

S. ABO RIA - Real Estate Appraiser
Eng. & Licensed Surveyor
Sacknin 20173 P.O.B 13226



שמואל מקרקעין מוסמך
מהנדס ומודד מוסמך
סח'נין ת.ד. 13226 מיקוד 20173

E_mail: S_aboria@netvision.net.il
Tel.Fax: 04-6741948 04-6743937
Mobile: 0507-273519

דואר אלקטרוני:
טלפקס:
נייד:

13.03.2013



תכנית מפורטת מס' 16/13 שינוי לתכנית מאושרת מס' 12051/ג.

1 שם התכנית : תכנית מפורטת לאיחוד ללא הסכמת הבעלים בסכנין.

2 יוזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל.

3 עורך התכנית : גנאים פאלח.

4 בעלי הקרקע : פרטיים.

5 מטרת התכנית : איחוד חלקות ללא הסכמה.

6 מטרת חוות הדעת השמאית : עריכת טבלאות איוון בהשוואה למצב קודם מאושר מכוח תכנית ג/12051 מיום 9.8.06.

7 יחס לתכניות אחרות :- התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/12051.

8 גושים וחלקות מקוריות :- גוש 21117, חלקה 49, 50.

9 תכנית ג/12051 : תכנית זו הודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5563 מיום 9.08.2006, מטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמה כאמצעי להשתתפות צודקת של בעלי הקרקע ביצירת שטחים לצורכי ציבור בתחום התכנית.

הוצאה חשבונית מס' 16/13/14/06/48
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 16/13/14/06/48
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12/06/14 לאשר את התכנית
נבילה חתומה
יו"ר הועדה המקומית
לתו"ב לב הגליל

10 השטחים הכלולים בתכנית במצב נכנס : 0.921 ד' מגורים

11 השטחים הכלולים בתכנית במצב יוצא : 0.921 ד' מגורים

12 בהערפת שווי המגרש נלקחו העקרונות והשיקולים הבאים :-

(1) יעוד החלקות במצב נכנס לפי תכנית ג/12051, ייעודם החדש במצב יוצא

(2) זכויות והגבלות הבניה מכוח תכנית ג/12051, והתכנית המוצעת

(3) שווי קרקע במצב קודם ובמצב יוצא.

(4) שמירה על השטחים הציבוריים באותו מתחם במצב קודם, ושמירה על השווי.

(5) שווי במונחי השוק מוכר מרצון לקונה מרצון, בהתאם לסקר שוק ועל בסיס השווים שנקבעו בתכנית מצב קודם וחדש.

2

(6) נלקח בחשבון כי האיחוד תואם את המצב הקיים בפועל, רוב השטח בבעלות יחיד.

(7) שמירה על המצב הקיים המאושר.

(8) לא הובא בחשבון מרכיב המושאע בתחשיבי השווי, היות והמושאע קיים בשני מצבים.

(9) הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהעדר הסכמה :-

122. חלוקה שלא בהסכמה (תיקון: תשמ"ח, תשנ"ה) ¹⁸
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 ההקצאה;
(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

13. הצהרה :-

הנני מצהיר, כי אין לי כל עניין אישי בנושא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה לפי מיטב ידיעתי והכשרתי המקצועית ומתוך אמונה, כי העובדות שחובאו בחוות הדעת הן אמת והמסקנות שקבעתי נכונות הן.

אבו רייא סאלח
שמאן מקרקעין מוסמך
מהנדס ומנהל מוסמך

תאריך: 12/3/13

