



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



שמאי מקרקעין בישראל

תאריך: 26/03/2019

לכבוד:

אינג' פאלח גנאיים

סחינין

א.נ.

נספח ללוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית מפורטת

תכנית מס' 262-0522821

גוש 192, חלקות 34,62,54,29

סחינין

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' 262-0522821 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 :

שינוי ייעוד מחקלאי למגורים, דרכים ושצ"פ ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי ייעוד מחקלאי למגורים, דרכים ושצ"פ.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח



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
19289	34	29,54,62

סה"כ שטח : 3,863 מ"ר .





5. תיאור הנכס והסביבה :

המקרקעין ממוקמים בשכונה הדרום מזרחית של העיר סחינין, שכונת ואדי אלעין, דרומית לכביש 805. נשוא חוות הדעת הינו חלקות בשטח של 3,863 מ"ר. החלקות בלתי מבוניס. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים 2-3 קומות, צפונית לנכס הנדון בניין בית ספר ואדי אלעין. פיתוח חלקי, תשתית עירונית חלקיות.

6. מפת איתור הנכס :

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



7. מצב תכנוני :



1. תמ"א 1, פורסמה למתן תוקף בתאריך 12/02/2020. התכנית גרעה את היער שהיה עפ"י תמ"א 22 משטח התכנית.

2. תמ"א 35, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5474 מתאריך 27/12/2005. התכנית אימצה את גבולות היער עפ"י תמ"א 22 ואת הוראותיה.

3. תמ"מ 9/2, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5696 מתאריך 30/07/2007.

בדומה לתמ"א 35, תשריט ייעודי הקרקע אימץ את גבולות היער עפ"י תמ"א 22 ואת הוראותיה. תשריט רגישויות: האזור מוגדר כשטח מוגן מפיתוח. עפ"י התמ"מ השטח הנ"ל הוא שטח המאופיין בריבוי משאבי טבע ונוף איכותיים (שמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף ויערות). בשטחים מוגנים מפיתוח יאושרו רק השימושים הקשורים בממשק ובניהול משאבי הטבע המקומיים והמבקרים בהם, עיבוד חקלאי, דרכים ומתקני תשתית.

כ"כ, האזור מוגדר כשטח לשימור משאבי מים- בעל חדירות גבוהה למשקעים.

שטח זה מאופיין ברמת חדירות גבוהה למשקעים ומשמש להזנת מי תהום. תכנית בשטח זה תבטיח את רמת חדירות המשקעים וניצול מושכל של נגר עילי משטחים בנויים. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים/מתחמים שבתכנית באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ובאמצעי השחיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, שימוש בחומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטומים, אגנים מסוגים שונים, הבטחת רצועת גינון וכד'.

4. תכנית מוצעת (תכנית מס' 262-0522821):

ייעוד הנכס ע"ס תכנית זאת מגורים ב'.

מטרת התכנית :

שינוי ייעוד מחקלאי למגורים, דרכים ושצ"פ ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי ייעוד מחקלאי למגורים, דרכים ושצ"פ.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.

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 - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מספר קומות מעל הקובעת	מספר קומות מתחת הקובעת						שטחי בניה (% מתא שטח)							
								מספר קומות מעל הקובעת	מספר קומות מתחת הקובעת	עיקרי	שרות				
(2)	1	4	16	8	3	50	200	(1) 50	0	20	130	405	100	מגורים	ב'
(2)	1	4	16	8	3	50	200	(1) 50	0	20	130	404	101	מגורים	ב'
(2)	1	4	16	8	2	50	200	(1) 50	0	20	130	270	103	מגורים	ב'
(2)	1	4	16	8	3	50	200	(1) 50	0	20	130	366	104	מגורים	ב'
(2)	1	4	16	8	3	50	200	(1) 50	0	20	130	366	105	מגורים	ב'
(2)	1	4	16	8	4	50	200	(1) 50	0	20	130	500	106	מגורים	ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	100	מגורים	מגורים ב'
(2)	101	מגורים	מגורים ב'
(2)	103	מגורים	מגורים ב'
(2)	104	מגורים	מגורים ב'
(2)	105	מגורים	מגורים ב'
(2)	106	מגורים	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:

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

ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג- יותרו שימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור בהיקף של עד 15% מסה"כ שטחי הבניה המותרים, תוך הקצאת מקומות חניה בתחום המגרש, בהתאם לתקן הקיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשימוש שטחי שרות תת קרקעית.

(2) בהתאם למסומן בתשריט.





8. הזכויות בחלקה:

עפ"י נסחי רישום, מידע מפנקס הזכויות שמתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת מתאריך 30/03/2017
עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	בעלים	ת.ז.	החלק בנכס
19289	29	1543	רג'א אבאהים סלימאן ג'נטוס	אין	8/32
			ג'מיל חנא סולימאן ג'נטוס	אין	1/32
			ראוף חנא סלימאן ג'נטוס	אין	1/32
			סמיח חנא סולימאן ג'נטוס	אין	1/32
			גימאל חנא סלימאן ג'נטוס	אין	1/32
			עאדל חנא סלימאן ג'נטוס	אין	1/32
			סלימאן חנא סלימאן	אין	1/32
			ראופה סלימאן חנא ג'נטוס	אין	1/32
			סמיחה חנא סלימאן ג'נטוס	אין	1/32
			אליאס גרייס סלימאן ג'נטוס	2028609	8/32
			מוסא ניקולא סלימאן ג'נטוס	20285854	1/12
			ניקולא ג'נטוס	59009233	1/36
			איליא ג'נטוס	23386048	1/36
			ויליאם ג'נטוס	25824293	1/36
			ג'נטוס איאס	20286092	1/12
19289	34	1047	מוסא חסן עאמר בשיר	אין	3/6
			חמד עלי חסן עאמר	אין	1/6
			חסן עלי חסן עאמר	אין	1/6
			סאלח עלי חסן עאמר	אין	1/6
19289	62	2633	מדינת ישראל	אין	בשלמות
19289	54	19289	חלאילה סמיר עוואד מדינת ישראל	59483917 אין	5230/440168 217469/220084

רשומות הערות אזהרה סעיף 126 על הבעלות של מדינת ישראל 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. אין תשלומי איזון בטבלה. ניתן מקדם משוקלל למגרש 100 - 0.855, מגרש 106 - 1.45, למגרש 104 - 1.17



12. הזכויות כמפורט בפרק " הזכויות במגרשים".





9. ערכי השווי בתחום התכנית :

שווי מ"ר בייעוד חקלאי לפי 600 ש"ח /מ"ר קרקע.
שווי מ"ר בייעוד מגורים לפי 1200 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.



26.03.2019	1648	פתחי חוג'יראת
.....
תאריך	מספר רישיון	שם שמאי המקרקעין



