

2000257254-56

فتحي حجيرات

مخمن عقارات وهندسة بناء



פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

תאריך: 8/10/2014

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז צפון
2016-01-20
אינג' פאלח גנאיים נ ת ק ב ל
סח'נין

לכבוד:

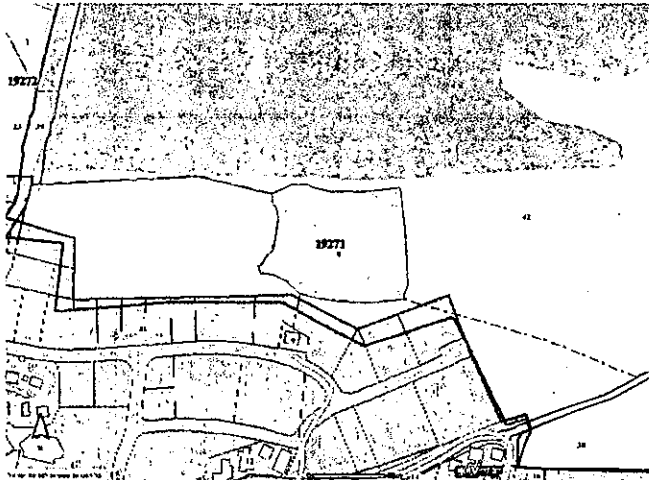
א.נ.

טבלאות איזון לתכנית מפורטת

גוש : 19271

חלקה : 8

חלק מחלקות : 41,42



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 20578
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תחליטה
ביום 11.11.15 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

20578
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקום הפרסומים מס'
מיום

כפר מנדא- בניין אבו שקרה ת.ד 905 טלפקס: 04-9863467 נייד: 052-3887776

E-mail : Fathe5@walla.com

תוכן העניינים

3	1. רקע כללי
3	2. חמועד 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. החצהרות

1. רקע כללי:

- נתבקשתי לערוך תשלומי איזון, לפי תכנית מוצעת, בהתאם למטרות להלן:
- א. שינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב', ש.צ.פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים.
 - ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם להצעת החלוקה שנערכה ע"י אינג' פאלח גנאיים.
 - ג. קביעת תכליות לכל ייעודי הקרקע.
 - ד. קביעת הוראות בניה והנחיות בינוי ועיצוב.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו 30/07/2012.

3. הביקור במקום:

ביקור במקרקעין מערך ביום 20/07/2012 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין:

גוש	: 19271 .
חלקות	: 8 (בשלמות) , 41,42 (חלקי חלקות)
ישוב	: סחינין .
שם ועדת התכנון המקומית	: לב הגליל .

5. תאור המקרקעין:

נשוא חוות הדעת הינו חלקות 8,41,42 בשולי השכונה הצפונית לעיר סחינין בניה דלילה באזור.
צורת החלקות אי רגולארית, חלקה מסי' 8 ריקה ממבנים.
הטופוגרפיה הינה משורית.
הסביבה מאופיינת בבניה חדשה, מבנים עד 3-4 קומות.
פיתוח חלקי.

6. מצב תכנוני :

החלקות נכללות יותר מאוחר במתחם התוכניות הבאות :

- **תוכנית בניין עיר מספר ג/6540**, אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בתאריך 26/12/1991, ילקוט פרסומים מספר 3957.

יעוד החלקה ע"ס תוכנית זו – קרקע חקלאית.
מטרת התוכנית :

1. קביעת הוראות וסייגים למתן היתרי בנייה למבנים חקלאיים.
2. קביעת תנאים לשימוש במבנים חקלאיים באזור שייעודו חקלאי כמשמעותו בתוכנית מתאר או בתוכנית מפורטת החלה על השטח או כמשמעותו על פי הכרזה על קרקע חקלאית בהתאם **לתוספת הראשונה** לחוק התכנון והבנייה.
3. קביעת הנחיות להכנת תוכניות מפורטות באזור שייעודו חקלאי לדרכים לשימושים חקלאיים.

בהתאם לתוכנית זו :

קרקע חקלאית : קרקע שהוכרזה ככזו בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק.

רשימת התכליות וסל הזכויות המותרים בהתאם לתוכנית זו, מפורטים בטבלה שלהלן :

שימוש	הערות	שטח חלקה/שטח מגרש / אחוז בנייה / שטח בנייה	קווי מותרים בניין		
			ק	צ	א
בתי צמחיה	-----	80% משטח החלקה	5	3	3
בית גידול פטריות	-----	400 מ"ר או 40% משטח החלקה, הקטן מביניהם	1 5	3	3
	בתנאי אישור תוכנית מפורטת	מעל 400 מ"ר	-	-	-
בתי אריזה	בתנאי אישור תוכנית מפורטת	-----	-	-	-
דיר צאן	ע"פ תוכנית בינוי, בצירוף הוראות ומסמכים כמפורט בתקנון התוכנית	שטח חלקה מינימאלי 3 דונם. רוחב מינימאלי של חזית חלקה 34 מטר.	1 5	3	3
רפת	בתנאי אישור תוכנית מפורטת, שתכלול בין השאר הוראות כמפורט בתקנון. הוועדה המחוזית תהיה רשאית עפ"י שקול דעתה לפטור מהצורך בהכנת תוכנית מפורטת.	גודל חלקה מינימאלי 2.5 דונם	1 5	3	3
כול	בתנאי אישור תוכנית מפורטת, שתכלול בין השאר פתרון לבעיית ביוב, ניקוז וסילוק פגרים ונגישות.	-----	-	-	-
אורווה	עפ"י תוכנית מפורטת שתכלול בין השאר ובהתאם לשימוש המיועד	-----	-	-	-

				פתרונות לבעיות ביוב וניקוז וגישות.	
1 5	1 5	1 5	שטח מקסימאלי למבנה כולל נספחים הינו 65 מ"ר		מכון רדיה
			למבנה ששטחו מעל 65 מ"ר	בתנאי אישור תוכנית מפורטת	
			-----	עפ"י תכנית בינוי ובאישור הוועדה המקומית	מרכז מזון
3	3	3	שטח חלקה מינימאלי לצורך הקמת מחסן 2 דונם . שטח מקסימאלי למחסן 30 מ"ר		מחסן חקלאי
			מחסן מעל 30 מ"ר .	בתנאי אישור תוכנית מפורטת	
3	3	1 5	שטח הסככה לא יעלה על 250 מ"ר או 40% משטח החלקה לפי הקטן שבין השטחים .		סככה חקלאית- גג מחומרים קלים
				עפ"י תכנית מפורטת שתכלול בין השאר הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.	בריכות דגים
				בקשות להיתרים לעבודות עפר בדרכים כאלה, שרוחבן אינו עולה על 3 מטר, יכלול חתכים לאורך, פתרונות ניקוז ופתרון לבעיות פגיעה בנוף	דרכי שדה ויער
				עפ"י תכנית מפורטת ולאחר תאום עם רשות שדות התעופה .	מנחת חקלאי
				תהיה בנויה ממוטות מתכת או עץ + רשתות . בקשות להיתרי בנייה לגדור שטחי מרעה יתואמו עם רשות המרעה	גדרות לשטחי מרעה ולשטחים חקלאיים מעובדים
בקשות להיתרים למבנים המיועדים לגידול בע"ח שלא נזכרו בתוכנית זו, ידונו לגופו של עניין ומתוך זיקה להוראות תוכנית זו .					

- תמ"א 35 מתאריך 27.12.2005 ילקוט פרסומים 5474.
- תמ"מ 9/2 מתאריך 30.7.2007 ילקוט פרסומים 5696.

תכנית מוצעת :

מוצעת תכנית מפורטת לשינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים ב', ש.צ.פ, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ודרכים ואיחוד וחלוקה ללא הסכמה.

7. הזכויות בחלקה

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

חלקה : 8

בגוש : 19271

שטח החלקה : 12575 מ"ר

1/12 חלקים .	אחמד סבע סייד אחמד
1/12 חלקים .	נמר סבע סייד אחמד
1/18 חלקים .	גימאל עלי סייד אחמד
1/18 חלקים .	גמאל עלי סייד אחמד
1/90 חלקים .	סייד אחמד אברהים
3/90 חלקים .	סייד אחמד אברהים
20955/12575 חלקים .	תופיק אברהים אליאס
458/12575 חלקים .	מוופק עווד אליאס
411/12575 חלקים .	יוסף עווד אליאס
455/12575 חלקים .	פריד עווד אליאס
774/12575 חלקים .	אברהים עווד אליאס
419/12575 חלקים .	סאמי סלים אליאס
524/12575 חלקים .	אליאס סלים אליאס
576/12575 חלקים .	יוסף סלים אליאס
576/12575 חלקים .	מילאד סלים אליאס
1/90 חלקים .	סייד אחמד אברהים
1/18 חלקים .	סייד אחמד מרואן
1/9 חלקים .	סייד אחמד סלימאן

חלקה : 41

בגוש : 19271

שטח החלקה : 81406 מ"ר

77906/81406 חלקים .	בעלויות : מדינת ישראל
319/81406 חלקים .	חיאדרי פואז
3181/81406 חלקים .	אברהים חסן חיאדרי

הערות : רשומה הערת אזהרה לעניין הסכם שיתוף, הערה לטובת בנק ירושלים, וזיקת הנאה.

חלקה : 42

בגוש : 19271

שטח החלקה : 490903 מ"ר

בעלויות : מדינת ישראל
הערות : רשומה הערה לפי פקודת הדרכים, זיקת הנאה וזכות קדימה. בשלמות .

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 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, האיזון נעשה באמצעות איזון באחוזי בניה.

יג. ניתן מקדמים לכל מגרש, חלקה, לפי גודל, צורה, נגישות, ומיקום.

מקדם משוכלל במצב נכנס 1, מקדם משוקלל במצב יוצא 1.1 (מגרש פינתי), שאר המגורשים מקדם 1.

יד. נלקח שווי ממוצע מצב חדש \$150/מ"ר.

9. ערכי השווי בתחום התכנית :

יעוד החלקה בתכנית הינו מגורים א'

להלן עסקאות בקרקע המיועדת למגורים ב' בסביבה :

מקור המידע	שווי מ"ר \$	שטח נמכר מ"ר	תאריך	גוש/חלקה
מס שבח	141	820	10/11/11	19271/14
מס שבח	160	480	9/3/11	19271/14

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.

מתחי חגיגראת
.....
שם שמאי המקרקעין חתימת השמאי מספר רישיון תאריך
8/10/2014 1648

