

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מחנכס אזרחי , הנדסת כבישים ותחבורה
מורדד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון , יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

תאריך : 01/10/2014
מספרינו : א 1581

נספח לחוות דעת של שמאי מקרקעין

תכנית מוצעת מספר ג/19920
שנוי תוויי דרכים,
גושים ,
19347,19392,19391,19390,19385,19345
מרחב תכנון מקומי "לב הגליל"

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ב 1965
אישור תכנית מס' 19920
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.6.14 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן י"ו העשירי

הודעה על אישור תכנית מס' 19920
פון שמה בילקוט הפרסומים מס' 679
מיום 2/10/14



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - משרד מדידות | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - שמאות מקרקעין |
| - מיפוי מצבי וטופוגרפי | - תכנון כבישים ותחבורה | - ניהול נכסים |
| - שירותי RTK-GPS | - תכנון, יעוץ ופקוח | - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן |

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
"לב הגליל" – סכנין

א.ג.נ.

הנדון: תכנית מפורטית מספר ג/19920 (84/08).

**נספח תוספת אחוזי בניה מוצעים לשם איזון הפגיעה בחלקות
הרלוונטיות כתוצאה לאישור התוכנית שבנדון**

**נספח זה נערך בהתאם להחלטת ועדת התכנון ובניה "לב הגליל" מיום
19/03/12, לרבות מכתב מיום 07/11/2012**

1. להלן יפורטו אחוזי הבניה אשר מוצע הוספתם על אחוזי הבניה המותרות לפי המצב הקיים ע"מ לאזן את הפגיעה אשר עלולה להיגרם כתוצאה לאישור התוכנית שבנדון .
2. יצויין כי , אחוזי הבניה להלן יתווספו לאחוזי הבניה המותרות בחלקות לפי המצב הקיים , וגם כן , על אחוזי הבניה המותרות בכל מגרש אשר כל חלק ממנו מקורו מהחלקות להלן . .
3. בכל חלקה או מגרש מהחלקות והמגרשים להלן אשר תהא בהם הגבלה בניצול אחוזי הבניה המוצע הוספתם בשל גובה בניין מותר או מספר קומות מותר לפי התוכנית החלות ולפי המצב הקיים ביום אישור התוכנית דנן , יתווספו עד שתי קומות , וגובה בהתאם , למספר הקומות לפי המצב המאושר הקיים בכדי שיתאפשר ניצול זכויות הבניה המוצעים .

4. לחלקות אשר עלולות להיפגע מאישור התוכנית ו/או למגרשים שהם חלק מהחלקות הנ"ל, יתווספו אחוזי בניה לפי הפירוט להלן :

מס' סידורי	הפרש	תוספת זכויות בניה
1	0% עד 5%	10%
2	5% עד 10%	20%
3	10% עד 15%	30%
4	15% עד 20%	40%
5	20% עד 25%	50%
6	20% עד 25%	60%
7	25% ויותר	70%



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך,

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון, יעוץ ופקוח
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

5. להלן נציג את החלקות אשר עלולות להיפגע כתוצאה לאישור התוכנית, לרבות אחוזי הבניה המוצע הוספתם :

גוש	חלקה	שטח חלקה ושום במ"ר	הפרשה לדרך מצב מוצע	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע	אחוז הפרשה במצב מוצע	אחוז הפרשה במצב מוצע	תוספת אחוזי בניה על המצב הקיים ב %
19390	24	935	130	172	13.90	18.39	10	
	56	4,761	423	437	8.88	9.17	10	



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודרד מוסמך ושמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- משרד מדידות
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	הפרשה לדרך מצב קיים	הפרשה לדרך מצב מוצע	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע	אחוז הפרשה הפרשה במצב קיים	אחוז הפרשה במצב מוצע	תוספת אחוזי בניה על המצב הקיים ב %	
19392	47	1,158	אין	103			-	8.89	20	
	49	1,232	אין	46			-	3.73	10	
	50	1,271	אין	167			-	13.13	30	
	54	4,682	אין	206			-	4.40	10	
	62	5,558	אין	183			-	3.29	10	
	63	1,165	אין	137			-	11.76	20	
	64	1,108	134	200			12.09	18.05	20	
	68	331	89	126			26.88	38.06	30	
	69	802	83	87			10.35	10.84	10	
	70	258	58	111			22.48	43.02	50	
	תותר בנייה בקו בניין אפס בחזית כביש ומצד אחורי לחלקה .									
	71	463	182	249			39.30	53.78	30	
	תותר בנייה בקו בניין אפס בחזית כביש ומצד אחורי לחלקה .									
	72	1,001	370	395			36.96	39.46	10	
73	360	224	278			62.22	77.22	70		
לפי המצב הקיים, והמצב המוצע אין אפשרות לניצול זכויות הבניה המוצעים במצב הנוכחי של החלקה כחידה עצמאית .										
76	370	81	140			21.89	37.83	40		



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- תכנון אזרחי וקונסטרוקציה
- שמאות מקרקעין
- משרד מדידות
- תכנון כבישים ותחבורה
- ניהול נכסים
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- תכנון, יעוץ ופקוח
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- שירותי RTK-GPS

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	הפרשה לדרך מצב מוצע	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע	אחוז הפרשה	אחוז הפרשה במצב מוצע	תוספת אחוזי בניה על המצב הקיים ב %
19345	39	1,171	אין			-	6.83	20
	40	687	אין			-	5.24	20
	41	2,540	172		190	6.77	7.48	10
	43	15,253	681		1,743	4.46	11.42	20
	44	3,249	1,259	10	1,419	38.75	43.67	10
	49	11,720	448	1030	654	3.82	5.58	10
	52	3,275	אין	627	153	-	4.67	10
	53	1,768	11	320		6.22	18.09	30
	56	1,335	173	207		12.95	15.50	10
	57	937	91	115		9.71	12.27	10
	65	1,313	83	106		6.32	8.07	10
	71	8,388	1,387	1,392		16.53	16.59	10
	79	3,651	25	86		0.63	2.35	10
	80	5,742	148	198		2.57	3.44	10
	97	9,226	536	550		5.81	5.96	10



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מחנזס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- ניחול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

גוש	חלקה	שטח חלקה ושום במ"ר	הפרשה לדרך מצב מוצע	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע	אחוז הפרשה במצב מוצע	אחוז הפרשה במצב קיים	תוספת אחוזי בניה על המצב הקיים ב %	
19391	4	754	128	197	26.12	16.97	20		
	5	281	אין	30	10.67	-	30		
	6	1,909	203	359	18.64	10.63	20		
	10	469	301	316	67.37	64.17	10		
	11	1,614	33	139	8.61	2.04	20		
	15	1,565	67	97	6.2	4.28	20		
	16	1,147	-	65	5.66	-	20		
	17	1,180	אין	18	1.52	-	10		
	20	1,725	302	329	19.07	17.50	10		
	22	175	אין	15	8.57	-	20		
	23	366	אין	89	24.31	-	60		
	24	279	2	73	26.16	0.71	70		
	תותר בנייה בקו בניין אפס בחזית כביש ומצד אחורי לחלקה .								
	25	355	אין	21	5.91	-	20		
26	254	אין	15	5.90	-	20			
30	1,326	316	346	26.09	23.83	10			
31	221	אין	87	39.36	-	70			
לפי המצב הקיים, והמצב המוצע אין אפשרות לניצול זכויות הבניה המוצעים במצב הנוכחי של החלקה כיחידה עצמאית .									
32	1,425	אין	19	1.33	-	10			



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שטאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- משרד מדידות
- תכנון, יעוץ ופקוח
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	הפרשה לדרך מצב מוצע	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע	אחוז הפרשה במצב קיים	אחוז הפרשה במצב מוצע	תוספת אחוזי בניה על המצב הקיים ב %
19391	36	1,377	אין			-	1.88	10
	37	489	אין			-	10.83	20
	38	1,052	אין			-	2.85	10
	39	458	אין			-	8.95	20
	40	697	אין			-	10.47	30
	41	4,007	258	355		6.43	8.85	10
	42	5,821	אין	126		-	2.16	10
	43	474	אין	48		-	10.12	30
	44	913	אין	94		-	10.29	30
	45	585	112	158		19.14	27.00	20
	46	984	85	92		8.63	9.35	10
	48	907	313	336		34.50	37.04	10
	49	1,582	18	101		1.13	6.38	20
	51	283	אין	35		-	12.36	30
	56	1,477	418	484		28.30	32.76	10
	63	529	67	81		12.66	15.31	10
	66	508	214	217		42.12	42.71	10



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך,

- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- שמאות מקרקעין
- משרד מדידות
- תכנון כבישים ותחבורה
- ניהול נכסים
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- תכנון, יעוץ ופקוח
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- שירותי RTK-GPS

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום במ"ר	הפרשה לדרך מצב מוצע	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים	הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע	אחוז הפרשה במצב קיים	אחוז הפרשה במצב מוצע	תוספת אחוזי בניה על המצב הקיים ב %
19391	67	341	194	341	56.89	100	חלקה הופרשה במלואה	
	70	1,284	365	367	28.42	28.58	10	
	71	2,102	354	369	16.84	17.45	10	
	77	1,246	אי"ן	123	-	9.87	20	
	78	468	אי"ן	58	-	12.39	30	
	79	311	אי"ן	68	-	21.86	60	
תותר בנייה בקו בניין אפס בחזית כביש								
	82	1,517	53	178	3.49	11.73	20	
	88	4550	65	132	1.42	2.90	10	

- יצויין כי החשיובים שהוצגו בסעיף 5 לעיל הם על סמך חישוב גראפי של השטחים, על כן במקרה של אי-התאמה, הטבלה שהוצגה בסעיף 4, לרבות הקריטריונים שנקבעו בה, הם הקובעים.
- 6. חוות דעת זו אינה שומת מקרקעין.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או נגיעה אישית להערכה זו, וכי ביצעתי אותה עפ"י המידע שהועמד לרשותי, ועפ"י הבנתו המקצועית.

לראיה באתי על התתום
אבו ריא אחמד מהדי
שמאי מקרקעין מוסמך
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך

