



S. ABO RIA - Real Estate Appraiser Eng. & Licensed Surveyor <u>Sacknin 20173 P.O.B 13226</u>		אבו ריא סאלח – שמאי מקרקעין מוסמך מהנדס ומודד מוסמך סחינין ת.ד 13226 מיקוד 20173
		
E_mail:	S_aboria@netvision.net.il	דואר אלקטרוני:
Tel.	04-6741948 04-6743937	פקס
Mobile:	0507-273519	נייד:

תאריך 19.10.2017



תכנית מפורטת מס' ג/260-0263475

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

אישורים

מתן תוקף
חותמת הועדה המקומית



שם ותפקיד החותם

הפקדה
חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המחוזית



שם ותפקיד החותם

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם





תכנית מס' ג/260-0263475 , שכונת מגורים מערבית בדיר אלאסד , איחוד וחלוקה ללא הסכמה לוח הקצאות וטבלת איזון , מבוססת על היעודים ערב אישור התכנית ג/16051 ועל היעודים התקפים בתכנית מס' ג/260-0263475 ועל ההסכם בין מועצה מקומית דיר אלאסד והממונה על מחוז הצפון במנהל מקרקעי ישראל בעניין הפרשת שטחים ציבוריים מהפרטיים אך ורק 32% וממדינת ישראל יתרת השטחים הנוספים , הסכם זה בא לאחר עריכת טבלאות איזון ראשונות ולפיהן התברר כי סך ההפרשה למטרה ציבורית מכלל התכנית הנו כ- 47% .

1. שם התכנית : שכונת מגורים בצד המערבי של הכפר .

2. יוזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה בית הכרם .

3. עורך התכנית : מ.מאיר-ברודניץ - איהאב פאהום , שרותים הנדסיים פאהום .

4. בעלי הקרקע : פרטיים , מדינת ישראל .

5. מטרת התכנית :-

תכנון שכונת מגורים עם דרכים, שבילים, שצ"פ וב"צ שכונתיים וכן מגרשים למגורים ומסחר, הצעת איחוד וחלוקה למגרשים .

6 המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי האקוויוולנטיים הנו יום 20.10.2015 , 09.06.2016 , 19.10.2017 .

7. מועד הביקור בנכס :-

ביקור במקרקעין נערך בחודש ספטמבר/2014 , 10/2015 , 06/2016 , על ידי השמאי אבו רייא סאלח .

8. גושים וחלקות הנכללים באיזון :-

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18818	• מוסדר	• חלק מהגוש	10,11,39,40,41,42,43,44,50,51,52,53,54,55,58,59	38,2,8,9,12,13,18,45,47,49,56,57,60,69,70,78
18819	• מוסדר	• חלק מהגוש	--	31,49,50,99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

9. מטרת חוות הדעת השמאית :

עריכת טבלאות איזון בהתאם להוראות תכנית מס' ג/16051 לפני אישורה ולפי היעודים בתכנית ג/ ----- המוצעת זו .

10. מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון :-

סך מס' החלקות המשתתפות במתחם האיזון 30 חלקות .
סך החלקות הרשומות בבעלות המדינה ורשות הפתוח וקק"ל 10, בעלות פרטית 20 .
היעודים הנכללים והלא נכללים באיזון במצב קודם לפי הטבלה הבאה :





השטחים הנכללים באיזון		השטחים הלא נכללים באיזון	
שטח	יעוד	שטח	יעוד
227569	חקלאי	7431	דרך
4600	יער	797	שצ"פ
1708	מגורים	10	בנייני ציבור
		11567	מגורים

סך השטחים הנכללים בתחום האיזון ביעוד חקלאי וייעור הנו 232440 מ"ר . המהווים 232440 יחידת שווי אקווילנטית לצורכי חלוקה והקצאה כמוסכם בין המועצה המקומית והועדה המקומית מצד אחד עם רשות מקרקעי ישראל מצד שני .

סך השטחים הציבוריים במצב נכנס 8238 מ"ר ואינם נכללים באיזון .



סך מס' מגרשי / תאי התמורה בכל התכנית 71 , מס' התאים ביעודים פרטיים בבעלות פרטית 59 .

סך ההפרשות למטרה ציבורית 32% .

סך מגרשי התמורה בבעלות מדינת ישראל רשות הפתוח הנו 12 . סך ההפרשות למטרה ציבורית 62.83% , סך השטחים שנכללו באיזון במצב נכנס בבעלות מדינת ישראל רשות הפתוח וקק"ל 88703 מ"ר וסך שטחי התמורה 32971 מ"ר .

ראוי לציין כי אחוז ההפרשה למטרה ציבורית מהשטחים הפרטיים 32% לפי סיכום בין מנהל רשות מקרקעי ישראל מחוז הצפון ומועצה מקומית דיר אלאסד . הבעלים הפרטיים והועדה המקומית לתכנון ובנייה מודעת אודות הסכם זה .



סך שטח מגורים א במצב יוצא 32184 מ"ר .

סך שטח מגורים ב' במצב יוצא 86795 מ"ר .

סך השטח המסחרי במצב יוצא 13187 מ"ר .

סך שטח בנייני הציבור במצב יוצא 14940 מ"ר .

סך שטח הדרכים המוצעות במצב יוצא 28243 מ"ר .

סך שטח הדרכים המאושרות במצב יוצא 33203 מ"ר .

סך שטח השצ"פים במצב יוצא 23479 מ"ר .

סך שטח הדרכים המשולבות במצב יוצא 4046 מ"ר .



11. תיאור המקרקעין :-

תכנית זו חלה על שטח בשיפוט המועצה המקומית דיר אלאסד בצד המערבי , רוב השטחים הרריים עם שיפוע בינוני וגס , וגובלים באזור בנוי וייעודם הקודם חקלאי , בתחום התכנית קיימת בנייה לא חוקית .

12. מצב תכנוני מאושר לפני אישור התכנית ג/16051 :-

תכנית ג/16051 מהווה שינוי לתכנית מס' ג/3957 , ג/14702 המאושרות , ורצף לתכניות מס' ג/998 , ג/7247 , ג/12201 , ג/14435 .





13. זכויות והגבלות הבנייה בתכנית ג/16051 :

להלן הזכויות כפי שנגזרו והודבקו מתקנון התכנית ג/16051 :

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה :

לא יינתן היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

טבלת הזכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) תש"פ

1992														
שם האזור שימוש עיקרי	גודל מגרש מינימ' במ"ר	מרווח בינה במטרים קווי בנין			אחוזי בנייה / שטח בנייה מקסימאלי					גובה בנייה מקסימאלי		צפ"פ נטו יח"ד למג'	מס' דונם	
		צדדי	אחור'	קדמי	מעל מפלס כניסה	מתח' מפלס כניסה	שטחי עיקרי'	שטחי שרות	לכיסו קרקע' תכסי'	סה"כ	מס. קומ'	במט'		
לפי תוכנית מאושרת מס' ג/ 3957														
מגורים א'	500	3.0 או 0 בהסכמת השכן ללא פתחים	3.0	3.0 או לפי תשרי'	120	---	96	24	40	120	2 קומ' מעל ק.ע.	10.0 ללא יציאת גג	2	4
מגורים אזורי משוי' עם מסח' שכו'	500	3.0 או 0 בקיר משוי' ללא פתח' כאשר קו הבניה הצדדי יהיה מצד אחד או חייב להיות מצד שני	3.0	5.0	42	---	36	6	42	126	3 קומ' ***	11.0 ללא מעקה ויציאת גג	2	4
מגורים אזורי ב'	500	3.0 או 0 בקיר משוי' ללא פתח' כאשר קו הבניה הצדדי יהיה מצד אחד או חייב להיות מצד שני	3.0	3.0 או לפי תשרי'	126	---	72	54	42	126	2 קומות עמוד'	10.0 ללא יציאת גג	2	4
מגורים אזורי מבנה ציבורי ***	1000	5.0	5.0	לפי תשריט	150	---	90	60	40	150	3 קומות מעל קו' חניה	14.0 מעל קו' מניסה 0.00 ללא יציאת גג	---	---
שצ"פ	500	3.0	5.0	5.0	4%	---	4%	---	4%	4%	1	4.0	---	---

14. עקרונות גורמים ושיקולים :-

14.1 הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בהעדר הסכמה :-

122. חלוקה שלא בהסכמה

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, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים ;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי





מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

14.2 בחישוב השווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים :-

א. ייעוד החלקות במצב קודם כחקלאי לפני אישור התכנית מס' ג/16051.
ב. מקדמי יחסיות לשווי הנכנס הכלולים : , מושאע , צורה , מיקום , גבולות לתכנית מאושרת .

ג. כל השטחים ביעודים ציבוריים במצב נכנס ויוצא לא נכללו באיזון .

ד. מקדמי יחסיות לשווי היעוד היוצא , **מגורים ב' מקדם 1** , מסחר משולב מגורים **מקדם 1.2** , מגורים א' , **מקדם 1א** , **מקדם 1.07** . ההסכמות בין הפרטיים לחלוקה לפי יחידת שטח קרקע , ההסכמות בין המועצה המקומית ורשות מקרקעי ישראל בעניין ההפרשה הלא אחידה .

ה. מיקום החלקות ומגרשי התמורה , הצורה הגיאומטרית , הגודל , פינתיות , נגישות , טופוגרפיה , הבעלות , מתן מקדמים במסגרת המקדם המצטבר בטבלת האיזון .

ו. ריכוז הבעלויות ככל שניתן במגרש תמורה נפרד ועצמאי .

ז. התעלמות ממרכיב הבנייה בחלקות .

14.3 המצב הקנייני ולוח הזכויות בכול חלקה וחלקה .

14.4 שווי קרקע במצב קודם וחדש , שווי במונחי השוק מוכר מרצון לקונה מרצון , בהתאם לסקר שוק , כאשר עיקר מרכיב השווי הנו יחידת שטח לפי התנהגות שוק הנדל"ן בכפר דיר אלאסד .

14.5 בצוע טבלאות האיזון נעשה בהתאם לחוק ולתקנות התכנון והתקינה השמאית כדלקמן :-

א. הפרשה אחידה למטרה ציבורית מכול התכנית .

ב. איזון מגרשי ההקצאה ללא תשלום בכסף .

ג. מטרוקות אשר בבעלות מדינת ישראל נכללו באיזון .

14.6 ההסכם בין מועצה מקומית דיר אלאסד ומנהל מקרקעי ישראל מחוז הצפון בעניין גודל ההפרשה למטרה ציבורית . כפי שהונחית על ידי מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובנייה בנדון ההפרשה תהייה אחידה בסך 32% מהפרטיים והייתה הנוספת על חשבון המדינה .

15. 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 שהובאו בחוות הדעת הן אמת והמסקנות שקבעתי נכונות הן .

תאריך : 19.10.2017

אבו רייא סאלח

שמאי מקרקעין מוסמך

מהנדס ומודד מוסמך



מהדורה 1 : 08.10.2014 , להפקדה .

מהדורה 2 : 25.10.2015 / 09.06.2016 להפקדה .

מהדורה 3 : 19.10.2017 למתן אישור .