



S. ABO RIA - Real Estate Appraiser Eng. & Licensed Surveyor Sacknin 20173 P.O.B 13226		אבנר דיא סאלרה – 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 20.03.2016



תכנית מס' **262-0334094** איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי לתכנית ג/ **21879** אשר הודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' ---- מיום ----- , ובין מטרותיה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בשני מתחמים A,B .

תכנית מפורטת מס' 262-0334094

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

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





1. שם התכנית : צפון מזרח סכנין (אבו גזאליה) מתחמים A;B.

2. יוזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל .

3. עורך התכנית : אינג' פאלח גנאיים .

4. בעלי הקרקע : פרטיים , מדינת ישראל .

5. רקע לתכנית :-

טבלת ההקצאה והאיזון זו , נערכת לחלקות הכלולות בתחום התכנית והם חלק בלתי נפרד ממנה .

6 המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי האקוויוולנטיים הנו יום 10.03.2015 .

7. מועד הביקור בנכס :-

ביקור במקרקעין נערך בחודש 3/2015 על ידי השמאי אבו ריא סאלח .

8. גושים וחלקות במסגרת האיזון :

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
15,16,18,21,22,23,24,25,26, 29,57	14,17,27,30,31,33,34,35,36,37, 38,39	חלק מהגוש	מוסדר	19269

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

9. מטרת חוות הדעת השמאית :

9.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .

9.2 קביעת הוראות לבינוי ופיתוח השטח.

9.3 קביעת הוראות בניה צפיפות, מרווחי בניה וגובה בניינים .

10. מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון :-

סך מס' החלקות המשתתפות בטבלת האיזונים הנו 23 חלקות , סך השטח הרשום הנכלל בתכנית 177912 מ"ר , סך ההפרשות לצורכי ציבור באחוזים 34% לפי יחידות שטח , שטח הקרקע ביעוד מגורים ומסחר 113220 מ"ר , סך ההפרשה למטרות ציבוריות במצב יוצא 64692 מ"ר .

11. תיאור המקרקעין :-

שטח הקרקע הנכלל בתכנית ממוקם באזור הידוע אבו גזאליה צפונית לאצטדיון ולאזור תעשייה סחינין .

12. מצב תכנוני מאושר תכנית ג/21879 (262-0240184) :-

מטרת התכנית :

12.1 שינוי ייעוד שטח חקלאי לפיתוח מגורים, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים וכו'.

12.2 קביעת הנחיות להכנת תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.

12.3 פירוט תכליות לייעודים השונים.

12.4 קביעת הוראות והנחיות בניה.

13 יעודים שימושים וזכויות והגבלות בנייה :

13.1 מגורים תעסוקה ותיירות זכויות הבניה 144%:





א. תכליות מותרות וסייגים

1. מגורים : יותרו שימושים לבנייה רוויה .

2. תיירות תותר הקמת 2 יח"א למגרש מינימלי, במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות, תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות.

3. תעסוקה : יותרו שימושים של מבני ציבור שחירים כגון גני ילדים , מרפאות, שירותי דואר וכ', מסחר כמעוני ומשרדים. תעסוקה מקומית כגון מאפיות, נגריות , מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מוסכים לתיקון כלי רכב, מחסנים לסחורות וחומרי בניה , בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים . תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי. כל השימושים הנ"ל על דעת הוועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה. מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה. דרכי גישה מקומיות, שבילים , חניה ופיתוח סביבתי.

ב. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש , מתוך השילובים המוצעים .

ג. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחוו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן.

ד. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות .

ה. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימון השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה .

ו. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק.

ז. הוועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר, תיירות , תעסוקה מקומית, מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :

120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר. 120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר תעסוקה מקומית . 120 מ"ר למגורים יומרו ל-40 מ"ר מוסדות ציבור. 120 מ"ר למגורים יומרו ל-50 מ"ר תיירות.



13.2 מסחר זכויות הבניה 144% :

ישמש לבניית בנייני משרדים , חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים , מסעדות , מחסנים ומבני עזר ושטחי שרות עבור המחסנים .

תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימון השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה .

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 מהוועדה 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 :-
- ייעוד החלקות במצב קודם כחקלאי לפני אישור התכנית ג/ 21879 .
 - מקדמי יחסיות לשווי הנכנס הכוללים : מושאע , צורה , ייעוד , מיקום , גבילות לתכנית מאושרת .
 - כל השטחים ביעודים שאינם חקלאי במצב נכנס לא נכללו באיזון .
 - מקדמי יחסיות לשווי היעוד היוצא .

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



- ריכוז הבעלויות לבעל יחיד ככל שניתן במגרש תמורה נפרד ועצמאי .
- התעלמות ממרכיב הבנייה במתחם , כאשר לא הייתה מניעה להוצאת היתרי בנייה למטרה חקלאית במצב קודם ערב אישור התכנית ג/21879 .

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 עראבה .

14.5 בצוע טבלאות האיזון נעשה בהתאם להנחיות הועדה המקומית והאדריכל \ כדלקמן :-



- הפרשה אחידה למטרה ציבורית מכול התכנית .
- איזון מגרשי ההקצאה ללא תשלום בכסף .
- מטרות אשר בבעלות מדינת ישראל נכללו באיזון כאשר שווים מושפע מהצורה והשימוש והשווי ומהעובדה שהם מקרקעי ייעוד ציבוריים .
- מגרשים בבעלות משותפת , יהיה ניצול זכויות הבניה לפי חלקם היחסי בבעלות במגרש המוקצה .

14.6 טבלאות האיזון במצב נכנס ויוצא מבוססים על תקן מספר 15 של הועדה לתקינה שמאית , שווי הקרקע במצב נכנס ויוצא מבוסס על ערכים איקווילנטים ולא שקליים .



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 .

אבו רייא סאלח
שמאי מקרקעין מוסמך
מהנדס ומודד מוסמך

תאריך : 20.03.2016



מהדורה 1 : מיום 20.03.2016 , להפקדה .

