



פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . ייעוץ נדל"ן



תאריך: 04/03/2018

לכבוד:

אינג' פאלח גנאיים

סחי'נין

א.נ.

נספח ללוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית מפורטת

תכנית מס' 262-0614594

גוש 19316, חלקות 34

סחי'נין

איחוד וחלוקת קרקע ללא הסכמת בעלים





תוכן העניינים

3	מזמין חוות הדעת
3	מטרת טבלת הקצאה ואיזון
3	רקע כללי
3	מטרת התכנית
3	המועד הקובע
3	הביקור במקום
3	פרטי המקרקעין
4	תיאור הנכס והסביבה
4	מפת איתור הנכס
5-9	מצב תכנוני
9	הזכויות בחלקות
9	גורמים ושיקולים בשומה
10	ערכי השווי בתחום התכנית
10	הצהרה





לבקשתך, הנני מגיש בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שבנדון. ביקרתי במקום, ערכתי סקר נתוני שוק ולהלן חוות דעתי.

1. מזמין חוות הדעת :

טבלה זאת נעשתה לפי בקשת המזמין, מהנדס פאלח ג'נאים (להלן: "המזמין"), ותחת הנחת עבודה כי הזכויות במקרקעין הינן זכויות מלאות, הנקיות מכל חוב, שעבוד ו/או חבות לצד ג'.

2. מטרת טבלת הקצאה ואיזון :

טבלת הקצאה ואיזון למקרקעין שבתחום הקו הכחול, נערכה לתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים מס' 262-0614594 כהגדרתם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג-2013, וכן בהתאם לתקן מס' 15.0 לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין – פירוט מזערי נדרש ב"טבלת הקצאה ואיזון" הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

3. מטרת התכנית :

תכנית שמטרתה חלוקה ללא הסכמת בעלים והגדלת זכויות הבניה .
עיקרי הוראות התכנית :

- חלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- שינוי קווי הבנין הקדמי בהתאם לרוב הבניינים הקיימים בין שתי צמתים.
- הגדלת זכויות הבניה בתת הקרקע ב-70% לפי סעיף בחוק א62(א)15.
- הגדלת תכסית הבנייה ל-58% במקום 36%.
- הגדלת זכויות הבנייה ב-20% בהתאם לסעיף החוק א62(א)16.
- הצעת זיקת הנאה.

4. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה ואיזון הינו יום הביקור בנכס, קרי : 03/03/2018 .

3. הביקור במקום :

ביקור בנכס נערך ביום 03/03/2018 ע"י הח"מ .

4. פרטי המקרקעין :

מס' גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19316		34,82,85



סה"כ שטח : 1,057 מ"ר .



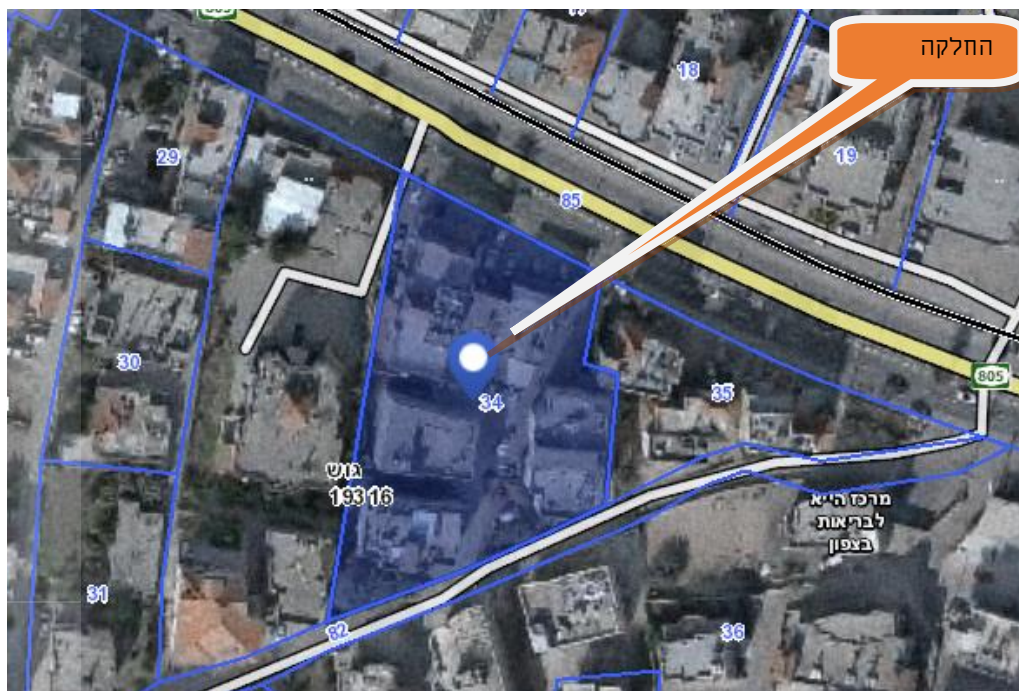
5. תיאור הנכס והסביבה :

המקרקעין ממוקמים במרכז של העיר סחינין , בצמוד לכביש 805 .
נשוא חוות הדעת הינו חלקות בשטח של 2,393 מ"ר .
על החלקה קיים מבנה מגורים .
סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בקומות העליונות , ומסחר בקומות הקרקע .
פיתוח מלא , תשתית עירונית מלאות .



6. מפת איתור הנכס :

להלן מיקום המקרקעין על רקע תצ"א מתוך אתר GOVMAP:



מצב תכנוני :



1. תכנית מספר ג/668 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 30/04/1992, י.פ. מספר 3999.

מטרת התוכנית :

- לקבוע הנחיות ותנאים לפתוח ובנייה של ייעודי שטחים בתחום היישוב.
- להגדיל את אחוזי הבנייה ומספר הקומות .

יעוד החלקה ע"פ תכנית זו הינו "מגורים א' " .

רשימת התכליות המותרות באזור "מגורים א'":

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה .
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.



סל הזכויות באזור "מגורים א'":

שטח מגרש מינימאלי : 400 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה) .
 אחוז בנייה מותר : 36% לקומה ובסה"כ 144% בארבע קומות .
 מספר קומות : ארבע קומות ללא עמודים, שלוש קומות מעל עמודים .
 מרווח קדמי- לפי תשריט, מרווחים צדדי ואחורי- 3 מטר .

2. תכנית מספר ג/9169 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 23/11/1997, י.פ. מספר 4590.

יעוד החלקה ע"פ תכנית זו הינו "מגורים א' " .

רשימת התכליות המותרות באזור "מגורים א'":

- א. בתי מגורים.
- ב. מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה.
- ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה .
- ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ו. חנויות מזון וקיוסקים.
- ז. מספרות ומכוני יופי.
- ח. חממות .



סל הזכויות באזור "מגורים א'":

שטח מגרש מינימאלי - 400 מ"ר אך לא פחות מ- 250 מ"ר .
 אחוז בנייה מותר : סה"כ אחוז בנייה 150% המתחלקים 144% בעבור שטח עיקרי (36% לקומה בארבע קומות) + 6% בעבור שטחי שירות .
 תכסית קרקע - 42% .
 מספר קומות - 4 קומות בסה"כ גובה 15 מטר .
 צפיפות נטו מס' יחידות דיור למגרש : 4 .
 מספר יחידות דיור לדונם : 10 .



3. תכנית מספר ג/9354 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 30/06/1998, י.פ. מספר 4659.

מטרת התכנית:

הקטנת רוחב דרך מס' 805 ל- 30 מ' והקטנת קו הבנין כלפי דרך מס' 805 מצפון ומדרום ל-20 מ' מציר הדרך.

איזור מגורים א'

ישמש לבנית בנייני מגורים, מסעדות, חנויות וכו' ובהתאם להוראות התכנית החלה על השטח.

4. תכנית מספר ג/12906 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 30/11/2004, י.פ. מספר 5347.

מטרת התוכנית:

- הוראות בדבר עיצוב אדריכלי/אורבאני בשל העדרן בתוכניות תקפות בתחום תוכנית זו.
- הוראות בדבר צפיפות יח' דיור/ מבנים לחלקה / מגרש באזורי מגורים, בשל העדרן בתוכניות תקפות בתחום התוכנית.
- פירוט תכליות באזורי מגורים.

נתונים כמותיים עיקריים:

עפ"י נתונים הקיימים בתוכניות התקפות שבתחום התוכנית.

יעוד החלקה ע"פ תכנית זו הינו "מגורים א'".

רשימת התכליות המותרות באזור י מגורים:

- בתי מגורים.
- מועדונים חברתיים- באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חניות למסחר קמעונאי, מספרות ומכוני יופי הכל בתנאי שסה"כ שטחיהם לא יעלה על 1/4 מסה"כ השטחים המותרים לבנייה במגרש, תוך הקצאת מקומות חנייה עפ"י תקן החנייה ובתחום המגרש.

הוראות בעניין צפיפות מבנים לחלקה/מגרש ומרווחי בנייה:

א. מספר המבנים במגרש/חלקה

יעוד קרקע	שטח חלקה/מגרש במ"ר עד	מס' מבנים מותר
מגורים א'	400	1
מגורים א'	600	2
מגורים א'	1,000	3
מגורים א'	1,500	5

או עפ"י המפתח, באזור מגורים א' 2 מבנים על כל 600 מ"ר מגרש/חלקה.

- צפיפות יחידות הדיור באזור מגורים א' - 10 יח"ד לדונם. במקרה בו קיימת תכנית מתאר ו/או מפורטת מקונית תקפה המתירה צפיפות יח"ד ו/או אחוזי בנייה הגבוהים מהנאמר לעיל, תנהג הוועדה המקומית עפ"י הצפיפות הגבוהה יותר.
- שטח מגרש מזערי יעמוד על 400 מ"ר או קטן יותר באם אושר עפ"י תכנית חלוקה, אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
- מרווחי בנייה באזור מגורים א' - 3 מטר מגבולות המגרש/חלקה, 6 מטר בין מבנים באותה חלק / מגרש (לא כולל מבני עזר).
- הוועדה המקומית לתו"ב תתיר ניווד אחוזי בנייה בין הקומות, בתנאי שלא תהייה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המורים עפ"י תכנית תקפה.

5. תכנית מספר ג/12735 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 20/10/2014, י.פ. מספר 6896.



מטרת התכנית :

- עריכת תכנית מתאר כוללת לדרכים - בעיר סכנין.
- שינוי מערך ופריסת הדרכים בכל שטח הישוב ובשטחים שנוספו לצרכי פיתוח.
- התאמת מערכת הדרכים לצרכי התנועה - הרחבת דרכים, הסדרת דרכי גישה וצמתים.
- שינוי יעודי קרקע לצרכי ציבור, שצ"פים ומתקנים הנדסיים - בשטחים הסמוכים לדרכים.
- הגדרת שטח לתכנון בעתיד ושכונת מגורים בבניה רוויה.



עיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2 לתקנון התכנית)

2.2.1 עדכון ושיפור מערכת התנועה

התכנית משנה ומסדירה את מערכת הדרכים בשטח העיר באופן שיאפשר זרימת רכב שוטפת, נגישות לכל חלקי הישוב, פתיחת צווארי בקבוק, והסדרת התנועה בחלקים שונים של הישוב. התוכנית משנה ומסדירה את שימושי הקרקע בדרכים ובסמוך להן, באופן שיתאים למציאות החיים המתאימה לעיר ולאופי הבניה.

עיקרה של התכנית התוית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות, התוית עורק תנועה חובק לישוב, קביעת מערכת תנועה, התאמת התכנון לדרכים קיימות בשטח, יצירת דרכי גישה, מפרצי חניה, הרחבת מערכת שירותי הציבור ועוד.



2.2.2 ארגון והגדרה מחדש של יעודי קרקע בשטחים הסמוכים לדרכים

התכנית מייעדת לשטחים המתפנים מדרכים ואו לשטחים הנמצאים בסמוך לתוואי דרכים חדשות ואו מורחבות יעודים ציבוריים כגון : שטחים למבני ציבור, שצ"פים ומתקנים הנדסיים. התכנית מגדירה אזור לתכנון בעתיד ומגדילה את זכויות הבניה (בניה רוויה) בשכונת מגורים בחלק הדרום מערבי של סכנין.

תכליות ושימושים (סעיף 3.2 לתקנון התכנית)

3.2.2 אזור מגורים א'

ישמש למגורים ושימושים נלווים – עפ"י הוראות התכניות המפורטות החלות במקום.



3.2.3 אזור מגורים ב'

ישמש למגורים ושימושים נלווים - עפ"י הוראות התכניות המפורטות החלות במקום.

3.2.4 אזור מגורים ג' – בניה רוויה

אזור מגורים המיועד לבניה רוויה בצפיפות של 10 – 14 יח"ד לדונם נטו. באזור זה לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת, שתקבע את החלוקה למגרשים ותכלול תכנית בינוי והנחיות מפורטות לבניה רוויה. סך כל קיבולת התכנית המפורטת לא תפחת מסך של 180 יח"ד.



5. תכנית מוצעת (תכנית מס' 262-0614594):

ייעוד הנכס ע"ס תכנית זאת מגורים ב'.

מטרת התכנית :

חלוקה ללא הסכמת בעלים והגדלת זכויות הבניה .

עיקרי הוראות התכנית :

- חלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- שינוי קווי הבנין הקדמי בהתאם לרוב הבניינים הקיימים בין שתי צמתים.
- הגדלת זכויות הבניה בתת הקרקע ב-70% לפי סעיף בחוק א62א(א)15.
- הגדלת תכסית הבנייה ל-58% במקום 36%.
- הגדלת זכויות הבנייה ב-20% בהתאם לסעיף החוק א62א(א)16.
- הצעת זיקת הנאה.

שימושים לייעוד מגורים ב' :

שימושים בייעוד מגורים ב' :

- בתי מגורים, מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות למסחר קמעונאי, מספרות ומוכני יופי, הכל בתנאי שה"כ שאחיהם לא יעלו על רבע מסה"כ שאחים מותרים לבניה במגרש, תוך הקצאת מקומות חניה עפ"י תקן החניה ובתחום המגרש.



תכנית מס' 262-0614594 - שם התכנית: חלוקה ללא הסכמה והגדלת זכויות הבניה בסנין

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מעל הקובעת הכניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד
	מעל הקובעת הכניסה		מתחת לקובעת הכניסה						מעל הקובעת הכניסה		מתחת לקובעת הכניסה					
	מעל הקובעת הכניסה	מתחת לקובעת הכניסה	מעל הקובעת הכניסה	מתחת לקובעת הכניסה					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי																
אחורי																
צידני-שמאלי																
צידני-ימני																
(1)	1	4	20	8	58	234	70	0	24	140	512	100	מגורים	ב'	מגורים	
(1)	0	4	15	8	36	144	0	0	24	120	408	101	מגורים	ב'	מגורים	
(1)	0	4	15	10	42	150	0	0	6	144	723	103	מגורים	ב'	מגורים	

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

א- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר כמבנה.

ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לקובעת הכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא יחרגו מהסה"כ המצוין בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.





8. הזכויות בחלקה:

עפ"י נסח רישום, מידע מפנקס הזכויות שמתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת מתאריך 27/02/2018
 עולים הפרטים כדלקמן:

החלק	ת.ז.	בעלים	שטח רשום	חלקה	גוש
1/3	אין	דאוד סלים יעקוב שקור	2953	34	19316
1/3	אין	עוקבה סלים יעקוב שקור			
1/21	20285490	ראפע אליאס שקור			
1/21	35150689	זכי אליאס שקור			
1/21	51060457	יעקוב אליאס שקור			
1/21	55148621	באסם אליאס שקור			
1/21	56290018	ג'וזיף אליאס שקור			
1/21	59500942	כרים אליאס שקור			
1/42	20285128	נג'ימה בדיע שקור			
1/84	30246666 9	מוראד שקור שקור			
1/84	20382389 3	הנד שקור שקור			

רשומות הערות אזהרה שונות סעיף 126 לטובת בעלים שונים.





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. 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).
5. מחירי מקרקעין באזור מאתר רשות המיסים , הופעלו מקדמי התאמה לזמן , עליית מחיר .
6. צורת המגרשים .
7. ייעוד המקרקעין ודרכי הגישה אליהם, הן במצב הנכנס והן במצב היוצא..
8. מיקום המגרשים .
9. מחוברים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון .
10. טבלת האיזון ערוכה לפי הוראות מבא"ת , תקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) 2009 ולפי הוראות תקן 15 .
11. הזכויות כמפורט בפרק " הזכויות במגרשים".
12. בתא שטח מס' 103 יש זיקת הנאה שמשרתת את שאר השותפים.
13. אין תשלומי איזון בטבלה, למגרש 103 ניתן מקדם משוקלל 0.95, למגרש 100 מקדם 1.05





9. ערכי השווי בתחום התכנית :

שווי מ"ר קרקע למגורים לפי 1000 ש"ח / מ"ר קרקע.

10 הצהרה :

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.



04.03.2018	1648	פתחי חוג'יראת
.....
תאריך	מספר רישיון	שם שמאי המקרקעין



