

חלף חליל

שמאות מקרקעין והנדסה
כפר ראמה - ת.ד. 276 - מיקוד 30055
טלפקס - 04-9985787

דואר אלקטרוני khkh1972@yahoo.com

משרד הפנים
מחוז הנגב ועדה מקומית

28-07-2014

מחוז הנגב
ועדה מקומית

תאריך: 23/2/2012

לכבוד:

אינג' פאלח גנאיים

סחינן

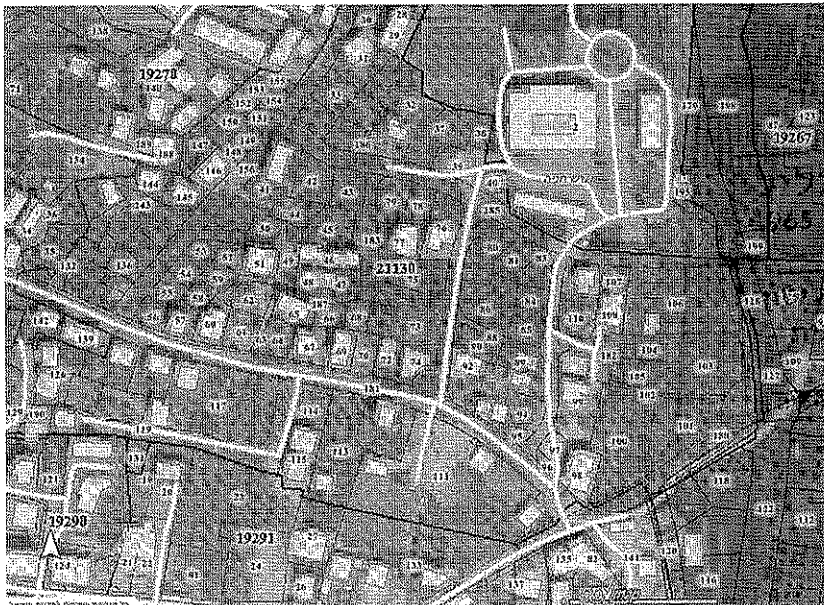
א.נ.

טבלאות איזון לתכנית מפורטת מס'

ג/גל/12049/11/54

גוש : 21130

חלקה : 73



הועדה המקומית - לב ה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה -
אישור תכנית מס' 21130/11/54
הועדה המקומית לתכנון ולבניה הו
ביום 31/03/14 לאשר את התכ

דירקטור
מחוז הנגב
ועדה מקומית
נביל דארב, קו"ד
יו"ר הוועדה המקומית
לתו"ב "נגב"
21/07/14

חודעה על אישור תכנית מס' 21130/11/54
6819
מחלקת בילקום הרשמיים מס'
(6116) 17/06/14
מ"מ

תוכן העניינים

3	1. רקע כללי
3	2. המועד הקובע
3	3. מועד הביקור בנכס
3	4. פרטי המקרקעין
3	5. תיאור המקרקעין
4	6. המצב התכנוני
5	7. זכויות בחלקה
5	8. עקרונות גורמים ושיקולים בשומה
5	11. ערכי שווי בתחום התכנית
6	12. ההצהרות

1. רקע כללי:

נתבקשתי לערוך תשלומי איזון, לפי תכנית מוצעת, בהתאם למטרות להלן:
א) חלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 1/א/א62, 4/א/א62, קביעת גודל מגרש מינימאלי ושינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט בהתאם להצעת החלוקה שנערכה ע"י אינג' פאלח גנאיים.

ב) שווי המגרשים בשוק החופשי, דהינו, התמורה הסבירה שאמורה להתקבל בין מוכר מרצון לקונה מרצון

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו 23/10/2011.

3. הביקור במקום:

ביקור במקרקעין מערך ביום 22/10/2011 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין:

גוש : 21130 .
חלקה : 73 .
ישוב : סיחנין .
שם ועדת התכנון המקומית : לב הגליל .

5. תאור המקרקעין:

נשוא חוות הדעת הינו חלקה בשטח של 828 מ"ר בשכונה מזרחית לעיר סחנין, צפונית לכביש מס' 805.

צורת החלקה אי רגולארית, החלקה ריקה ממבנים.

דרומית לחלקה מבנה מגורים, צפונית, מזרחית ומערבית לחלקה שטחים פתוחים ובנויים בניה חדשה באזור.

הטופוגרפיה הינה משורית.

הסביבה מאופיינת בבניה חדשה, מבנים עד 3-4 קומות.

פיתוח חלקי.



6. מצב תכנוני :

החלקה /המגרש נכללה/ נכלל יותר מאוחר במתחם תוכניות בנין עיר הבאות :
תכנית מס' ג/12049 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך
10/06/2004 , י"פ מספר 5304, מטרת התוכנית :

1. ייעוד השטחים למגורים.

יעוד החלקה – אזור מגורים א' .

- אחוז בנייה מותר -130% עיקרי + 20% שטחי שירות משטח המגרש ובסה"כ 150% משטח המגרש . צפיפות מקסימאלית 8 יח"ד למגרש.
- מספר קומות 6 קומות.

▪ מרווחי בנייה – קדמי לפי תשריט, צדי ואחורי 3 מטר .

על החלקה מוצעת תכנית ג/לג/12049/54/11, מטרת התכנית :-

תכנית מפורטת לחלוקה ללא הסכמה וקביעת גודל מגרש מינימאלי ושינוי קווי בנין בהתאם
למסומן בתשריט .

עיקרי הוראות התכנית :-

1- חלוקה ללא הסכמת הבעלים .

2- שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט .

3- קביעת גודל מגרש מינימאלי ל-276 מ"ר במקום 400 מ"ר .

ייעוד :- מגורים ב'

שימושים : בהתאם לתכליות בתכנית מאושרת ג/12049 .

7. הזכויות בחלקה

לפי נסחי רישום מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט עולים הפרטים כדלקמן :

חלקה : 73

בגוש : 21130

שטח החלקה : 828 מ"ר

בעלויות : דיב סאלח מוסטפא גנאיים 1/3 חלקים .

נמר סאלח מוסטפא גנאיים 1/3 חלקים .

מוסטפא סאלח מוסטפא גנאיים 1/3 חלקים .

הערות : רשומה הערת אזהרה, שטר מס' 026229 מתאריך 9.11.2009, מוטבי ההערה פאלח דיב גנאיים
ת.ז : 56292188 על הבעלות של נמר סאלח גנאיים, ומוסטפא סאלח מוסטפא גנאיים 2/3 חלקים.

8. גורמים ושיקולים בשומה :

- א. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה .
דרישה זו אין פירושה שהמגרש החדש חייב להיות בתחום המגרש המקורי או סמוך לו . פירוש כזה מסכל את כוונת המחוקק הדורש להגיע לפתרון אופטימאלי ככל שניתן (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים) .
- ב. יש לשמור על השווי היחסי, ז"א שוויו של המגרש החדש ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווי מגרשו המקורי של הבעל ביחס לשווי סך כל המגרשים הישנים. האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו.
(בג"צ 4914/91 הנ"ל ו ת.א. 100/91 ועדה מקומית חיפה נ. חברת החשמל).
ג. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלומי איזון.
ד. במלאכת האיזון אין להפריד בין שני ההליכים של איחוד וחלוקה ושינוי היעוד אלא יש לקחת בחשבון גם את עליית ערכם של המגרשים עקב שינוי היעוד (בג"צ 4914/91- איראני נ. שר הפנים).
ה. מחירי מקרקעין באזור .
ו . צורת המגרשים .
ז. ייעוד .
ח. מיקום המגרשים .
י. מחוברים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון .
יא. טבלת האיזון ערוכה לפי הוראות מבא"ת , תקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) 2009 ולפי הוראות תקן 15 .
יב . אין תשלומי איזון בטבלה.
יג. ניתן מקדמים לכל מגרש, חלקה, לפי גודל, צורה, נגישות, ומיקום .
מקדם משוכלל במצב נכנס 1, מקדם משוכלל במצב יוצא 1.05.

9. ערכי השווי בתחום התכנית :

יעוד החלקה בתכנית הינו מגורים א'
להלן עסקאות בקרקע המיועדת למגורים א' בסביבה :

גוש/חלקה	תאריך	שטח נמכר מ"ר	שווי נה	שווי מ"ר	מקור המידע
21130/154	3/9/10	192	90,000	468	מס שבח
21130/101	8/9/10	177	75,000	422	מס שבח

1. הצהרות:

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

23/2/2012	835	חליל חלף
.....
תאריך	מספר רשיון	שם שמאי המקרקעין

חליל חלף
שמאי מקרקעין
מ.ר. 835

חלף חליל

שמאות מקרקעין והנדסה

כפר ראמה – ת.ד. 276 – מיקוד 30055

טלפקס- 04-9985787

דואר אלקטרוני khhk1972@yahoo.com

תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) – תשס"ט – 2009

טבלת הקצאה ואיזון

פרטי מקרקעין מצב נכנס												
שוי יחסי	שוי ש"ח	שטח מ"ר	החלק בחלקה	ת.ז.	הערות	מקדמים משוכללים	יעוד	שטח שטח בתכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש	סידור
33.33333%	149040	276	276/828	-----	126 סעיף הערת אזהרה לטובת פאלח גנאיים על גנאיים	1	מגורים א'	828	828	73	21130	1
33.33333%	149040	276	276/828	-----	הבעלות של מוסטפא צאלח גנאיים ונמר סאלח מוסטפא גנאיים	1	מגורים א'	828	828	73	21130	2
					2/3 חלקים		מגורים א'					3
33.33333%	149040	276	276/828	-----				828	828	73	21130	
100%	447120	828	828					828	828			סה"כ

תשלומי אגון		פרטי המגורים המוקצים											
משלם	מקבל	שווי יחסי	שווי יוצא ש"ח	מסובלל	מקום יעוד	החלק במגרש	שטח המגרש מ"ר	ת.ז.	הערות	בעלים	מגרש לקבל	גוש	סידורי
אין	אין	33.3333%	156,492	1.05	מגורים ב	בשלמות	276		הערת אזהרה לטובת פאלח גנאים על הבעלות של מוסטפא צאלח גנאים ונמר גנאים	דיב סאלח מוסטפא גנאים	100	21130	1
אין	אין	33.3333%	156,492	1.05	מגורים ב	276/552	552		מוסטפא צאלח גנאים ונמר גנאים	מוסטפא גנאים	100/1	21130	2
אין	אין	33.3333%	156,492	1.05	מגורים ב	276/552	552		סאלח מוסטפא גנאים 2/3 חלקים	מוסטפא סאלח מוסטפא גנאים	100/1	21130	3
0	0	100%	469,476				828						סה"כ

מס' רישון 835
 תאריך 23/10/2011
 חתימה

מס' רישון 835

תאריך 23/10/2011

חליל חלף
 שם השמאי