



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

שמאי מקרקעין



בישראל

תאריך: 01/09/2018

תיק מס' 781

לכבוד:

אינג' פאלח גנאיים

סחינין

א.נ.



נספח ללוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית מפורטת

תכנית מס' 262-0667667

גוש 19315, חלקות 116(חלק), 117

סחינין

איחוד וחלוקת קרקע ללא הסכמת בעלים



כפר מנדא - מרכז ת.ד. 905 Fathe5@walla.com טלפקס: 04-9863467 נייד: 052-3887776



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
10	גורמים ושיקולים בשומה
11	ערכי השווי בתחום התכנית
11	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' 262-0667667 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 :

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יחד עם הזזת תוואי דרך הגישה ג30, יחד עם שמירה על סה"כ השטחים במצב בקיים והצוצע.
עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי תוואי דרך גישה מס' ג30.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט.

4. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה ואיזון הינו יום הביקור בנכס, קרי : 01/09/2018.

3. הביקור במקום :

ביקור בנכס נערך ביום 31/08/2018 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין :

מס' גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19289	116	117

סה"כ שטח : 3,990 מ"ר.





5. תיאור הנכס והסביבה :

המקרקעין ממוקמים בשכונה המזרחית של העיר סחי'ן , שכ' אלמוסררה, צפונית לכביש 805 .
נשוא חוות הדעת הינו חלקות בשטח של 3,863 מ"ר .
החלקות מבוניס.
סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים 2-3 קומות ,
פיתוח חלקי, תשתית עירונית חלקית .

6. מפת איתור הנכס :

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



7. 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 12906/ג אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשימות בתאריך 30/11/2004, י.פ מספר 5347.

מטרת התוכנית :

- א'. הוראות בדבר עיצוב אדריכלי/אורבאני בשל העדרן בתוכניות תקפות בתחום תכנית זו.
ב'. הוראות בדבר צפיפות יח' דיור/ מבנים לחלקה / מגרש באזורי מגורים, בשל העדרן בתוכניות תקפות בתחום התוכנית.
ג'. 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:



- א'. בתי מגורים.
ב'. מועדונים חברתיים- באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.
ג'. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
ד'. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
ה'. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
ו'. 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.



- ב'. 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.
ג'. שטח מגרש מזערי יעמוד על 400 מ"ר או קטן יותר באם אושר עפ"י תכנית חלוקה, אך לא פחות מ- 250 מ"ר.
ד'. מרווחי בנייה באזור מגורים א' - 3 מטר מגבולות המגרש/חלקה, 6 מטר בין מבנים באותה חלק / מגרש (לא כולל מבני עזר).
ה'. הוועדה המקומית לתו"ב תתיר ניווד אחוזי בנייה בין הקומות, בתנאי שלא תהייה חריגה מסה"כ אחוזי הבנייה המורים עפ"י תכנית תקפה.





4. תכנית מספר 12735/ג אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברישומות 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.
- התאמות 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 התווית דרכים חדשות וביטול דרכים קיימות, התווית עורק תנועה חובק ליישוב, 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 ו/או לשטחים הנמצאים בסמוך לתוואי דרכים חדשות ו/או 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' 262-0667667):

ייעוד הנכס ע"ס תכנית זאת מגורים ב'. מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יחד עם הזזת תוואי דרך הגישה 30 ג, יחד עם שמירה על סה"כ השטחים במצב בקיים והמוצע.
עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי תוואי דרך גישה מס' 30 ג.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- שינוי קווי הבנייה בהתאם למסומן בתשריט.



שימושים בייעוד מגורים ב':

- בתי מגורים.
- מועדונים חברתיים באזור מגורים מותרים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים בשכונה.
- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.
- חניות מזון וקיוסקים.
- מספרות ומוכני יופי.



הוראות:

חנויות בק. קרקע בתאני שסה"כ שטחיהם לא יעלה על רבע מסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש תוך הקצאת מקומות חניה בהתאם לתקן חניה ובתחום המגרש.

שימושים בשטח ציבורי פתוח:

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.





טבלת זכויות והוראות בניה :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מנרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מתא (שטח)	צמיחות יחיד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				מעל הכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות						עיקרי	שרות					
מגורים ב'	מגורים	100 - 102	400	144	6	0	0	150	42	10	15	4	(1)	(1)			
מגורים ב'	מגורים	103 - 105	386	144	6	0	0	150	42	10	15	4	(1)	(1)			
מגורים ב'	מגורים	104 - 106	365	144	6	0	0	150	42	10	15	4	(1)	(1)			

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:

א- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או תחמורה, הנמדד מבין השניים. מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שיהייכ זכויות הבניה לא יחרגו מחסתייכ המצוייכ בטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

בהתאם למסומן בתשריט.

8. הזכויות בחלקה:

עפ"י נסחי רישום, מידע מפנקס הזכויות שמתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת מתאריך 13/04/2017 עולים הפרטים כדלקמן:

8.1. חלק מס' 116 בגוש 19315 בשטח רשום 3,522 מ"ר

חלק	ת.ז.	בעלים
6/28	אין	עאשה מוחמד צאלח בשיר
1/28	אין	מוחמד חליל מחמוד גנאיים
1/28	אין	חוסין חליל מחמוד גנאיים
4/28	אין	חסן אחמד מנצור אבו ריא
1/28	אין	מחמוד מוחמד דיאב שעבאן
1/28	אין	עלי מוחמד דיאב שעבאן
1/28	אין	מוצטפא מוחמד דיאב שעבאן
1/28	אין	שעבאן מוחמד דיאב שעבאן
4/28	אין	חשמה חוסין חסן בשיר
2/28	2028510	נעים בדיע גבראן שקור
2/28	2028511	אברהים בדיע גבראן שקור
2/28	5016516	מוסא בדיע גבראן שקור
2/28	2097356	סובחי סאלח שאהין

הערות: ראה נסח מצ"ב.

נלקח בחשבון חלק מהחלקה לפי הסכם מצ"ב.

8.2. חלק מס' 117 בגוש 19315 בשטח רשום 2,135 מ"ר

החלקה רשומה ע"ש מוחמד מרעי חסן שחאדה- בשלמות.

הערות: ראה נסח מצ"ב.





9. 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. אין תשלומי איזון בטבלה.

12. הזכויות כמפורט בפרק " הזכויות במגרשים".





10. ערכי השוי בתחום התכנית :

שווי מ"ר ביעוד מגורים לפי 1200 ש"ח /מ"ר קרקע.

11 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.



01.09.2018	1648	פתחי חוג'יראת
.....		
תאריך	מספר רישיון	שם שמאי המקרקעין



