

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 260-0640581

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה- דיר אל אסד



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה במטרה לתיקון מצב קיים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה-דיר אל אסד

מספר התכנית 260-0640581

**1.2 שטח התכנית** 15.072 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בקעת בית הכרם

224598 קואורדינאטה X

760881 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דיר אל אסד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר אל-אסד - חלק מתחום הרשות: דיר אל-אסד

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלסוקן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18819	מוסדר	חלק		4-5, 38, 60

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2013	3489	6563	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 16049 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 16049
27/04/2017	5308	7490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בבכ/ מק/ 16049 / 14 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	בבכ/ מק/ 16049/ 6 / 14



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד אסדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד אסדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14/06/2018	חליל חלף	02/06/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		20/05/2018	אסעד אסדי	20/05/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		דיר אל אסד	דיר אל- אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		דיר אל אסד	דיר אל- אסד	(1)		04-9885559		deirelasad@gmail.c om

(1) כתובת: ..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211		a- tzafon@land.gov.il
בעלים		אבראהים טאהא			דיר אל- אסד	(2)				
בעלים		סאהר עלי			דיר אל- אסד	(3)				
בעלים		סאלח קאסם			דיר אל- אסד	(3)				
בעלים		פרדוס קאסם			דיר אל- אסד	(3)				

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

- (1) כתובת : ת.ד: 580.  
 (2) כתובת : ת.ד: 1010.  
 (3) כתובת : דיר אל אסד.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל- אסד	דייר אל- אסד ד"א	902	049881584		A0522475539 @gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	חליל חלף	835		ראמה	(1)				khkh1972@y ahoo.com

(1) כתובת : ת.ד: 276.



תכנון זמין  
הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה
2. שינוי קווי בניין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה
2. שינוי קווי בניין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	9021
מגורים ב'	10044

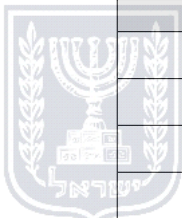
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	14,142	93.83
מגורים ב'	930	6.17
סה"כ	15,072	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	14,142.11	93.83
מגורים ב'	930.03	6.17
סה"כ	15,072.13	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1.בתי מגורים</p> <p>2.מועדונים חברתיים ופרטיים</p> <p>3.גני ילדים ופעוטונים מותר באישור ובהסכמת הרשות המקומית</p> <p>4.מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה</p> <p>5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים (יבנו מעל קומת קרקע)</p> <p>6.מעליות, חדרי מכונות, הסקה, מחסנים, מספרות ומכוני יופי</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד להקמת בניני ציבור ע"י יוזמת הרשות המקומית או גוף ממשלתי אחר כגון: מקומות לפולחן דתי, מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים, מרפאות ותחנות רפואיות משפחתיות, גני ילדים, תחנות עזרה ראשונה, משרדים ומוסדות ציבור אחרים לפי צורכי הרשות המקומית. תנאי להיתר בנייה הגשת תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
5 (5)	5	5	5	2 (4)	12 (3)	50	170	70 (2)	100 (1)	500	מבנים ומוסדות ציבור	
3 (5)	3 (9)	3 (9)	3 (5)	3 (8)	13 (7)	42	168	60 (1)	108 (1)	400	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהטופוגרפיה מאפשרת זאת..
- (2) א.תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית, בתנאי שהטופוגרפיה מאפשרת זאת.  
ב.כולל שטח קומת עמודים מפולשת ו/או חניה חניה תת קרקעית

(3) ללא יציאת גג.

(4) + קומת חניה תת קרקעית.

(5) או לפי תשריט.

(6) לדונם.

(7) ללא עלית גג.

(8) 3 קומות+ קומת עמודים.

(9) או אפס בהסכמת שכן ללא פתחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 6. הוראות נוספות

6.1

חשמל

הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן התר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.  
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ יתכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח



<b>6.1</b>	<b>חשמל</b>
	<p>על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>
<b>6.2</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
<b>6.3</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<b>6.5</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
<b>6.6</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.</p> <p>על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:</p>

<b>6.6</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בנייה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבנין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תעמוד בקווי הבניין הקבועים בתכנית זו.</p>
<b>6.7</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה . המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית מייד אחרי אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## חלף חליל

שמאות מקרקעין והנדסה

כפר ראמה - ת.ד. 276 - מיקוד 30055

טלפקס- 04-9985787

[khkh1972@yahoo.com](mailto:khkh1972@yahoo.com)

דואר אלקטרוני



תאריך: 02/06/2018

לכבוד  
מועצה מקומית דיר אלאסד  
דיר אלאסד



### טבלאות איזון לתכנית מפורטת מוצעת

מס' 260-0640581

גוש : 18819

חלק מחלקות : 38,4





1. **רקע כללי:**

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לתכנית מוצעת מס' 260-0640581 בחלקות הנ"ל, תכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים, שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

2. **התאריך הקובע לשומה:**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה להיום.

3. **מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:**

הביקור בנכס נערך ביום 02/06/2018 ע"י החתום מטה.



4. **פרטי המקרקעין:**

גוש : 18819

חלקות : 38, 4

ישוב : דיר אלסד

ועדת תכנון : מרחבית – בקעת בית הכרם

5. **תאור המקרקעין:**

איזור מגורים בשכונה הצפון מערבית לכפר דיר אלסד, דרך סלולה עוברת לאורך החזית המערבית למתחם התכנית הנ"ל



6. **תאור השטח:**

התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשים בהתאם לטבלאות:

**מצב מאושר**

חלקה מס' ארעי	שטח מ"ר	ייעוד
902	14,142	מבנים ומוסדות ציבור
1004/3	930	מגורים ב'
סה"כ	15,072	

**מצב מוצע**

חלקה מס' ארעי	שטח מ"ר	ייעוד
9021	14,142	מבנים ומוסדות ציבור
1044	930	מגורים ב'
סה"כ	15,072	





**7. החלקות:**

המתחם הנ"ל כולל מגרש ביעוד מגורים ב' שמספרו בהתאם לתכנית ג/בכ/מק/10649/6/14  
 1004/3 בשטח 930 מ"ר סימוכין לטבלת האיזון ורשום ע"ש קאסם פרדוס, קאסם סאלח, עלי סאהר, ואסעד יונס מוחמד טאהא.  
 כמו כן המתחם כולל מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבוריים שמספרו 902 בשטח 14,142 מ"ר.

**8. תוכניות:**

על המתחם חלה תכנית מס' ג/בכ/מק/16049/6/14 שפורסמה למתן תוקף מיום 27/4/2017 ב.י.פ. מס' 7490  
 ייעוד: מגורים ב'.  
 אחוזי בניה: בסה"כ 168% (108% שטח עיקרי + 60% שטחי שירות)  
 מס' קומות: 3 קומות מעל קומת עמודים.  
 שטח מגרש מינימאלי: 400 מ"ר אך לא פחות מ- 250 מ"ר.  
 מספר יח"ד בדונם: 4.

**9. הזכויות בחלקה:**

גוש	מגרש	שטח רשום מ"ר	בעלים רשומים לפי נסח הרישום	חלקים במגרש
18819	902	14,142	מדינת ישראל	בשלמות

שם בעל הזכויות	מס' זהות	החלק בחלקה בהתאם לנסח רישום
קאסם פרדוס	57005613	0.05339
קאסם סאלח	50914225	0.05339
עלי סאהר	304922487	0.00564
טאהא מוחמד	52077286	0.19619
טאהא חסן	53857272	0.16537
אסדי אחמד	59917450	0.10206
טאהא יונס	56304819	0.19069
טאהא אבראהים	55182836	0.22807
טאהא ח'יריה	23388911	0.00519

**החלקים בהתאם לנסח רישום עדכני**

**10. גורמים ושיקולים בשומה :**

א. 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 ) .

ב. 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).

ג. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלומי איזון.

ד. 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).

ה. מחירי מקרקעין באזור .

ו . צורת המגרשים , ייעוד ומיקומם .

ז . מחוברים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון .

יא. התכנית המוצעת לא משנה בעלויות.



יב. טבלת האיזון ערוכה לפי הוראות מבא"ת , תקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) 2009 .

**11. הצהרות :**

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.



02/06/2018

835

חליל חלף

.....  
תאריך.....  
מספר רשיון.....  
חתימת השמאי.....  
שם שמאי המקרקעין

חליל חלף  
שמאי מקרקעין  
מ.ד. 835





## חלף חליל

שמאות מקרקעין והנדסה  
 כפר ראמה - ת.ד. 276 - מיקוד 30055  
 טלפקס - 04-9985787

דואר אלקטרוני [khkh1972@yahoo.com](mailto:khkh1972@yahoo.com)

2/6/2018

טבלאות הקצאה ואיזון ג/בכ/מק/16049/10/15

תשלומי איזון		מצב יוצא									מצב נכנס				ניתוני המקרקעין					סידורי		
בעל זכות		שווי יחסי כולל למצב יוצא	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	החלק במגרש	שטח המגרש	ייעוד	מגרש	שווי יחסי כולל לחלק המשתתף מהמגרש	שווי יחסי	שווי מצב נכנס	שטח נכלל בעלי זכויות	החלק בחלקה בהתאם לטבלת האיזון	מס' זהות	שם בעל הזכויות	שטח בתחום איחוד וחלוקה	שטח בתחום הקו הכחול של התוכנית	שטח רשום	מגרש בהתאם לתכנית מאושרת		גוש	
ישלם	יקבל																					
0	0	1.00	1.00	558000	100%	930	מגורים ב'	1044	1.00	1.00	558000	930	0.05339	57005613	קאסם פרדוס	930	930	930	1004/3	18819	1	
													0.05339	50914225	קאסם סאלח						2	
													0.00564	304922487	עלי סאהר						3	
													0.19619	52077286	טאהא מוחמד						4	
													0.16537	53857272	טאהא חסן							
													0.10206	59917450	אסדי אחמד							
													0.19069	56304819	טאהא יונס							
													0.22807	55182836	טאהא אברהים							
0.00519	23388911	טאהא ח'יריה																				
0	0					14,142	מבנים ציבוריים	9021	0	-	0	14142	1.00000		מדינת ישראל	14,142	14,142	14,142	902	18819	5	
0	0			558,000		15,072			1	1	558,000	15,072						15,072			סה"כ	6

2/6/2018

.....  
תאריך

835

.....  
מספר רשיון

.....  
חתימת השמאי

.....  
שם שמאי המקרקעין

חליל חליל  
 שמאי מקרקעין  
 מ.ד. 835

