



S. ABO RIA - Real Estate Appraiser  
Eng. & Licensed Surveyor  
ADVOCATE-MEDIATOR  
Sacknin 308100 P.O.B 13226



אבו ריא סאלח – שמאי מקרקעין מוסמך  
מהנדס - מודד מוסמך  
עורך דין - מגשר  
סחינין ת.ד. 13226 מיקוד 308100

E_mail:	<a href="mailto:S_aboria@netvision.net.il">S_aboria@netvision.net.il</a>	דואר אלקטרוני
Tel.	04-6741948 04-6743937	פקס:
MOBILE	0507-273519	נייד
שמאות מקרקעין וניהול נכסים - שירותי הנדסה מדידות תכנון יעוץ ופיקוח		

תאריך 22.12.2024



תכנית מס' 262-0787275 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .

### מרחב תכנון מקומי לב 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 הסכמת הבעלים בצפון-מערב סכנין (מתחם 02 במתחם K)

2. יוזם התכנית : ועדה מקומית לתכנון ובניה לב הגליל .

3. עורך התכנית : אדריכל עבד יאסין .

4. בעלי הקרקע : פרטיים , מדינת ישראל .



#### 5. רקע לתכנית :-

תכנית שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם מגורים בצפון סכנין. בהמשך לאשור התכנית ג/21306 במתחם k בצפון סכנין , טבלאות אלה מתייחסות למתחם 02 בתחום תכנית ג/21360 .

#### 6 המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי האקוויולנטיים הנו יום עריכת הדוח 6/2024.



#### 7. מועד הביקור בנכס :-

ביקור במקרקעין נערך בחודש 09/2019 , על ידי השמאי אבו ריא סאלח .

#### 8. גושים וחלקות במסגרת האיזון :

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19272	מוסדר	חלק	1-2, 5, 26	3-4, 7, 25
19273	מוסדר	חלק		1-5, 16
19320	מוסדר	חלק	41	40, 45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

#### 9. מטרת חוות הדעת השמאית :

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .





**10. מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון ומתחם התכנון :-**

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
26.75	14,220	דרך מאושרת
69.43	36,900	מגורים ב
3.82	2,031	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>53,151</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.53	13,036.95	דרך מאושרת
9.29	4,936.7	דרך מוצעת
62	32,951.87	מגורים ב'
4.19	2,226.4	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>53,151.92</b>	<b>סה"כ</b>

**הערות :**

שטח התכנית לפי השטחים הרשומים והמוסדרים הנו 53.072 ד' ואילו המחושב 53.103 ד' ,  
 סטייה זו תקנית לפי תקנות המדידה .



**10.1 עיקרי הוראות התכנית :**

- (1) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- (2) קביעת מרווחי בנייה .
- (3) קטנת גודל מגרש מינימאלי .
- (4) הגדלת שטחים לצורכי ציבור .
- (5) תוספת קומה.
- (6) הארכת דרכים לגישה למגרשים.





**11. תיאור המקרקעין :-**

שטח הקרקע הנכלל בתוכנית ממוקם באזור ואדי אלקוטון בשולי העיר מצד צפון מערב.



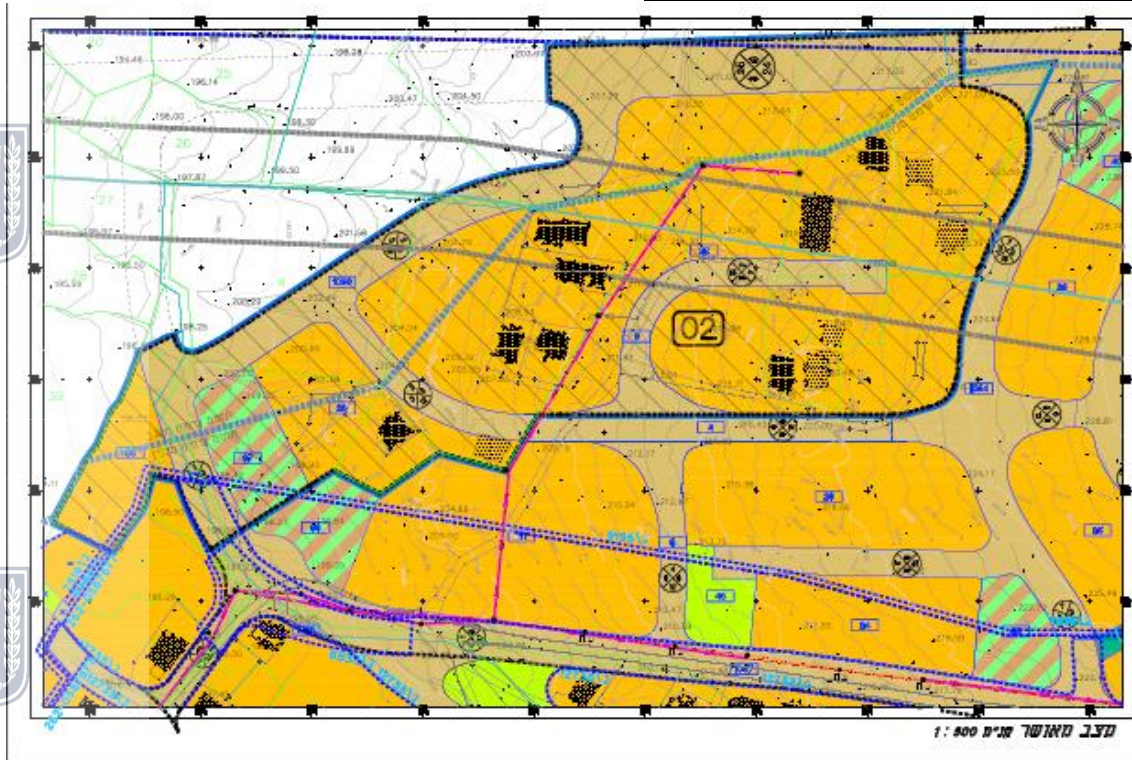


**12. יחס בין תכנית זו לתוכניות מאושרות קודמות :-**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/11/2018	2572	7983	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21360 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21360
30/06/1998	4408	4659	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9352 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9352



**12.1 תשריט התכנית 262-0787275 :**





### 13. עקרונות גורמים ושיקולים :-

13.1 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 שיוקצב כאמור ביחס לשוויים 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;



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

- א. ייעוד החלקות במצב קודם כחקלאי לפני אישור התכנית ג/ 21360 .
- ב. מקדמי יחסיות לשווי הנכנס הכוללים : מושאע, צורה, ייעוד, מיקום, גבילות לתכנית מאושרת .
- ג. כל השטחים ביעודים שאינם חקלאי במצב נכנס לא נכללו באיזון .
- ד. מקדמי יחסיות לשווי היעוד היוצא .



ה. מיקום החלקות ומגרשי התמורה, הצורה הגיאומטרית, הגודל, פינתיות, נגישות, טופוגרפיה, הבעלות, מתן מקדמים במסגרת המקדם המצטבר בטבלת האיזון .

- ו. ריכוז הבעלויות לבעל יחיד ככל שניתן במגרש תמורה נפרד ועצמאי .
- ז. התעלמות ממרכיב הבנייה במתחם, כאשר לא הייתה מניעה להוצאת היתרי בנייה למטרה חקלאית במצב קודם ערב אישור התכנית ג/21360.

13.3 המצב הקנייני ולוח הזכויות בכול חלקה וחלקה .

13.4 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 סכנין .



13.5 בצוע טבלאות האיזון נעשה בהתאם להנחיות הועדה המקומית והאדריכל \ כדלקמן :-

- א. הפרשה אחידה למטרה ציבורית מכול התכנית .
- ב. איזון מגרשי ההקצאה ללא תשלום בכסף .
- ג. מגרשים בבעלות משותפת, יהיה ניצול זכויות הבניה לפי חלקם היחסי בבעלות במגרש המוקצה .

13.6 טבלאות האיזון במצב נכנס ויוצא מבוססים על תקן מספר 15 של הועדה לתקינה שמאית, שווי הקרקע במצב נכנס ויוצא מבוסס על ערכים איקווילנטים ולא שקליים .





14. כל מגרשי התמורה של רשות מקרקעי ישראל הוקצו להם תוספת 20% זכויות לבניה עיקרית, תוספת 5% לשטחי שירות, סך התוספות על דרך איזון 25% זכויות בניה המהווים כ- 2306 מ"ר מבונה עיקרי ושירות, וסך של 22 יחידות דיור. האמור בפרק זה הנו מחייב.

15. נלקח בחשבון החלטת ועדת ההתנגדויות.

16. מגרשי התמורה עבור החלק הנכלל בחלקה 19272/4 לא יירשמו אצל רשם המקרקעין כחלקות נפרדות עד להשלמת התכנון ואיחוד וחלוקה ללא הסכמה ביתרת השטח הלא נכלל במסגרת תוכנית המטופלת על ידי הותמ"ל וזאת לפי הנחיית הועדה המקומית במטרה למניעת רישום שאינו בר ניצול.



### 16. 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.

אבו רייא סאלח

תאריך : 22.12.2024

שמאי מקרקעין מוסמך  
מהנדס ומודד מוסמך



מהדורה 1 : מיום 10.10.2019, להפקדה.

