



מס' 204-0247924

טייבה

איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת בעלי הקרקע

נספח חלוקה, לוח הקצאה וטבלאות איזון

נבדק ע"י שמאי מקרקעין גמאל חטיב מ"ר 944



תאריך 7/3/2015



מרחב תכנון מקומי – הגלבוש

תכנית מס' 204-0247924

טייבה העמק מזרחית לכפר

נספח חלוקה , הקצאות וטבלאות איזון

1. רקע כללי

טבלת ההקצאה והאיזון נערכת לחלקות וחלקי חלקות בתחום תכנית 204-0247924 בכפר טייבה העמק, מתחם

מזרח הכפר

בהתאם לסעיף 62 א א (1) בחוק.

בטבלת הקצאה והאיזון משתתפים חלקות ששטחן הכולל הוא 17.622 דונם.

2. המועד הקובע

התאריך הקובע לשומה הוא 20/8/14

3. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך בתאריך 20/8/14 ע"י מוריס אבו רביע מ.ע.ה.ג.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 23200 חלקות 48-49 וחלקי חלקות 52,54-56,65,68,72 .

ישוב : טייבה העמק

ועדת תכנון : ועדה מקומית לתכנון ובניה גלבוש

5. תאור המקרקעין

חלקת הקרקע הנכללת היא מתחם בית ספר יסודי הנמצא בצד מזרחי של הכפר

6. המצב התכנוני

התכנית החלב על המקרקעין הן

א- תכנית ג/ 6670 קבלה תוקף ב 30/12/93.

ב- תכנית ג/גל/מק/155 שקבלה תוקף 11/12/13.

זכויות הבניה ע"פ תכנית ג/6670 הם לפי הטבלה להלן.





ט ב ל ה									
האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מותר בכל קומה	מס' קומות	מרווחים במטרים קדמי	צדדי	אחורי	מגורים א'	מגורים ב'	שטח לבנין ציבורי
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר (חלקה רשומה)	36% בקומה 4 קומות	מס' קומות	לפי התשריט	3	3	מגורים ב'	כפי שקיים אך לא פחות מ-150 מ"ר	שטח לבנין ציבורי
מגורים ב'	כפי שקיים אך לא פחות מ-150 מ"ר	50% בקומה 3 קומות	מס' קומות	לפי התשריט	2	2	שטח לבנין ציבורי	לפי חכנית בינוי	שטח לבנין ציבורי
שטח לבנין ציבורי	לפי חכנית בינוי	50% בקומה 2 קומות	מס' קומות	לפי התשריט	3	3	אזור מלאכה	800 מ"ר	אזור מלאכה
אזור מלאכה	800 מ"ר	100 בשתי קומות	מס' קומות	לפי התשריט	3	3	ותעשייה זעירה	ותעשייה זעירה	ותעשייה זעירה
ותעשייה זעירה	ותעשייה זעירה	ותעשייה זעירה	ותעשייה זעירה	ותעשייה זעירה	ותעשייה זעירה	ותעשייה זעירה	מבני עזר	אזורים א,ב	מבני עזר
מבני עזר	אזורים א,ב	30 מ"ר	מס' קומות	לפי התשריט	0	0	במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.	במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.	במידה ולא מסומן בתשריט יהיה קו בנין לצד הדרך 3 מ'.

7. מטרת התכנית

מטרת התכנית 204-0247924 החלפת שטחים בין שטח מבני ציבור ותעשייה ומלאכה לשטח מגורים, הדבר נעשה ע"י איחוד וחלוקה

8. מצב משפטי

7.1 כל החלקות וחלקי חלקות הנכללות בתוכנית מוסדרות משנת 2001, אבל הבעלות לפי הטאבו בסכסוך "לא הוסדר הסכסוך", אבל ישנה חלוקה תכנונית מאושרת.

9. גורמים ושיקולים בשומה :

א. 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).

ב. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלומי איזון.

ג. 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).

ד. מחירי מקרקעין באזור.

ו. צורת המגרשים.

ז. ייעוד.

ח. מיקום המגרשים.

י. מחוברים אם וקיימים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון.





יא. טבלת האיזון ערוכה לפי תקנה מס' 4, תקנות התכנון והבניה התשע"ג 2013.

יב. אין תשלומי איזון בטבלה.

יג. ניתן מקדמים לכל מגרש, חלקה, לפי גודל, צורה, מושע (ראה טבלת איזון).

ניתן מקדם 0.8 לשטח המגורים במצב נכנס בשל מצב טופוגרפי והעדר תשתיות פיתוח.

10. ערכי השווי בתחום התכנית:

יעוד החלקות/המגרשים בתכנית הינו מגורים, מלאכה ותעשייה זעירה

להלן עסקאות שאותרו באתר מידע נדלן:

טמרה יזרעאל

גו"ח	תאריך	ייעוד	שווי מ"ר / \$
17111/17	9.1.13	מגורים	79
17111/17	27.8.13	מגורים	65
17111/17	7.1.13	מגורים	75

טייבה העמק

גו"ח	תאריך	ייעוד	שווי מ"ר / \$
23198/2	1.2.13	מגורים	60
23198/6	21.1.13	מגורים	60

סביר לאמוד שווי מ"ר קרקע בייעוד מגורים בסביבות 700 ש"ח/מ"ר קרקע.

שווי מ"ר קרקע בייעוד מלאכה ותעשייה זעירה סביר לאמוד בסביבות 350 ש"ח/מ"ר קרקע.

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.



שם שמאי המקרקעין חתימת השמאי מספר רישיון תאריך





ענאן עבד אלראזק מהנדס ומודד מוסמך

[illegible]