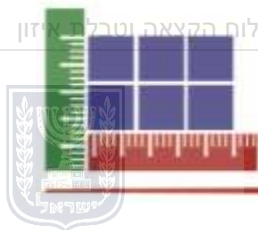


שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל



## לוח הקצאה וטבלת איזון



תוכנית מס' 262-0877951

חלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין בתא שטח 85 גוש 21130 - סכנין

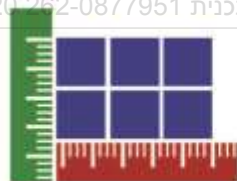
סח'נין, ספטמבר 2020

\*שלב - הפקדה\*



| הגשה | הפקדה | מתן תוקף |
|------|-------|----------|
|      |       |          |





# חוליות

שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

| תכנית מס' 262-0877951 - חלוקה ללא הסכמה בתא שטח מס' 85 גוש 21130 - סכנין |                                       |           |                       |                                                     |                 |           |                  |           |               |          |           |          |            |           |           |           |           |           |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------|------------------|-----------|---------------|----------|-----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| תשלומי איזון                                                             |                                       |           |                       | מצב יוצא                                            |                 |           |                  |           |               |          | מצב נכנס  |          |            |           |           |           |           |           |
| גוש                                                                      | מס' תא שטח עפ"י תכנית מס' 262-0547042 | יעוד      | שטח בתחום התכנית במ"ר | בעלים רשום                                          | חלק בבעלות במ"ר | שווי מ"ר  | שווי החלק בבעלות | שווי יחסי | מס' מגרש ארעי | שטח במ"ר | יעוד      | שווי מ"ר | חלק בבעלות | שווי יחסי | שווי יוצא | שווי יחסי | לקבל ב- % | לקבל בש"ח |
| 21130                                                                    | 85                                    | מגורים ב' | 493                   | עאִיִּשָּׁה עֲלִי ע'נאִיִּים ע'נאִיִּים             | 165             | 885 ₪     | 218,571 ₪        | 50%       | 200           | 247      | מגורים ב' | 929 ₪    | בשלמות     | 229,499 ₪ | 50%       | 0%        | -         | 0%        |
|                                                                          |                                       |           |                       | מוטלק עלי טאהא מוחמד אבו ריא מוטלק עלי טאהא אבו ריא | 82              | 885 ₪     | 217,686 ₪        | 50%       | 100           | 246      | מגורים ב' | 929 ₪    | בשלמות     | 228,570 ₪ | 50%       | 0%        | -         | 0%        |
|                                                                          |                                       |           |                       | אבו ריא עאדל                                        | 201             | 885 ₪     | 217,686 ₪        | 50%       | 100           | 246      | מגורים ב' | 929 ₪    | בשלמות     | 228,570 ₪ | 50%       | 0%        | -         | 0%        |
|                                                                          |                                       |           |                       | נמר עלי טאהא אבו ריא נמר עלי אבו ריא                | 15<br>30        | 885 ₪     | 217,686 ₪        | 50%       | 100           | 246      | מגורים ב' | 929 ₪    | בשלמות     | 228,570 ₪ | 50%       | 0%        | -         | 0%        |
| סה"כ                                                                     |                                       |           |                       |                                                     | 493             | 436,257 ₪ | 436,257 ₪        | 100%      |               | 493      |           |          |            | 458,070 ₪ | 100%      | 0%        | -         |           |

- השטחים במצב הנכנס והיוצא בטבלה דלעיל מבוססים על טבלת שטחים בתשריט התכנית המוצעת.



מוסטפא חלאילה  
שםאי מקרקעין ככלכלן ומתכנן ערים  
מ.ר. 4115823

חתימה וחומת השמאי

07.09.2020  
ת א ר י ך

מוסטפא חלאילה  
שם השמאי



שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל



## תכנית מפורטת מס' 262-0877951

חלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בניין בתא שטח 85 גוש 21130 - סכנין

### נספח ללוח הקצאה וטבלת איזון



סח'נין, ספטמבר 2020

\*שלב: הפקדה\*



שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

יום שישי, 03 יולי 2020  
מספרנו: 07/2020.1648

לכבוד,

אינג' נימר אבו ריא – עורך התכנית,

סחנין 3081000

א.נ.,

הנדון: נספח ללוח הקצאה וטבלת איזון

תכנית מס' 262-0877951 – חלוקה ללא הסכמת הבעלים

גוש 21130, חלק מחלקה 85 (תא שטח מס' 85 עפ"י תכנית מס' 262-0547042)

שכונת 'אלבלאנה', צפון-מזרח העיר סחנין

## 1. מבוא והסבר

המקרקעין נשוא התכנית המוצעת שבנדון מהווים מגרש הקצאה מס' 85 עפ"י תכנית מאושרת מס' 262-0547042 בשטח 493 מ"ר חלק מחלקה מס' 85 גוש 21130 בשכונת 'אלבלאנה' בצפון-מזרח העיר סחנין (להלן: "המקרקעין").

עפ"י תכנית מאושרת קודמת מס' 262-0547042, הכוללת איחוד וחלוקה ולוח הקצאה וטבלת איזון, המקרקעין שבנדון סומנו כתא שטח מס' 85 בשטח 493 מ"ר שהוקצה למס' בעלים במושאע. לכן, התכנית המוצעת שבנדון הינה תכנית מפורטת הכוללת חלוקה ללא הסכמת הבעלים שנערכה ביוזמה פרטית לצורך הסדרת המצב הקנייני בתא שטח מס' 85 ע"י חלוקתו לשני מגרשים ההולמים בניה כחוק. בנוסף, התכנית משנה חלק מהוראות ומגבלות הבניה החלות על תא השטח עפ"י תכנית מאושרת קודמת.

## 2. המקרקעין הכלולים בתחום התכנית

|            |   |                                      |
|------------|---|--------------------------------------|
| מיקום      | : | שכ' 'אלבלאנה', צפון-מזרח העיר סחנין. |
| גוש        | : | 21130.                               |
| חלקה       | : | 85 (בחלק).                           |
| מגרש       | : | 85 (עפ"י תכנית מס' 262-0547042).     |
| שטח התכנית | : | 0.493 ד'.                            |

## 3. מועד הביקור וזהות המבקר

ביקור בחטיבת הקרקע וסביבתה נערך ביום 01.07.2020 ע"י הח"מ.

## 4. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלה הינו יום עריכת טבלת ההקצאות והאיזון שבנדון.

שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל



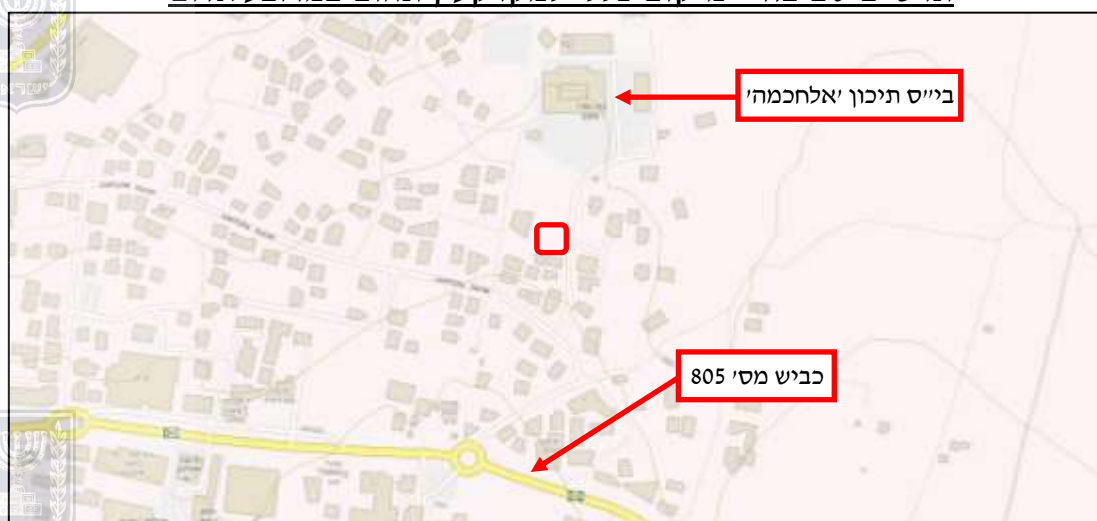
## 5. תיאור הסביבה והמקרקעין

### 5.1. תיאור הסביבה:

- המקרקעין שבנדון ממוקמים בשכונת 'אלבלאנה' בצפון-מזרח העיר סחנין, כ- 220 מ' מצפון לכביש מס' 805 המהווה עורק תנועה מרכזי לעיר סחנין ולכלל האזור.
- הסביבה מהווה חלק מהתרחבותה הטבעית של העיר סחנין לכיוון צפון-מזרח והמשך למרקם העירוני הבנוי המתרחב לאורך הזמן.
- הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בני 2 - 4 קומות בצפיפות בינונית לצד מטעי זיתים בוגרים.
- החלקה גובלת לדרכים שכונתיות מעובדות אספלט בצדה הדרומי והמזרחי ולקרקעות מבונות בתי מגורים ביתר הצדדים.
- התשתית העירונית ברמה טובה הכוללת חיבורי חשמל, ביוב, דרכים מעובדות אספלט עם מדרכות חלקיות וריהוט כביש חלקי.
- הטופוגרפיה הכללית בסביבה מתונה עד מישורית.



### תרשים סביבה – מיקום כללי למקרקעין תחום במרובע אדום



### 5.2. תיאור המקרקעין:

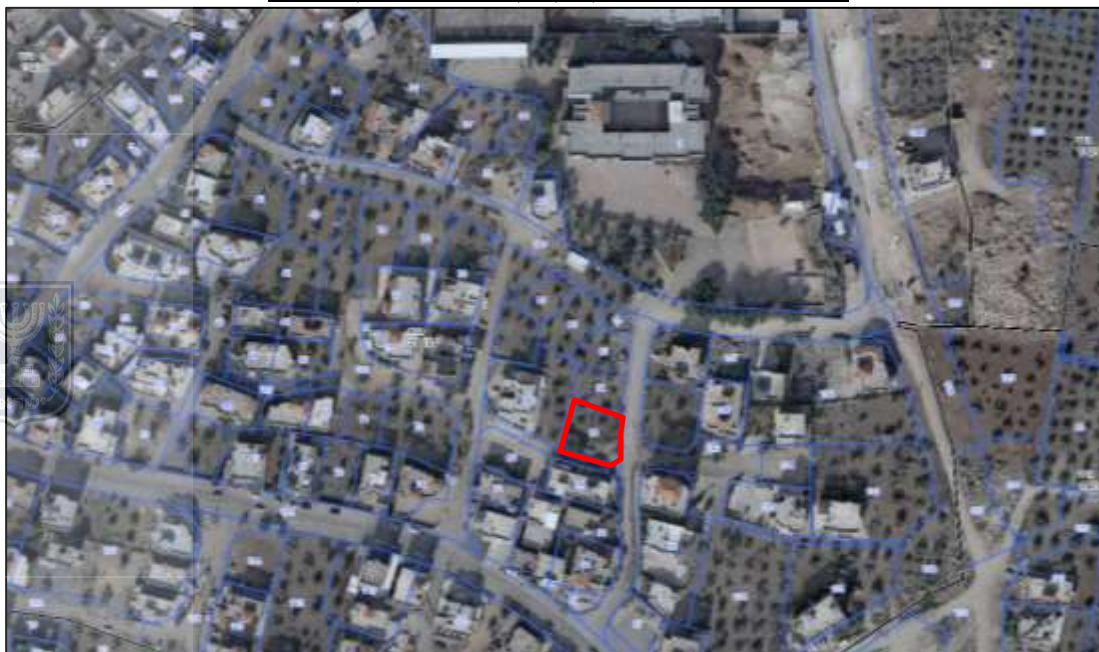
- המקרקעין הכלולים בתכנית שבנדון מהווים חלק מחלקה מס' 85 בגוש 21130 ריקים ופנויים בשכונת 'אלבלאנה' בצפון-מזרח העיר סחנין בשטח של 0.493 ד'.
- הגישה אל המקרקעין באמצעות דרכי גישה שכונתיות מעובדות אספלט העוברות בצדם הדרומי והמזרחי.
- התשתית העירונית במקרקעין מאופיינת כתשתית ברמה טובה האופיינית לכלל השכונה.
- טופוגרפית המקרקעין מישורית.



שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל



## תצלום אוויר – המקרקעין תחומים בקו אדום



## 6. תיאור הזכויות

עפ"י לוח הקצאה וטבלת איזון המצורפים לתכנית מאושרת מס' 262-0547042, מגרש  
הקצאה מס' 85 הוקצה למס' הבעלים במושאע כלהלן :

| בעלים                        | ת.ז.      | שטח בבעלות במ"ר |
|------------------------------|-----------|-----------------|
| עאישה עלי ע'נאיים ע'נאיים    | -         | 165             |
| מוטלק עלי טאהא מוחמד אבו ריא | -         | 82              |
| אבו ריא עאדל                 | 055166409 | 201             |
| נמר עלי טאהא אבו ריא         | 2097223   | 45              |





שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

## 7. המצב התכנוני

## 7.1. תכנון קיים :

**תכנית מס' 262-0547042 – איחוד וחלוקה ללא הסכמה**

אפשרה למתן תוקף בי.פ. מס' 7756 מתאריך 10.04.2018.

תכנית מפורטת בשטח 2.883 ד' הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל

הבעלים. מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

עיקרי הוראות התכנית :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. הסדרת קווי בנין תכנוניים במגרשים המוקצים.

3. הקטנת גודל מגרש מינימלי.

4. העלאת אחוזי בניה.

עפ"י התכנית, תא שטח מס 85 שבנדון כלול ביעוד 'מגורים ב' בו יותרו שימושים

ותכליות לפי המותר בתכנית מס' ג/12049, דהיינו, בתי מגורים, מבני עזר ושטחי

שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום וחדרי טרנספורמציה,

דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי, מגרשי משחקים.

**הוראות ומגבלות בניה ביעוד מגורים ב' כלהלן :**

| יחיד      | תחיל שנה<br>מקום | גיוני /<br>מקום | נודל פגור<br>(בי"ד) | שטחי בניה<br>(% מתחם מנהל) |      | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | חבניות<br>(% מתחם<br>מנהל) | יחיד לוחם<br>בסיסית | גובה מבנה-<br>פעל<br>הבנייה<br>הקבועת<br>(מטר) | מספר<br>קומות | יק גנין<br>(מטר) |       |      |  |
|-----------|------------------|-----------------|---------------------|----------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|------------------------------------------------|---------------|------------------|-------|------|--|
|           |                  |                 |                     | פעל הבנייה הקבועת          |      |                             |                            |                     |                                                |               | פנימי            | אחורי | קדמי |  |
|           |                  |                 |                     | עיקרי                      | שדות |                             |                            |                     |                                                |               |                  |       |      |  |
| גורמים ב' | 80               | 295             | 295                 | 140                        | 20   | 140                         | 50                         | 10                  | 18                                             |               | (1)              | (1)   | (1)  |  |
| גורמים ב' | 86, 85, 81<br>87 |                 | 400                 | 140                        | 20   | 140                         | 50                         | 10                  | 18                                             |               | (1)              | (1)   | (1)  |  |

אמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריש המבט המוצג.

בטבלה יצמח גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

ושחי הבניה המפורטים בטבלה לשליל כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

שרת

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל

מנהל



שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל



## תשריט התכנית – מגרש מס' 85 תחום בקו אדום



שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

## 7.2. תכנון מוצע :

**תכנית מס' 262-0877951 – חלוקה ללא הסכמה ושינוי קווי בנין בתא שטח 85 גוש 21130 בסכנון**  
תכנית מפורטת בשלב הפקדה בשטח 0.493 ד' הכוללת הוראות בדבר חלוקה ללא הסכמה.

מטרת התכנית היא חלוקה ללא הסכמה ושינוי בקווי בנין בתא שטח מס' 85 (לפי תכנית מס' 262-0547042) גוש 21130.

עיקרי הוראות התכנית :

- 1) חלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לסעי' החוק 62א(א)1.
  - 2) שינוי קווי בנין בהתאם למסומן בתשריט בהתאם לסעי' החוק 62א(א)4.
  - 3) קביעת שטח מגרש מינימלי בהתאם לסעי' החוק 62א(א)7.
- שטחי היעודים עפ"י התכנית כלהלן :

| מצב מאושר |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר       | אחוזים       |
| מגורים ב' | 493       | 100          |
| סה"כ      | 493       | 100          |
| מצב מוצע  |           |              |
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ב' | 492.63    | 100          |
| סה"כ      | 492.63    | 100          |

עפ"י התכנית, תא שטח מס' 85 חולק לשני מגרשי הקצאה- 100 מצפון ו- 200 מדרום, הכלולים ביעוד 'מגורים ב' בו יותרו התכליות והשימושים כלהלן :

בתי מגורים, מבני עזר ושטחי שירות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה, דרכי גישה, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי ומגרשי משחקים.

הוראות ומגבלות בניה ביעוד מגורים ב' כלהלן :

| יעוד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | תא שטח   | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | אחוזי בניה (מ"ר) | הסכית (מ"ר) | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מ"ר | מספר קומות | יח' בנין (מ"ר) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|------------------|-------------|-------------------|----------------|------------|----------------|
| מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 200, 100 | 246             | 140             | 20               | 160         | 50                | 18             | 6          | (1)            |
| <p>המגרש בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.</p> <p>גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.</p> <p>שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח.</p> <p>הערות ברשת הטבלה:</p> <p>א-הערות המבנים יימדדו מבני הקרקע הטבעית או החמורה, הנמדד מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במסגרת ב-הערות המבנים ראיות לאשר העברת זכויות מבני מסליל הבניה חקופעת אל מתחת אליה, מלבד טשוחיכ זכויות הבניה לא יסועו.</p> <p>הערות לעובלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:</p> <p>(1) לפי תשריט.</p> |          |                 |                 |                  |             |                   |                |            |                |

שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל



## תשריט התכנית





## 8. עקרונות, גורמים ושיקולים המשפיעים על ההקצאה

- ההוראות לעריכת טבלת האיזון נקבעו בפרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, וזאת כדלקמן:
- 122. 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 לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי 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 לוועדה המקומית את ההפרש;

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו;

הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום."

- בהתאם להלכת אירני שנקבעה בבג"צ 4914/91, 5063/94, ההקצאה בתכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- מובא בחשבון הוראות ומגבלות הבניה בשני מצבי התכנון: הקיים והמוצע.
- הזכויות כמפורט בפרק "המצב המשפטי".
- שטחי המגרשים כפי שנמסרו מהמהנדס/מודד, מיקומם וצורתם.



שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל



- ייעודי המגרשים ודרכי הגישה אליהם, הן במצב הקיים והן במצב המוצע.
- שווי הזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית האיחוד וחלוקה שבנדון במצב נכנס מתייחס לערך קרקע בייעוד מגורים ב' עפ"י תכנית מס' 262-0547042, ושוו הזכויות במקרקעין במצב היוצא מתייחס לערך קרקע בייעוד מגורים ב' עפ"י תכנית מס' 262-0877951, בשים לב למיקומם בשכ' 'אלבלאנה' בצפון-מזרח העיר סחנין המהווים המשך טבעי להתפתחות המרקם העירוני הבנוי.
- בהתאם להוראת סעי' 121(2) לחוק התו"ב, ההקצאות נעשו במושאע.
- הטבלה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 ולתקינה השמאית המאושרת.



שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

## 9. ערכי שווי בתחום התכנית

מצב נכנס ומצב יוצא:

נתוני עסקאות מכר קרקע למגורים בסחנין כפי שהוערכו ע"י רשות המסים :

| מס"ד                                     | תאריך    | גו"ח      | שטח<br>נמכר<br>במ"ר | מחיר מוערך<br>בש"ח | מחיר מ"ר<br>בש"ח | התאמה לזמן | מחיר<br>מתואם<br>למ"ר |
|------------------------------------------|----------|-----------|---------------------|--------------------|------------------|------------|-----------------------|
| 1                                        | 14-01-20 | 15/21130  | 450                 | 500,000 ₪          | 1,111 ₪          | 1.024      | 1,137 ₪               |
| 2                                        | 28-03-18 | 126/21130 | 16                  | 10,000 ₪           | 625 ₪            | 1.115      | 697 ₪                 |
| 3                                        | 11-09-17 | 82/21130  | 165                 | 90,000 ₪           | 545 ₪            | 1.142      | 623 ₪                 |
| 4                                        | 04-07-18 | 161/21130 | 500                 | 400,000 ₪          | 800 ₪            | 1.101      | 881 ₪                 |
| 5                                        | 17-11-18 | 67/21130  | 130                 | 120,000 ₪          | 923 ₪            | 1.082      | 999 ₪                 |
| 6                                        | 23-05-19 | 20/21130  | 30                  | 25,000 ₪           | 833 ₪            | 1.056      | 880 ₪                 |
| 7                                        | 27-10-19 | 191/21130 | 50                  | 35,000 ₪           | 700 ₪            | 1.035      | 724 ₪                 |
| 8                                        | 14-01-20 | 15/21130  | 450                 | 500,000 ₪          | 1,111 ₪          | 1.024      | 1,137 ₪               |
| <b>מחיר ממוצע למ"ר קרקע</b>              |          |           |                     |                    |                  |            |                       |
| מקדם התאמה בגין שדיפור קנייני במצב היוצא |          |           |                     |                    |                  |            |                       |
| <b>מחיר מ"ר קרקע במצב יוצא</b>           |          |           |                     |                    |                  |            |                       |
|                                          |          |           |                     |                    |                  |            | 885 ₪                 |
|                                          |          |           |                     |                    |                  |            | 1.05 ₪                |
|                                          |          |           |                     |                    |                  |            | 929 ₪                 |

שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה  
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

## 10. הצהרה

הנני להצהיר כי אין לי כל קשר או עניין ישיר או עקיף במקרקעין נשוא טבלת האיזון,  
ההקצאות ו/או בעלי הזכויות בהם, וכן ערכתי שומתי זו לפי מיטב ידיעתי והבנתי  
המקצועית.

טבלת האיזון הוכנה עפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009  
ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

על החתום,

מוסטפא חלאילה,

שמאי מקרקעין, כלכלן ומתכנן ערים

