

חלף חליל

שמאות מקרקעין והנדסה

כפר ראמה – ת.ד. 276 – מיקוד 30055

טלפקס- 04-9985787

khkh1972@yahoo.com

דואר אלקטרוני



תאריך: 12/03/2017

לכבוד:

אינג' פאלח גנאיים

סחינין

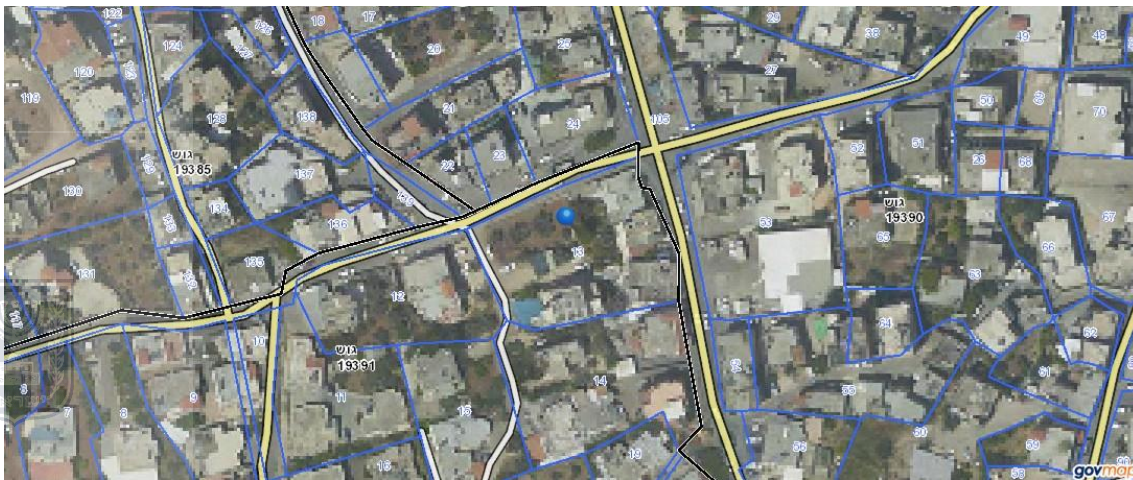
א.ג.

טבלאות איזון לתכנית מפורטת

מס' תכנית 262-0373415

גוש : 19391 חלקה 13

עראבה





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	9. ערכי שווי בתחום התכנית
6	10. ההצהרות





1. רקע כללי:

תבקשתי לערוך תשלומי איזון, לפי תכנית מוצעת, בהתאם למטרות להלן:
 א) איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו 25/1/2014.

3. הביקור במקום:

ביקור במקרקעין מערך ביום 24/01/2014 ע"י הח"מ.



3. פרטי המקרקעין:

גוש : 19391
 חלקה : 13
 ישוב : עראבה.
 שם ועדת התכנון המקומית : לב הגליל.

5. תאור המקרקעין:

נשוא חוות הדעת הינו חלקה בשטח של 3090 מ"ר במרכז הישוב עראבה.
 צורות החלקות/המגרשים אי רגולאריות, על החלקות קיים מס' מבני מגורים.
 סביבת הנכס מבני מגורים מעורבים, בניה ישנה לצד בניה חדישה, 2-4 קומות.
 פיתוח חלקי.



6. מצב תכנוני:

החלקות/המגרשים נכללו יותר מאוחר במתחם תוכנית בנין עיר :

1. תכנית מס' ג/4014 "תכנית מתאר עראבה"

תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.1.1987 בילקוט הפרסומים 3420
 על פי תכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים א', דרך מוצעת והרחבת דרך.

הוראות הבניה:

* שטח מגרש 400 : מ"ר 2,000 – מ"ר ולא פחות מ- 250 מ"ר
 * אחוז בניה מקסימאלי: 100% עד 36% בקומה או עד 50% חממות וכדומה ברוטו.

* מספר קומות : 3

* גובה בניה מקסימאלי 11 מ' גובה.

* מספר דירות : עד 6 דירות לדונם.

קווי בניין : קדמי 3, צדדי 3, אחורי 3.

הוראות נוספות:

* קומת עמודים ומחסנים בגובה הקטן מ- 1.5 מ', לא תחשבנה כשטח בניה
 * לא יוצא היתר בניה בהתאם לתכנית זו אלא לבנין שלגביו קיימת גישה קבועה לדרך





2. תוכנית ג / 12907 ("תכנית מתאר עראבה")

תוכנית זו, פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.3.2005 בילקוט הפרסומים 5379 על פי תכנית זו, הקרקע מסווגת כאזור מגורים א. ודרך לביטול.

מטרות התוכנית :

* הוראות בדבר עיצוב אדריכלי

* הוראות בדבר צפיפות יחידות דיור באזורי מגורים בשל העדרן בתוכניות תקפות, אך ללא שינוי באחוזי הבניה המותרים על פי התוכניות התקפות
* פירוט והרחבת תכליות באזורי מגורים
* קביעת זכויות ומגבלות למבני ציבור



הוראות הבניה :

שטח מגרש מינימאלי 400 : מ"ר או קטן יותר באם אושר על פי תכנית חלוקה אך לא פחות מ- 250 מ"ר
* צפיפות 8 : יחידות דיור לדונם
* מספר מבנים : מבנה אחד במגרש בשטח עד 400 מ"ר 2, מבנים במגרש בשטח עד 600 מ"ר.
קווי בניין : קדמי 3, צדדי 3, אחורי 3.

הוראות נוספות:



* הועדה המקומית תתיר ניוד אחוזי בניה בין הקומות ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ אחוזי הבניה המותרים
* הועדה המקומית רשאית לאשר בקשה עם קו בנין צדדי אפס וזאת בתנאי הפעלת סעיף 149 לחוק התכנון והבניה או עם קבלת הסכמת בעלי הקרקע של השכן מראש.

3. תכנית מוצעת , תכנית מס' 262-0373415

מוצעת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
מטרת ועיקרי הוראות התכנית (סעיף 2 לתקנון):

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
2.1 מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ושינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט .
2.2 עיקרי הוראות התכנית 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים . 2- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט .



שימושים בייעוד מגורים ב' (סעיף 4 לתקנון):

4.1 מגורים ב'	
4.1.1 שימושים	השימושים המותרים כדלקמן :- בהתאם לשימושים המותרים עבור מגורים א' בתכנית ג/ 4014 וג/ 12907





זכויות והוראות בניה סעיף 5 לתקנון:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	10	4	36	144	0%	0%	0%	144%	400	101,100		מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	10	4	36	144	0%	0%	0%	144%	355	102		מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

2- גובה המבנים ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

3- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה נממל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

7. הזכויות בחלקה

7.1 נסח רישום:

לפי נסחי רישום מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 23.1.2014 עולים הפרטים

כדלקמן :

חלקה : 13

בגוש : 19391

שטח החלקה : 2423 מ"ר

בעלויות :

חלקים :

7/16

אחמד עבד אחמד זבידי

7/16

מוסא עבד אחמד זבידי

2/16

נמר יוסף עבדאללה נצאר

הערות :

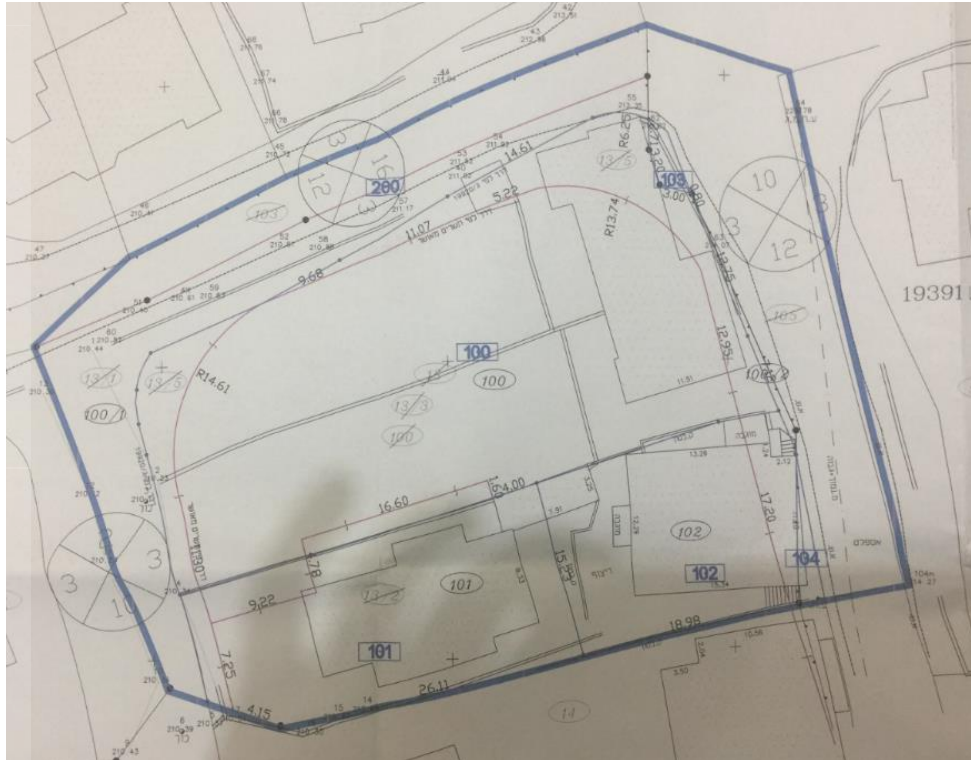
רשומות הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19, מוטבי ההערה מועצה מקומית עראבה.



7.2 תשריט חלוקה :

קיים תשריט חלוקה מאושר בין הבעלים, הערוך ע"י המודד בדארנה מוניב מודד מוסמך.
תשריט חלוקה הנ"ל מהווה תשריט חלוקה המוסכם ע"י הבעלים והוא משקף את החלוקה כיום בשטח כולל בניה עפ"י היתר כדון, לכן תשריט החלוקה שבנדון מובא בחשבון כמצב נכנס בטבלת האיזון.

תשריט החלוקה:



8. גורמים ושיקולים בשומה :

1. 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).
2. 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).
3. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלומי איזון.



4. לאור קיום הסכמה בע"פ בין הבעלים, לפיה נבנו בתי מגורים בחלקה, ולאור היותם בני אותה משפחה, ראינו מן הנכון להתייחס לבעלים בטבלת האיזון שבנדון כאל בית אב אחד.

5. 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).

6. מחירי מקרקעין באזור.

6. צורת המגרשים.

7. ייעוד.

8. מיקום המגרשים.

9. מחוברים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון.

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

11. אין תשלומי איזון בטבלה.

12. **מקדמי התאמה**: מגרש מס' 100 הינו מגרש מבונה בחלקו המזרחי, כשהכניסה למבנה

בחלקו המזרחי באמצעות דרך גישה העוברת בצדו המזרחי.

מצב דברים כמתואר מביא לעובדות בשטח המגלמות אילוצי תכנון עתידיים ליתרת שטח המגרש הפנויה בחלקו המערבי.

כך שבפועל בניה עתידית בחלקו הפנוי של המגרש תחייב מן הסתם הבטחת דרך גישה מצדו הצפוני ו/או המערבי.

יתרה על האמור דלעיל, דרכי הגישה הגובלים לחלקה נשוא טבלת האיזון הינן דרכים שכונתיות עם תכנון תחבורתי לקוי כך שתנועת כלי רכב בהם אינה סדירה כיאה.

מכל המפורט לעיל הח"מ לא ראה כל פריווילגיה הטמונה במקומו של מגרש מס' 100 ביחס ליתר המגרשים בתכנית, ולכן לא ניתן כל מקדם התאמה בגין מיקום המגרש.

9. ערכי השווי בתחום התכנית:

יעוד החלקות/המגרשים בתכנית הינו מגורים.

להלן עסקאות מאגר מידע נדל"ן:

גוי"ח	תאריך	ייעוד	שווי מ"ר ב ש"ח
40/19390	15.12.12	מגורים	459
20/19391	2.5.12	מגורים	606
20/19391	16.4.15	מגורים	582
54/19345	8.5.14	מגורים	450
114/19385	8.12.14	מגורים	400

בהתאמה לתאריך קובע, עסקאות מדווחות, שווי מ"ר קרקע בסביבה 650 ש"ח/מ"ר.





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.



12.03.2017	835		חליל חלף
.....
תאריך	מספר רישיון	חתימת השמאי	שם שמאי המקרקעין





חלף חליל

שמאות מקרקעין והנדסה

כפר ראמה – ת.ד. 276 – מיקוד 30055

טלפקס - 04-9985787

khkh1972@yahoo.com

דואר אלקטרוני

