



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:	S_aboria@netvision.net.il	דואר אלקטרוני
Tel.	04-6741948 04-6743937	פקס:
MOBILE	0507-273519	נייד
שמאות מקרקעין וניהול נכסים - שירותי הנדסה מדידות תכנון יעוץ ופיקוח		

08.06.2022



תכנית מס' 260-0966838 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לוח הקצאות וטבלת איזון.

תכנית מפורטת מס' 260-0966838

מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

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. מס' התכנית : 260-0966838

2. יוזם התכנית : מועצה מקומית נחף .

3. עורך התכנית : מנדי חמזה – קליבר מהנדסים בע"מ .

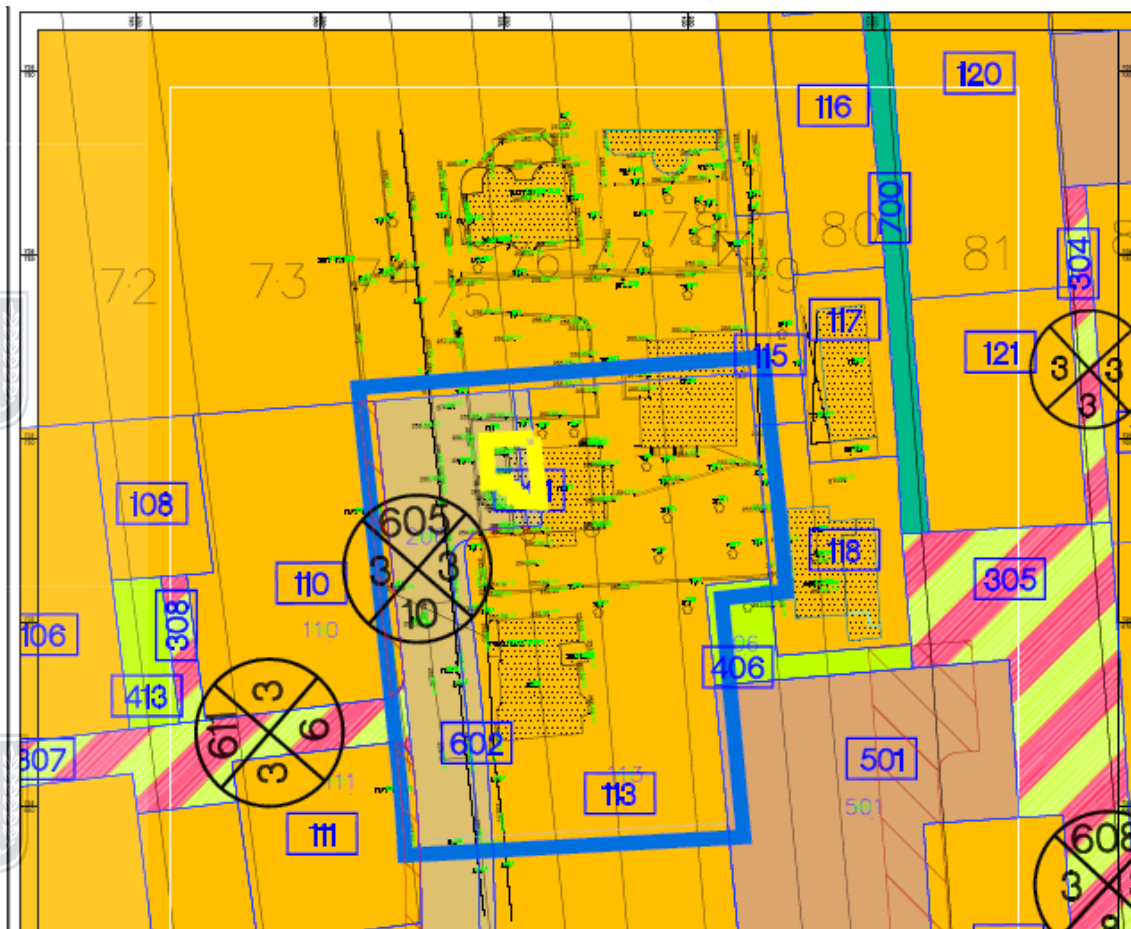
4. בעלי הקרקע : פרטיים .

5. רקע לתכנית :-

הסדרת תוואי דרך מס' 605 בנחף.

6. מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א לחוק ת"ב, ושינוי קווי בניין והוספת זכויות בניה אשר בסמכות ועדה מקומית .



7. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי האקוויוולנטיים הנו יום עריכת הטבלאות במונחים אקוויוולנטיים

8. מועד הביקור בנכס :-

ביקור במקרקעין נערך בחודש 10/2021 על ידי השמאי אבו רייא סאלח .





9. גושים וחלקות הנכללים האיזון :-

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19125	מוסדר	חלק		74-79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



**10. יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות :
בהוראות התוכנית כתוב " לא רלוונטי"**

11. מאפיינים כלליים של טבלת ההקצאה והאיזון :-

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200
דרך מאושרת	1
דרך מוצעת	101,100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	200
להריסה	דרך מאושרת	1
להריסה	דרך מוצעת	101,100
להריסה	מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	807.49	28.96
מגורים ב'	1,981.2	71.04
סה"כ	2,788.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	697.18	25
דרך מוצעת	110.37	3.96
מגורים ב'	1,981.24	71.04
סה"כ	2,788.78	100

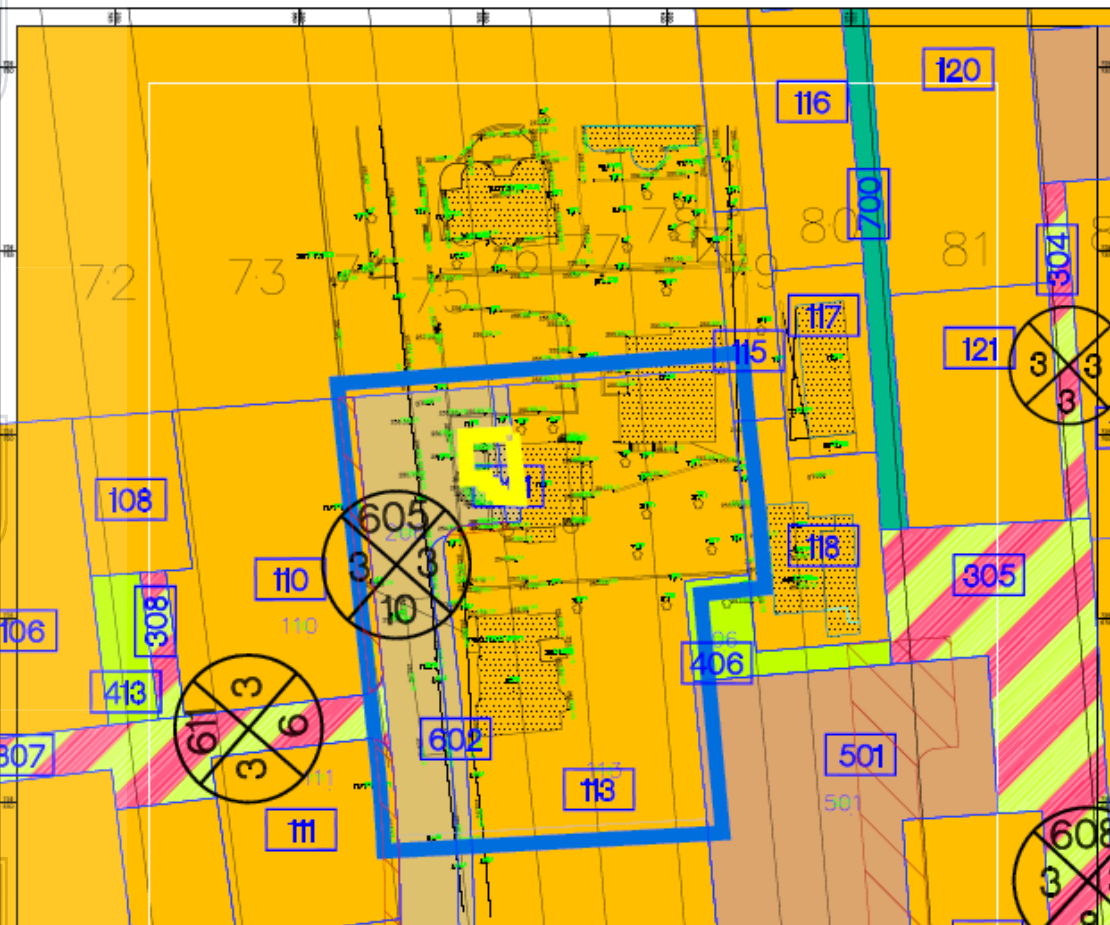


12. המאפיינים כמותיים :

מספר החלקות הנכללות 6 (בחלק), היעודים במצב קודם וחדש לפי האמור בטבלה בפרק מס 11.

13. תיאור המקרקעין :-

שטח הקרקע הנכלל בתכנית ממוקם בשכונת אלמרג' בכפר נחף, הממוקמת מזרחית למרכז הכפר.





14. זכויות והגבלות הבנייה במצב חדש :

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מזרח	מערב	מזרח	מערב	מזרח	מערב	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	200	400	76	20	0	48	2	7	2	1	2	3	3	3	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין יחיו לפי מצב קיים

כל בניה חדשה תהיה לפי קווי בניין מתכנית מאושרת ג/20567

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יישמש לקומות עמודים מפולשת, חניה, משטח משחקים וכו'.

(2) ללא עליית גג.

(3) או לפי תשריט.

15. עקרונות גורמים ושיקולים :-

15.1 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, 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 משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש;

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





ייעוד החלקות במצב קודם וחדש .

- (1) מקדמי יחסיות לשווי הנכנס הכוללים : מושאע , צורה , מיקום .
- (2) מקדמי יחסיות לשווי היעוד היוצא במסגרת המקדם המצטבר .
- (3) מיקום החלקות ומגרשי התמורה , הצורה הגיאומטרית , הגודל , פינתיות , נגישות ,
- (4) טופוגרפיה , הבעלות , מתן מקדמים במסגרת המקדם המצטבר בטבלת האיזון .
- (5) ריכוז הבעלויות ככל שניתן במגרש תמורה נפרד ועצמאי .
- (6) התעלמות ממרכיב הבנייה בחלקות .



15.3 המצב הקנייני ולוח הזכויות בחלקה .

15.4 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 עראבה .

15.5 איזון מגרשי התמורה ללא תשלום כספי .

15.6 תקן מספר 15 בעניין טבלאות איחוד וחלוקה ללא הסכמה .

15.7 שווי 1 מ"ר קרקע אקווילנטי = 1



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 .

תאריך : **8.06.2022**

אבו ריאל סאלח
שמאי מקרקעין מוסמך
מהנדס ומודד מוסמך

