"ר הועדה המחוזית

חות דעת

בהמשך לחוות דעתי מיום 15.02.2012, ו- 05.05.2012 ולאור התיקונים שבוצעו בתכנית החשובה מס' 18990/ג ובטבלת ההפרשות המצורפת לה, נתבקשתי על ידך לבדוק שוב האם קיימת סבירות לירידת ערך בחלקות הכלולות בתכנית חדשה מס' 18990/ג - שכונת אל בורגי בשפרעם, עקב שינוי חלק מתוואי הכבישים בתכנית זו ביחס למצב הקודם שהיה בתכנית מס' 18990/ג. משנת 1995.

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 18990
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 8.11.10 להפקיד את התכנית
יוסף ברוך
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 18990
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 10375
מיום 1-37

זיהוי הנכס:

היישוב: שפרעם, שכי אל בורגי

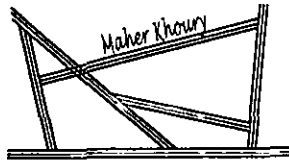
מס' גוש	חלקות בשלמות	חלק מחלקות
10296		20.37,45,46,48
10281		9,14,36,59,60-66,69,71,72
10282	10,17-33,39,43,44,47,48,53-55 58-60,63,66,72,75	34,40,45,49,50,56,61,90,87,94,96,98
10283	1-16,21,22,24-28,47,49	23,33,36,39,42,44,52
10285		13,14,33,39,51
10300	29,32,40	43
10333	10-16	1-9,17,18,20,24-27,29
10375	1-37	

Member of the Real Estate Appraisers Association in Israel



חבר לשכת שמאי המקרקעין בישראל

הודעה על אישור תכנית מס' 18990
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 10375
מיום 1-37



המסמכים שעמדו בפניי:

לשם עריכת חוות דעת זו נמסר לי ע"י הוועדה את המסמכים הבאים:

1. תשריט של תכנית ג/18990 – מעודכן ליום 18.04.2012.
2. טבלת הפרשות מעודכנת מיום 03.05.2012 שנערכה ע"י עורך התכנית האדריכל סעד סמיר.

תאור הנכס נשוא שומה זו:

שכונת מגורים בשם אל בורגי, הממוקמת בצד המרכזי דרומי של עיר שפרעם, צפונית לכביש ראשי מס' 79 (שפרעם – נצרת).

החלקות הכלולות בתכנית ג/18990 הנ"ל מסווגות ביעודים שונים, שעל חלקן בנויים בניינים שונים.

האזור מפותח חלקית הכולל מערכת כבישים סלולים, חיבור לתשתיות חשמל, מים, טלפון, וביוב

המצב התכנוני:

לעניין חוות דעת זו, נתבקשתי לבדוק את "מצב התכנוני החדש" לפי תכנית ג/18990 המוצעת לבין "מצב תכנוני קודם" לפי תכנית ג/7025 מאושרת מיום 18.05.1995, ולבדוק האם חלה ירידת ערך לחלקות ו/או חלק מהחלקות המשתתפות בתכנית ג/18990, עקב שינוי בשיעורי ההפרשות לצרכי ציבור.

חוות דעת זו מושתתת על טבלת "הפרשות" שנערכה ע"י עורך התכנית האדריכל סעד סמיר, שנתקבלה בוועדה המקומית בתאריך 01.02.2012.

המצב המשפטי:

החלקות הכלולות בתכנית ג/18990 הם בבעלות ממ"י, עיריית שפרעם, ובעלים פרטיים. בחלק מהחלקות קיימים תשריטי חלוקה מאושרים.

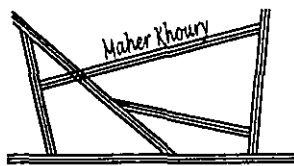
מאהר ח'ורי

מהנדס אזרחי

ושמאי מקרקעין מוסמך

רח' טרומפלדור 25 - עכו

ת.ד. 2257 מיקוד 24102



טל' /פקס. 04-9910231 ת"ד: 050-5320358

E-mail: masa1@bezeqint.net

ماهر خوري

مهندس مدني

ومخمن اراض وعقارات مؤهل

شارع طرומبلدور 25 - عكا

ص.ب. 2257 مبيكود 24102

מסקנות והערות:

מס' גוש	חלקה מס'	הערות	תיקון
10296	20,37,45,46,48	אין שינוי בין שני מצבי התכנון .	
10281	9,14,36,59,60-66,69,71,72	אין שינוי בין שני מצבי התכנון .	
10282	חלקה 10	ההפרשה שלילית	תוקן
10282	חלקה 87	רוחב כביש מס' 223 הוקטן מ- 15 מ' לרוחב 10 מ' ו- 12 מ' על מנת תוואי הכביש לא יעבור מעל בניינים קיימים . בקטע זה התכנית המוצעת הטיבה עם חלקה 87 . בקטע הדרומי מוצע כביש ברוחב 8 מ' העובר בקרקע שיעודה חקלאי שהינה בבעלות המינהל . המינהל חתום על התכנית ואין לו התנגדות .	תוקן
10282	חלקה 94	מדובר בהפרשה של 860 מ"ר לדרך ברוחב 10 מ' . הוצג בפני חלוקה חתומה ע"י המינהל הכוללת דרך זו ברוחב 10 מ' .	אין פיצוי
10282	חלקות 17 , 18 , 66 , 72	התכנית הטיבה עם חלקות אלה . הפרשה שלילית .	
10282	חלקות 19 , 96	הפרשה נוספת מינורית של 20 מ"ר ו- 40 מ"ר בהתאמה .	אין פיצוי
10282	יתרת החלקות בגוש זה הכלולות בתכנית המוצעת	אין שינוי בין שני מצבי התכנון .	



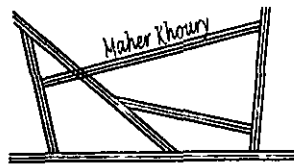
מאהר ח'ורי

מהנדס אזרחי

ושמאי מקרקעין מוסמך

רח' טרומפלדור 25 - עכו

ת.ד. 2257 מיקוד 24102



טל/פקס: 04-9910231 נ"ד: 050-5320358

E-mail: masa1@bezeqint.net

ماهر خوري

مهندس مدني

ومخمن اراض وعقارات مؤهل

شارع طرومبلدور 25 - عكا

ص.ب. 2257 ميكوند 24102

מס' גוש	חלקה מס'	הערות	תיקון
10283	חלקות 2, 4, 13, 14, 27, 44	התכנית הטיבה עם חלקות אלה. הפרשה שלילית.	
10283	חלקה 3	הפרשה נוספת של 250 מ"ר עפ"י תשריט חלוקה החתום ע"י ממ"י והבעלים הפרטיים	
10283	חלקה 5	חלקה שבבעלות העדה הדרוזית – שטח פרטי לדת, קיימת אנדרטה.	
10283	חלקה 6	הפרשה נוספת של 60 מ"ר למטרת הרחבת הכביש, 8 מ' במקום 4 מ'. התכנית הטיבה עם החלקה.	אין פיצוי
10283	חלקה 7	הפרשה נוספת של 110 מ"ר עפ"י תשריט חלוקה מאושר.	אין פיצוי
10283	חלקה 8	הפרשה נוספת של 1,440 מ"ר עפ"י תשריט חלוקה חתום שלפיו ניתנו היתרי בניה.	אין פיצוי
10283	חלקה 10	הפרשה נוספת של 110 מ"ר שנלקחה בחשבון בתשריט חלוקה שעל פיו ניתן היתר בניה – מגרש בנוי כבר.	אין פיצוי
10283	חלקה 12	הפרשה נוספת מינורית של 30 מ"ר	אין פיצוי
10283	חלקה 22	ההפרשה לאחר התיקון הינה בסך 100 מ"ר. הדרך המשולבת מאושרת עפ"י תכנית מפורטת.	ניתנה תוספת של 15% בניה
10283	חלקה 23	הפרשה נוספת של 390 מ"ר שהטיבה במצבה של חלקה זו עקב הזזת תוואי הכביש לגבולות בין החלקות. תוואי הכביש במצב קודם עבר מעל בניינים קיימים.	אין פיצוי
10283	חלקה 33	הפרשה נוספת של 410 מ"ר לפי חלוקה מאושרת ותכנית מפורטת שעל פיה ניתנו היתרי בניה.	אין פיצוי
10283	חלקה 36	הורחב יעוד המגורים בחלקה 36 לכיוון דרום דבר המטיב עם החלקה ומשביחה.	תוקן
10283	חלקה 42	אין חלוקה מאושרת אף שקיימים בניינים בחלקה זו. במצב קודם	אין פיצוי

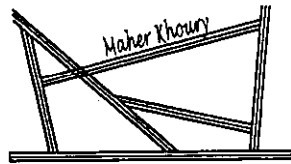
מאהר ח'ורי

מהנדס אזרחי

ושמאי מקרקעין מוסמך

רח' טרומפלדור 25 - עכו

ת.ד 2257 מיקוד 24102



טל/פקס 04-9910231 (ניי: 050-5320358)

E-mail: masa1@bezeqint.net

ماهر خوري

مهندس مدني

ومخمن اراض وعقارات مؤهل

شارع طرومبلدور 25 - عكا

ص.ب 2257 ميكوند 24102

מס' גוש	חלקה מס'	הערות	תיקון
		תוואי הכביש מס' 226 עבר מעל בתים קיימים. המצב החדש מתחשב בבניה הקיימת.	
10283	חלקה 47	הפרשה נוספת של 260 מ"ר. עפ"י צילום אוויר ניתן להתרשם כי תוואי הכביש המוצע עובר מעל דרך אספלט קיימת בפועל.	אין פיצוי
10283		אין שינוי בין שני מצבי התכנון.	
10285	חלקה 13	הפרשה נוספת של 210 מ"ר לוואדי קיים, עבור רשות הניקוז. קיים היתר בניה וגרמושקה המתייחסת לוואדי.	אין פיצוי
10285	חלקה 14	כנ"ל, הפרשה נוספת של 130 מ"ר.	אין פיצוי
10285		אין שינוי בין שני מצבי התכנון.	
10300		אין שינוי בין שני מצבי התכנון.	
10333	חלקה 7	הפרשה נוספת של 210 מ"ר המיועדת לדרכם משולבים – גישה למגרשים העורפיים (הפנימיים).	אין פיצוי
10333	חלקה 10	הפרשה נוספת של 1,650 מ"ר בגין דרך משולבת מוצעת המופיעה בתשריט חלוקה מאושר של משפחת אבו רחמי. התכנית המוצעת הטיבה עם חלקה 10 אודות ביטול השטח הירוק – שצ"פ בחלקה זו.	
10333	חלקה 14	הפרשה נוספת של 210 מ"ר הנובעת מדרך משולבת מצפון שמופיעה	אין פיצוי.

5



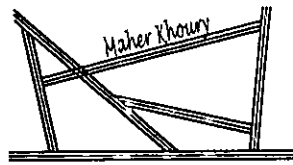
מאהר ח'ורי

מהנדס אזרחי

ושמאי מקרקעין מוסמך

רח' טרומפלדור 25 - עכו

ת.ד 2257 מיקוד 24102



טל/פקס: 04-9910231 נייד: 050-5320358

E-mail: masa1@bezeqint.net

ماهر خوري

مهندس مدني

ومخمن اراض وعقارات مؤهل

شارع طرومبلدور 25 - عكا

ص.ب 2257 ميکود 24102

מס' גוש	חלקה מס'	הערות	תיקון
		בתשריט חלוקה חתום בין הבעלים ומאושר בוועדה .	
10333	חלקות 11 , 13 , 15 , 16	התכנית המוצעת מטיבה עם חלקות אלה . הפרשה שלילית .	
10333	יתרת החלקות בגוש זה הכלולות בתכנית המוצעת	אין שינוי בין שני מצבי התכנון .	
10375	חלקה 2	תוקן .	אין פיצוי
10375	חלקה 3	שינוי יעוד קרקע בבעלות עיריית שפרעם	אין פיצוי
10375	חלקה 12	הפרשה נוספת של 550 מ"ר עפ"י תשריט חלוקה מופקד בעיריית שפרעם ולפי ההיתרים שהונפקו (משפחת נחאס) .	אין פיצוי
10375	חלקה 20	תוקן .	אין פיצוי
10375	חלקה 22	ההפרשה הנוספת נובעת מהזזת הכביש הדרומי בסמוך לחלקה זו על מנת שתואי הכביש לא יעבור מעל בית קיים מדרום . העברת כביש הנ"ל הינה חיונית ביותר בהתחשב בעובדה שאין דרך גישה אחרת ברכב לחלקה 22 בפרט ולאזור בכלל .	עפ"י התשריט האחרון , הוקטן רוחב הכביש מ-15 מ' לרוחב 12 מ'
10375	חלקה 24	תוקן	אין פיצוי
10375	חלקה 27	הפרשה נוספת של 810 מ"ר . הקרקע שייכת למינהל והיא חתומה על תכנית מוצעת זו .	אין פיצוי
10375	חלקה 35	הפרשה נוספת של 600 מ"ר עבור שטח הירוק המופיע בתשריט חלוקה מוסכם ומופקד בוועדה . קיימת בוועדה חלוקה מאושרת שנערכה ע"י	תוקן



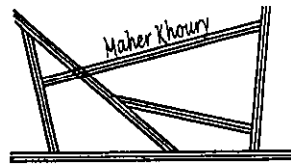
מאהר ח'ורי

מהנדס אזרחי

ושמאי מקרקעין מוסמך

רח' טרומפלדור 25 - עכו

ת.ד. 2257 מיקוד 24102



טל/פקס: 04-9910231 | ני"ט: 050-5320358

E-mail: masa1@bezeqint.net

ماهر خوري

مهندس مدني

ومخمن اراض وعقارات مؤهل

شارع طرومبلدور 25 - عكا

ص.ب. 2257 مبيكود 24102

מס' גוש	חלקה מס'	הערות	תיקון
		המודד אבו קרשין מיום 18.11.1990 ובה מסומן מגרש 5 כשטח ירוק בהסכמה נטוריונית. התכנית המוצעת מרחיבה את שטח הירוק לכיוון מזרח (כולל מגרש א/6. יש לתקן ולהקטין את "שטח ירוק" בתכנית המוצעת עד למגרש א/6 (לא כולל)	
10375	חלקות 4, 15, 18, 23, 33, 34	הפרשה מינורית של עשרות מטרים בלבד.	אין פיצוי
10375	חלקות 5, 7, 8, 10, 11, 14, 25, 26, 29, 31, 37	התכנית המוצעת מטיבה עם חלקות אלה. הפרשה שלילית.	אין פיצוי
10375	יתרת החלקות בגוש זה הכלולות בתכנית המוצעת	אין שינוי בין שני מצבי התכנון.	

הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעתי וניסיוני
אין לי חלק או עניין בנכס הנדון.

יש לתקן את ההערות הנ"ל לפני הפקדת התכנית המוצעת ג/18990.

חוות דעת זו מושתתת על ההפרשות המצויינות בטבלה המצורפת לתכנית מוצעת ג/18990, שנערכה ע"י עורך התכנית האדריכל סעד סמיר, מיום 03.05.2012.

בכבוד רב,

מאהר ח'ורי

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

