



S. ABO RIA - Real Estate Appraiser  
Eng. & Licensed Surveyor  
Sacknin 20173 P.O.B 13226



אבו ריא סאליה – שמאי מקרקעין מוסמך  
מהנדס ומודד מוסמך  
סחינין ת.ד 13226 מיקוד 20173

E_mail:	<b>S_aboria@netvision.net.il</b>	דואר אלקטרוני:
Tel.	04-6741948    04-6743937	פקס
Mobile:	0507-273519	נייד:

תאריך 30.11.2017



תכנית מס' 263-0579243, איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לוח הקצאות וטבלאות איזון והסדרת תוואי דרך בחלקה 18583/91 : בעיר טמרה.

**תכנית מפורטת מס' 263-0579243**  
**מרחב תכנון מקומי שפלת 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 :** איחוד וחלוקה ללא הסכמה להסדרת הבינוי הקיים והסדרת תוואי דרך

בחלקה 18583/91 בעיר טמרה.

**2. יוזם התכנית :** ועדה מקומית לתכנון ובניה שפלת הגליל .

**3. עורך התכנית :** אנגי עדנאן מהנא .

**4. בעלי הקרקע :** פרטיים , עיריית טמרה .

**5. מטרת התכנית :-**

תכנית זו באה להסדרת מערך הכבישים , בכך שיותאמו למצב הקיים בשטח . תכנית זו מטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .

**6 המועד הקובע :**

המועד הקובע לערכי השווי לקרקע ולזכויות הבנייה הנו יום 26.11.2017 .

**7. מועד הביקור בנכס :-**

ביקור במקרקעין נערך בחודש 25.11.2017 על ידי השמאי אבו ריאי סאלח .

**8. גושים וחלקות הנכללים באיזון :-**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
18583	מוסדר	חלק	91

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול

**9. מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון :-**

סך מס' החלקות המשתתפות במתחם האיזון 1 חלקות ורשומה בבעלות פרטית .

סך השטחים הנכללים בתחום האיזון ביעוד מגורים 2444 מ"ר ו- 498 מ"ר ביעוד דרכים .

סך שטח התכנית 2942 מ"ר במצב נכנס וזהו השטח הנכלל באיחוד וחלוקה ללא הסכמה .

סך מגרשי התמורה ביעוד מגורים 1 בשטח 2444 מ"ר .

סך מגרשי התמורה ביעוד ציבורי אשר ירשמו על שם עיריית טמרה 2 בשטח 498 מ"ר .

הדרכים במצב נכנס ויוצא לא נכללו באיזון .

**10. תיאור המקרקעין :-**

תכנית זו חלה על שטח בשיפוט עיריית טמרה ובתחום המרחבי של ועדה מקומית שפלת הגליל ,

החלקה בנוייה והפתוח חלקי .

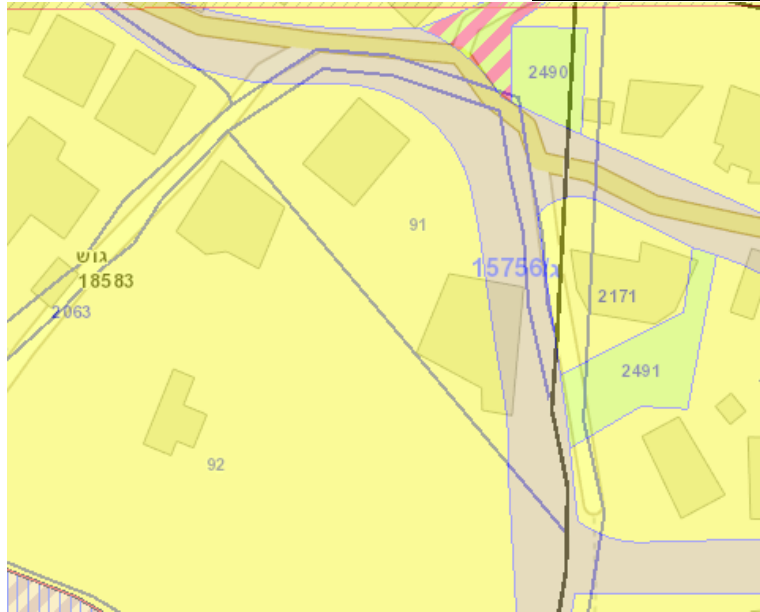
**11. מצב תכנוני מאושר לפני הפקדת התכנית 263-0579243 והיחס אליהם :-**

טמרה ג/15756	פרסום תוקף ברשומות 19/11/13	ביסוסה של טמרה כעיר מרכזית באזור
טמרה ג/6956	פרסום תוקף ברשומות 23/07/95	הנחיות ותנאי פיתוח בישוב



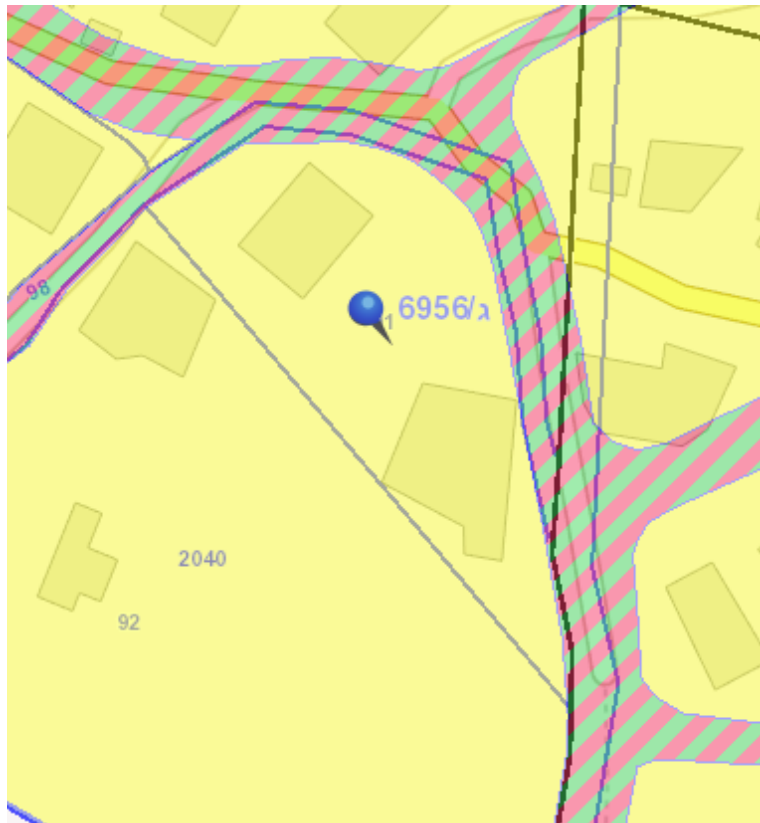


**11.1 להלן קטע מתשריט התכנית ג/15756 בתוקף אשר זכויות הבניה המאושרות הן לפי תכניות קודמות מאושרות :**



**11.2 תכנית ג/6956:-**

על החלקה נשוא חוות דעת זו חלה תכנית ג/ 6956 אשר הודעה על אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4321 מיום 23.7.95 . אזור מגורים א. שטח ממגרש מינימאלי 400 מ"ר. אחוזי בניה מותרים 36% \* 4 קומות. התכנית היוותה שינוי לתכנית מתאר טמרה ג/1245 .





## 12. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית :

תאי שטח	יעוד
30 , 20	דרך
10	מגורים א'

ראה טבלאות איזון מצב יוצא המצורפים לדוח זה .

## 13. עסקות השוואה :

העסקות המדווחות אינן משקפות שווי השוק ממוכר מרצון לקונה מרצון , ולכן הנני קובע שווי 1 מ"ר קרקע לפי 900 ש"ח / מ"ר מתוך היכרות לשוק הנדל"ן ולפי החלטות שמאים מכריעים תיקון 84 בנדון .



## 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 שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו 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 משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש;

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

א. ייעוד החלקות במצב קודם וחדש .

ב. מקדמי יחסיות לשווי הנכנס הכוללים : מושאע, צורה, מיקום במסגרת מקדם מצטבר .

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

ד. מקדמי יחסיות לשווי היעוד היוצא במסגרת המקדם המצטבר .

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 בעיר טמרה





14.5 תקן מספר 15 בעניין טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמה .

**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 30.11.2017**

אבו רייא סאלח  
שמאי מקרקעין מוסמך  
מהנדס ומודד מוסמך



מהדורה 1 : 30.11.2017 להפקדה .

