

2000214019-56

2012938-20

D.Sh. - Real Estate Appraisal

Eran Doron - Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser
Yoseph Shaheen - Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

תאריך: 02.09.2013
מספרנו: 397/12.01

ד.ש. - שמאות מקרקעין
משרד הפנים
מחוז תל אביב
מס' 10-2013
נ.ת.ק.ב.ל
נצרת עילית

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה (שנת 1965)
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון והבניה
ביום 10.10.12 להפיק את התכנית

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה "יקנעם עילית"
א.ג.נ.,

הנדון: לוח הקצאות וטבלת איזון

לתכנית מפורטת מס' ג/19613 (בהתאם למהדורה מס' 3 מרץ 2013)
שם התוכנית: שינוי יעוד משטח פתוח טבעי למגורים, דרך, ספורט ונופש
חלקה (חלק) 104 בגוש 12565
חלקות (בשלמות) 3, 103 ו- 106, חלקות (חלקים) 84, 90 ו- 99 בגוש 12566
גבעת אלונים, יקנעם עילית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 19613
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

1. רקע כללי:

- במסגרת התכנית הנ"ל הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, מוגש להלן לוח הקצאות וטבלת איזון המהווה נספח לתקנון התכנית.
- התכנית באה במטרה להגדלת שטח למגורים תוך שינוי ייעוד קרקע משטח פתוח טבעי למגורים, דרך ולספורט ונופש.
- התכנית חלה על חלק מחלקה 104 בגוש 12565 ועל חלקות 3, 103 ו- 106 בשלמות וחלק מחלקות 84, 90 ו- 99 בגוש 12566.
- השטח המשתתף בטבלת האיזון מהווה חלק מחלקה 3 וחלקה 106 בשלמות בגוש 12566.
- שטח התכנית הינו 20.130 דונם.

הודעה על אישור תכנית מס' 19613
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לעריכת לוח וטבלת ההקצאה הינו יום הביקור בנכס.

3. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ע"י ערן דור און שמאי מקרקעין בתאריך 23.04.2012

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה (שנת 1965)
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון והבניה
ביום 29.9.12 לאשר את התכנית

D.Sh. - Real Estate Appraisal

ד.ש. - שמאות מקרקעין

Eran Doron - Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser
Yoseph Shaheen - Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

4. פרטי המקרקעין:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שטח נכלל בתכנית במ"ר
12565	104	15,411	93
12566	3	18,365	18,365
12566	84	1,410	30
12566	90	1,695	21
12566	99	7,201	215
12566	103	234	234
12566	106	1,172	1,172
סה"כ שטח התכנית במ"ר		20,130	

בעלות : קק"ל, עיריית יקנעם ופרטית.
ישוב : יקנעם עילית.
ועדת תכנון : ועדה מקומית יקנעם עילית וועדה מחוזית צפון.

5. תאור המקרקעין:

כללי

שטח התכנית ממוקם בשכונת גבעת אלונים הנמצאת בחלק הדרום מערבי של הישוב יקנעם עילית.

השטח ממוקם בין הרחובות שדי יצחק רבין מצפון לבין רחוב אביטל מדרום.
השטח בבעלות מדינה ופרטי.

תאור הסביבה

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה, בבניה צמודת קרקע במבנים דו משפחתיים ליד מבני ציבור.
הטופוגרפיה של השטח שיפועית לכיוון צפון.
חטיבת הקרקע הכלולה בתוכנית גובלת מדרום ברחוב אביטל ובצפון ברחוב יצחק רבין.
ממערב לתחום התוכנית קיים בית ספר הדסים.
השטח הכלול בתוכנית אינו מפותח.
הפיתוח העירוני בסביבה מלא.

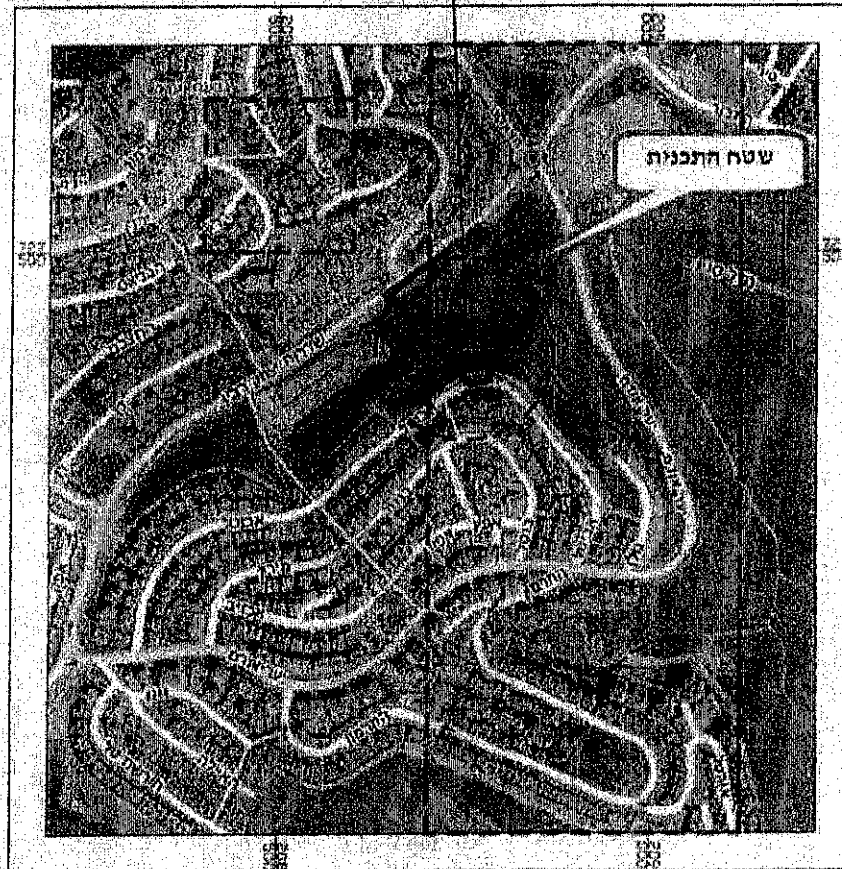
Eran Doron - Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser
Yoseph Shaheen - Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

מרן דורן - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

תאור שטח התכנית

שטח התכנית 20,130 מ"ר.
התכנית חלה על חלק מחלקה 104 בגוש 12565 ועל חלקות 3, 103 ו-106 בשלמות וחלק מחלקות 84, 90 ו-99 בגוש 12566.
הטופוגרפיה בעלת שיפוע הררי לכיוון צפון.

שטח התכנית



D.Sh. - Real Estate Appraisal

ד.ש. - שמאות מקרקעין

Eran Doron - Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser
Yoseph Shaheen - Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

ערן דור און - ניאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין
יוסף שאהין - מהנדס מודר מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

6. המצב התכנוני:

6.1. המצב הקודם

תכנית מפורטת ג/במ/55

פורסמה למתן תוקף ב.פ. 4034 בתאריך 13.08.1992.

להלן טבלת יעודים של החלקות במצב הקיים:

מס' סדורי	גוש	חלקה	שטח נכלל בתכנית במ"ר	יעוד	שטח יעוד במ"ר
1	12565	104	93	דרך מאושרת	93
2	12566	3	18,365	אזור מגורים ב' שטח ספורט שטח ציבורי פתוח שטח פתוח טבעי דרך מאושרת דרך להולכי רגל	898 9,030 2,896 3,968 1,562 11
3	12566	84	30	דרך להולכי רגל דרך מאושרת	27 3
4	12566	90	21	שטח פתוח טבעי	21
5	12566	99	215	דרך מאושרת	215
6	12566	103	234	דרך מאושרת	234
7	12566	106	1,172	אזור מגורים ב'	1,172
סה"כ שטח התכנית במ"ר					20,130

הפקעות

השטחים המיועדים לרכיבים, בניינים למוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וספורט, מיועדים להפקעה לפי סי' 188 - 190 לחוק. שטחים אלה ירשמו על שם הרשות המקומית המתאימה וזאת תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

להלן סיכום שטח היעודים של החלקות במצב הקיים:

- א. אזור מגורים ב' 2,070 מ"ר
- ב. שטח ספורט 9,030 מ"ר
- ג. שטח ציבורי פתוח 2,896 מ"ר
- ד. שטח פתוח טבעי 3,989 מ"ר
- ה. דרך מאושרת 2,107 מ"ר
- ו. דרך להולכי רגל 38 מ"ר

שימושים מותרים ומגבלות בניה ב"אזור מגורים ב"

מיועד למגורים של משקי בית בכנייה רוויה בצפיפות עד 6 יחיד לדונם. השימושים במותרים יהיו כמו באזור מגורים א', קרי פעילות מקצועית של הדיירים בחלק מבנין המגורים שבו הם מתגוררים בפועל, ובשטח עד 30 מ"ר, כל עוד היקף ואופי הפעילות אינם באים לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ואינם גורמים כל הפרעות לשכנים ולסביבה.

בנוסף יותר להקים מגורים מוגנים על שדותיהם האינטגרליים, בשטח בניה מכסמלי שלא יעלה על המותר באזור מגורים ב'. הגבלות לגבי מספר יחיד לא יחולו על מגורים מוגנים ומספר היחידות יקבע בתכנית בינוי, באישור הועדה המקומית ובלבד שמספר יחידות במגורים מוגנים לא יעלה על 10% מכלל יחיד בכל שכונה.

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר.
תכנית:	40%
אחוזי בניה:	80%
מס' יחיד:	6 יחיד/דונם.
גובה בנין:	3 ק', 13.5 מ'
קווי בנין:	קדמי 6 מ', אחורי 5 מ' וצדדי 4 מ'.

שימושים מותרים ומגבלות בניה ב"שטח ציבורי פתוח"

ישמש לנופש בחיק הטבע, לבילוי וטיול לטיפוח הצמחיה והנוף ולשימור ערכי טבע ועתיקות ואזורי שמורות. יותר לפתח אזור ציבורי פתוח ע"י קירות תומכים, גדרות, שבילים, משטחים מרוצפים ומתקנים לשיבה ומשחק. יותר להקים בתי שימוש ומקלטים ציבוריים, טרנספורמטרים בבעלות חברת החשמל ומתקני תאורה ובטיחות. יותר להתקין מתקנים הנדסיים כגון בריכות מים, משאבות ותשתית תת קרקעית. כל מתקן ובניה ישולבו במידת האפשר בנוף ובשימושי השטח.

שימושים מותרים ומגבלות בניה ב"אזור פתוח שישמר כטבעו"

ישמש לטיול, ולשימור שטחים כטבעם בעת אישור התכנית, ללא כל פיתוח. באזור זה לא יותר ביצוע כל עבודות או להקים שום מתקנים, או לשנות את פני הקרקע הטבעית בכל דרך שהיא. לא ישפכו באזור פתוח שישמר כטבעו כל שפכי עפר מעבודות פיתוח באזורים שכנים ולא פסולת מכל סוג שהוא. טיפוח הצמחיה הטבעית או יעור באזור זה יהיו רק בהסכמת ובהנחיית הרשויות הממונות על שמירת והגנת הטבע והעתיקות.

שימושים מותרים ומגבלות בניה ב"אזור ספורט"

ישמש להקמת משטחים, מגרשי אימון ומשחק ובריכות שחיה, לסוגי ספורט שונים, וחניה. הקמת יציעים לקהל צופים וכן בניינים לאצטדיונים, לאולמות ספורט ובריכות שחיה מקורות, מותנה באישור תכנית מפורטת.

קווי בנין: קדמי, אחורי וצדדי 6 מ'.

שימושים מותרים ומגבלות בניה באזור "דרך"

תשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב וחניה תפעולית בכפוף לכל דיני התעבורה וכן להעברת תשתית עילית ותת קרקעית.

שימושים מותרים ומגבלות בניה ב"אזור להולכי רגל"

מיועד להולכי רגל למעבר ולשהיה ויפתח בצורה אינטנסיבית, כגון ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה, גינון כשבילים, שדרות, רחבות וככרות, דינו יהיה כדן דרך אך אינו מיועד לכלי רכב מלבד לצרכים מיוחד. הקמת קיוסקים תותר לפי תכנית מפורטת בלבד.

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - מצב מוצע:

- מגיש התכנית הינה הוועדה המקומית לתכנון ובניה יקנעם עילית.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בכל תחום התכנית.
- מטרת התכנית הגדלת שטח למגורים.
- התכנית משנה ייעוד משטח פתוח טבעי למגורים, דרך ולספורט ונופש ומשנה תוואי דרך.
- התכנית בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז צפון.
- מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרי בניה.
- סה"כ שטח התכנית 20,130 מ"ר.

התכנית מאחדת כל שטח התכנית ומחלקת אותו למגרשים/ תאי שטח כלהן:

תא שטח מוצע	ייעוד	שטח המגרש (במ"ר)	סה"כ שטח יעוד
100	מגורים ב'	1,205	
101	מגורים ב'	1,010	
102	מגורים ב'	1,031	
103	מגורים ב'	1,106	
104	מגורים ב'	1,106	
סה"כ - "מגורים ב'"			5,458
200,201	שטח ציבורי פתוח	3,200	3,200
סה"כ - "שטח ציבורי פתוח"			
300	ספורט ונופש	8,320	8,320
סה"כ - "ספורט ונופש"			
400,401,402	דרך מאושרת	1,672	3,152
501	דרך מוצעת	1,480	
סה"כ - "דרכים"			3,152
סה"כ			20,130

שימושים מותרים ומגבלות בניה ב"אזור מגורים ב"

מיועד למגורים של משקי בית בבניה רוויה בצפיפות עד 6 יחיד לדונם. השימושים המותרים כוללים פעילות מקצועית של הדיירים בחלק מבנין המגורים שבו הם מתגוררים כפועל, ובשטח עד 30 מ"ר, כל עוד היקף ואופי הפעילות אינם באים לידי ביטוי מחוץ לבית המגורים ואינם גורמים כל הפרעות לשכנים ולסביבה. תנועת הקהל תהיה מוגבלת לאנשים אחדים ביום, החניה הנוספת תהיה במגרש, ולא יהיה כל שילוט פרסומת. בנוסף יותר להקים באזור מגורים ב' מגורים מוגנים (מותנה באישור הוועדה המקומית) על שירותיהם האנטגרליים, בשטח בניה מכסימלי שלא יעלה על המותר באזור מגורים ב'.

שטח מגרש מינימלי:	1,000 מ"ר
תכנית:	40%
אחוזי בניה:	80% עיקרי 20% שרות
מסי יחיד:	6 יחיד/דונם
גובה בנין:	3 ק', 13.5 מ'
קווי בנין:	2 ק' מעל לכניסה הקובעת ו- 1 ק' מתחת לכניסה הקובעת בבניה מדורגת, עד 4 ק' ללא קו עמודים קדמי 6 מ' (לדרך לפי תשריט), אחורי 5 מ' וצדדי 4 מ'

שימושים מותרים ומגבלות בניה ב"שטח ציבורי פתוח"

ישמש לנפש בחיק הטבע, לבילוי וטיול לטיפוח הצמחיה והנוף ולשימור ערכי טבע ועתיקות ואזורי שמורות. יותר לפתח אזור ציבורי פתוח ע"י קירות תומכים, גדרות, שבילים, משטחים מרוצפים ומתקנים לישיבה ומשחק. יותר להקים בתי שימוש ומקלטים ציבוריים, טרנספורמטרים בבעלות חברת החשמל ומתקני תאורה ובטיחות. יותר להתקין מתקנים הנדסיים כגון בריכות מים, משאבות ותשתית תת קרקעית. כל מתקן ובניה ישולבו במידת האפשר בנוף ובשימושי השטח.

שימושים מותרים ומגבלות בניה באזור "שטחים פתוחים"

ישמש לטיול, ולשימור שטחים כטבעם בעת אישור התכנית, ללא כל פיתוח. באזור זה לא יותר ביצוע כל עבודות או להקים שום מתקנים, או לשנות את פני הקרקע הטבעית בכל דרך שהיא. לא ישפכו באזור פתוח שישמר כטבעו כל שפכי עפר מעבודות פיתוח באזורים שכנים ולא פסולת מכל סוג שהוא. טיפוח הצמחיה הטבעית או יעור באזור זה יהיו רק בהסכמת ובהנחיית הרשויות הממונות על שמירת והגנת הטבע והעתיקות.

שימושים מותרים ומגבלות בניה באזור "ספורט ונופש"

ישמש להקמת משטחים, מגרשי אימון ומשחק ובריכות שחיה, לסוגי ספורט שונים, וחניה. הקמת יציעים לקהל צופים וכן בניינים לאצטדיונים, לאולמות ספורט ובריכות שחיה מקורות, מותנה באישור תכנית מפורטת.

שימושים מותרים ומגבלות בניה באזור "דרך"

תשמש למעבר הולכי רגל וכלי רכב וחניה תפעולית בכפוף לכל דיני התעבורה וכן להעברת תשתיות עילית ותת קרקעית.

הפקעות

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

D.Sh. - Real Estate Appraisal

ד.ש. - שמאות מקרקעין

Eran Doron - Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser
Yoseph Shaheen - Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוטמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

8. המצב המשפטי:

בהתאם לפלטי מידע מיום 18.04.2012 החלקות הכלולות בתכנית רשומות כלהלן:

גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום במ"ר	שם בעלים רשום	חלק בזכות	ת.ז.	הערות
12565	104	15,411	עיריית יקנעם	בשלמות	לי"ר	- הערה בדבר אתר עתיקות.
12566	3	18,365	דויד ג'ק גולדבלאט	בשלמות	לי"ר	- הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27. - הערה על הפקעת חלקה מהחלקה לפי סי' 19.
12566	84	1,410	עיריית יקנעם	בשלמות	לי"ר	
12566	90	1,695	קק"ל	בשלמות	לי"ר	
12566	99	7,201	עיריית יקנעם	בשלמות	לי"ר	- הערה בדבר אתר עתיקות.
12566	103	234	עיריית יקנעם	בשלמות	לי"ר	
12566	106	1,172	קק"ל	בשלמות	לי"ר	

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

- העקרונות והשיקולים שהנחו אותנו בעת עריכת לוח ההקצאות הינם בחתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, בחתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (תקן מס' 15 – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה אפריל 2008).
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
- הובא בחשבון גודל המגרשים מיקומם, צורתם, הטופוגרפיה ושאר מאפייניהם.
- עפ"י פלטי המידע של החלקות הבעלות בחלקות הינה ע"ש קק"ל, עיריית יקנעם ודויד גיק גולדבלאט.
- השטח המשותף בלוח ההקצאה וטבלת האיזון בבעלות קק"ל ודויד גיק גולדבלאט בלבד.
- לוח וטבלת ההקצאה מתייחסים לבעלים הרשומים בלבד.
- ההקצאה נערכה כך שהשווי היחסי של זכויות הבעלים מסה"כ השווי במצב המוצע לתכנית זהה לשווי היחסי של זכויות הבעלים מסה"כ השווי במצב הקודם לתכנית.
- ההקצאה מאוזנת כך שאין תשלומי איזון.
- טבלת האיזון מתייחסת לשטחים ביעוד אזור מגורים ב' בלבד ואינה כוללת שטחים ביעודים לצרכי ציבור.
- כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

D.Sh. - Real Estate Appraisal

ד.ש. - שמאות מקרקעין

Eran Doron - Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser
Yoseph Shaheen - Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

ערן דור און - ניאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

10. ערכי השווי:

מצב מאושר

1,100 ש"ח	שווי בסיסי למ"ר קרקע ביעוד מגורים
290 ש"ח	שווי בסיסי למ"ר קרקע ביעוד שטח ספורט
220 ש"ח	שווי בסיסי למ"ר קרקע ביעוד שטח פתוח טבעי
0.8	מקדם הפחתה לשטח ביעוד מגורים במיקום עורפי וצורה
0.9	מקדם הפחתה לשטח ביעוד מגורים ששטחו פחות משטח מגרש מינמלי

מצב מוצע

1,100 ש"ח	שווי בסיסי למ"ר קרקע ביעוד מגורים
0.9	מקדם הפחתה לשטח ביעוד מגורים במיקום עורפי (מגרשים 102 - 104)

11. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בה, או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

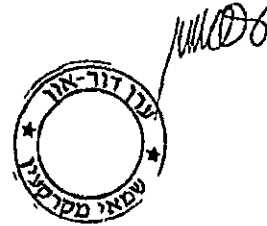
ולראיה באתי על החתום,

יוסף שאהין
שמאי מקרקעין



ולראיה באתי על החתום,

ערן דור - און
שמאי מקרקעין

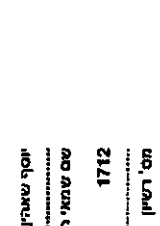


D.Sh. - Real Estate Appraisal

ד.ש. - שמאות מקרקעין

לוח התמאות וטבלת איזון לתוכנית מפורטת מס' 19613/15 - שינוי יעוד משטח פנחון טבעי למוגרים, דרך, ספורט גופני, גבעת אלוזין, קניעם עילית

פרטי התקנת התייגות									
מס' חלק	שטח חלק	שטח חלק	מס' חלק	שטח חלק	מס' חלק	שטח חלק	מס' חלק	שטח חלק	מס' חלק
101	1,010	1,010	101	1,010	101	1,010	101	1,010	101
102	1,031	1,031	102	1,031	102	1,031	102	1,031	102
103	1,106	1,106	103	1,106	103	1,106	103	1,106	103
104	1,106	1,106	104	1,106	104	1,106	104	1,106	104
100	1,205	1,205	100	1,205	100	1,205	100	1,205	100
100.00%	5,647,070	5,647,070	100.00%	5,695,076	100.00%	5,695,076	100.00%	5,695,076	100.00%
לא משוקף									
באזון									
15,068	15,068	15,068	15,068	15,068	15,068	15,068	15,068	15,068	15,068



 יוסף שארין

 שם שטח התקופות: 1712

 מס' רשון:

תאריך: 02.08.2013

 ערו דיר און

 שם שטח התקופות: 1538

 מס' רשון:

טלפון: 077 - 8283208 :פקס: 077 - 3293208

 החותש 29א, ת.ד. 1026, קרית טבעון 36015

 E-mail: Dash.appraisers@gmail.com