

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר יעודי קרקע, דרכים וחלוקה למגרשים בתחום התכנית- ללא הסכמת כל הבעלים. תכנית זו יזומה ע"י הועדה המקומית ומלווה בטבלאות איזון, טבלאות הקצאה ותכנית חלוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה בתחום תכנית ג/16915

ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0329532

1.2 שטח התכנית 32.273 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 לב הגליל

228532 קואורדינאטה X

751443 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום סחינין- לפי תכנית ג/16915

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחינין - חלק מתחום הרשות: סחינין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|--------|------|----------|-------|
| סחינין | | | |

שכונה דרום סחינין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19288 | מוסדר | חלק | 31, 33-37 | 30, 32, 48 |
| 19316 | מוסדר | חלק | 64 | 59-61, 63, 65 |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 16915/ג | 104 - 102 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 24/04/2014 | 5030 | 6791 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20732 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 20732 |
| 30/04/1992 | 2993 | 3999 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 668. הוראות תכנית ג/ 668 תחולנה על תכנית זו. | שינוי | ג/ 668 |
| 23/11/1997 | 707 | 4590 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9169 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 9169 |
| 30/11/2004 | 688 | 5347 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 12906 ממשיכות לחול. | שינוי | ג/ 12906 |
| 22/08/2012 | 6051 | 6463 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 16915. הוראות תכנית ג/ 16915 תחולנה על תכנית זו. תוכנית זו כפופה לנספחים של תכנית ג/16915 והשינויים המחייבים מכח תכנית זו. | שינוי | ג/ 16915 |



1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | איתי זהבי | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | איתי זהבי | | תשריט מצב מוצע | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | רקע | | 6 | 27/10/2016 | פאדי סלימאן | 19/03/2018 | טבלאות | כן |
| חלוקה ורישום | מחייב | 1: 1 | 1 | 31/10/2016 | עבד אלראזק בשדיר | 23/11/2017 | תשריט חלוקה | לא |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | 1: 1 | 2 | 22/11/2017 | פאדי סלימאן | 23/11/2017 | טבלאות איזון | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 08/06/2015 | איתי זהבי | 27/09/2016 | מצב מאושר | לא |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 |
|----------------|-------------|-------------|---------------|---|--------|------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-9912108 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 80 סחינין.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|---|--------|------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה "לב הגליל" | סחינין | (1) | | 04-6746740 | 04-9912108 | |

(1) כתובת: ת.ד. 80 סחינין.

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 ואחרים | נצרת עילית | (1) | | 04-6558211 | 04-6461358 | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת בעלים פרטיים רבים המפורטים בטבלאות האיזון.

(1) כתובת: ת.ד. 580, נצרת עילית.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|-----------|------------------|---------------|---------------------|--------|------|-----|------------|------------|----------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | איתי זהבי | 086522 | | צפרי | (1) | | 04-6456678 | | itay@zehavy.com |
| | מודד | עבד אלראזק בשדיר | 554 | בשדיר עבד אלראזק | סחינין | (2) | | 04-5456678 | 04-6555712 | |
| שמאי מקרקעין | שמאי | פאדי סלימאן | 1544 | | סחינין | (3) | | 04-6744072 | 04-6744072 | fadislman7@gmail.com |

(1) כתובת: מושב ציפורי 12 מיקוד 17910.

(2) כתובת: סחינין.

(3) כתובת: ת.ד. 2621 סחינין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הסדרת יעודי קרקע ואחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים/

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת דרכים בהתאם למצב קיים ולטופוגרפיה קיימת. לפי סעיף 62 (א) א 1 לחוק התו"ב.

2. איחוד וחלוקה למתחמים בהתאם לבעלויות ובהתאם לטבלאות איוון מצורפות. לפי סעיף 62 (א) א 1 לחוק התו"ב.

3. הסדרת קווי בנין בהתאם. לפי סעיף 62 (א) א 4 לחוק התו"ב.

4. הוספת זכויות בניה (7%). לפי סעיף 62 (א) א 16 לחוק התו"ב.

5. הוספת זכויות בניה (20%). לפי סעיף 62(א) א 16 לחוק התו"ב.

6. הוספת סה"כ 15 יח"ד בכל המתחם.

7. שינוי מס' קומות. לפי סעיף 62(א) א 4.

8. שינוי הוראות בנינו ומתן הנחיות להיתרי בניה בהתאם.

9. הקטנת גודל מגרש מינימלי.

10. הקטנת קווי בניין מינימליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|------------|---------------------------------|
| דרך מאושרת | 403 - 400, 42 |
| דרך מוצעת | 607, 605 - 600, 503, 43 |
| מגורים ב' | 129 - 120, 118 - 107, 105 - 101 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|----------------------|------------|--|
| דרך / מסילה לביטול | דרך מאושרת | 402 - 400, 42 |
| דרך / מסילה לביטול | דרך מוצעת | 601 |
| דרך / מסילה לביטול | מגורים ב' | 123, 118, 115 - 113, 111 - 108, 105, 101 - 125 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | דרך מאושרת | 402 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגורים ב' | 110, 109 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|--------------|------------|-----------------------------|
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 402,400,42 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 602,43 |
| מבנה להריסה | מגורים ב' | 118,114,113,111,108,105,102 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------|---------------|------------|
| דרך מאושרת | 4,728 | 14.65 |
| מגורים ב' | 27,546 | 85.35 |
| סה"כ | 32,274 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-------------|------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 4,161.48 | 12.89 |
| דרך מוצעת | 1,244.69 | 3.86 |
| מגורים ב' | 26,868.34 | 83.25 |
| סה"כ | 32,274.51 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>מותר לבנות בתי מגורים, מועדונים חברתיים מותרות באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים וגנים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית. חנויות למסחר קמעונאי, מספרות ומכוני יופי, הכל בתנאי שסה"כ שטחיהם לא יעלו על רבע (1/4) מסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש. תוך הקצאת מקומות חניה ע"פ תקן החניה ובתחום המגרש.</p> <p>רשאית הועדה המקומית להגדיל זכויות בניה לצרכי מסחר קמעונאי באזורי מגורים מתוך סה"כ אחוזי הבניה המותרים וזאת בתנאים הבאים:</p> <p>א. קבלת אישור משרד התחבורה בדבר תפקוד הדרך והצמתים הסמוכים ובדבר התקנת מקומות חניה בתוך המגרש.</p> <p>ב. אישור המשרד לאיכות הסביבה בדבר אי הפרעות הפונקציות המסחריות למבני המגורים הסמוכים.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | זיקת הנאה |
| | <p>בתאי שטח מס' 109,110 מסומנת זיקת הנאה למעבר כלי רכב, תנאי לטופס 4 בתחום תכנית זו הינו רישום זיקת הנאה לטובת המגרשים שאליהם היא מובילה.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתיות. |
| 4.2.2 | הוראות |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך ותשתיות. |
| 4.3.2 | הוראות |



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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|-------|-------------------|-------|-----------------|----------------|---------|-------|------|-----------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | גודל מגרש מזערי | גודל מגרש כללי | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | | | | | | | |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 5 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 588 | 101 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 4 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 514 | 102 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 9 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 1119 | 103 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 5 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 590 | 104 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 11 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 1386 | 105 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 4 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 485 | 107 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 7 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 898 | 108 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 11 | 5 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 449 | 109 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 11 | 5 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 449 | 110 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 3 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 390 | 393 | 111 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 11 | 8 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 746 | 112 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 7 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 823 | 113 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (4) 2 | (4) 2 | 4 | 12 | 8 | 6 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 789 | 114 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 6 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 729 | 115 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 12 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 1455 | 116 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 7 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 834 | 117 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 13 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 400 | 1681 | 118 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 10 | 27 | 52 | 168 | | | 21% | 147% | 400 | 2725 | 120 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 10 | 18 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 1849 | 121 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 10 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 1302 | 122 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 4 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 547 | 123 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 3 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 360 | 366 | 124 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 3 | 52 | 157 | | | 21% | 136% | 360 | 366 | 125 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 6 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 731 | 126 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 10 | 8 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 782 | 127 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 10 | 24 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 2396 | 128 | מגורים ב' |
| (1) 2 | (1) 2 | (1) 2 | 4 | 12 | 8 | 15 | 52 | 170 | | | 21% | 149% | 400 | 1864 | 129 | מגורים ב' |

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי | | | |
| (2) 3 | 101 | מגורים | מגורים ב' |
| (3) 3 | 102 | מגורים | מגורים ב' |
| (3) 3 | 103 | מגורים | מגורים ב' |
| (3) 3 | 104 | מגורים | מגורים ב' |
| (3) 3 | 105 | מגורים | מגורים ב' |
| (3) 3 | 107 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 108 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 109 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 110 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 111 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 112 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 113 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 114 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 115 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 116 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 117 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 118 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 120 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 121 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 122 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 123 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 124 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 125 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 126 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 127 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 128 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| (3) 3 | 129 | מגורים ב' | 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:

הועדה המקומית תהיה רשאית לנייד שטחים מעל כניסה קובעת למתחת מפלס הכניסה - ללא שינוי סה"כ שטחי בניה מאושרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) או אפס ללא פתחים בהסכמת השכן..

(2) קו בניו לכיוון הסובה יהיה 1 מ'..

(3) או לפי תשריט.

(4) או אפס ללא פתחים בהסכמת השכן. יאושר קו בנין 2מ' מדרום ו-1מ' בין שני מבנים באותו מגרש..



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

| | |
|---|------------------------------|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>1. תנאי להיתרי בניה הינו קבלת חוות דעת עיריית סחנין בנושא חיבור לתשתיות .</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה (מלבד תאי שטח 127,121) הינו ביצוע התכנית בד בבד בביצוע מערכות התשתיות הנדרשות לרבות השצ"פים ומבני הציבור בתחום תכנית ג/16915.</p> | |
| 6.2 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה יבחן המבנה המוצע בהיבט של מצוינות אדריכלית תוך מתן נהג הדפסה 26 תכנון זמין</p> <p>דגש על חומרי גמר, עיצוב קומת הקרקע, טיפול עיצובי בראש המבנה, המנעות ככל הניתן מחזיתות אטומות והתייחסות למרחב הולכי הרגל .</p> <p>2. גג המבנה יטופל כחזית חמישית (ע"י מסתורי מע' מיזוג, מע' אוורור וכד') ויאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>3. כניסה לבנין המגורים תהיה מוגדרת ותהווה נקודת מפגש בין המדרכה הציבורית לתחום הפרטי,, ותהיה מפותחת באופן המגדיר כניסה הן מבחינת הריצוף והגדרות .</p> <p>4. דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה הרוחב שלושה מ' לפחות. הוועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.</p> | |
| 6.3 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר</p> | |
| 6.4 | פיתוח תשתית |
| <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> | |
| 6.5 | חניה |
| <p>החניות בשטח תכנית זו יהא על פי תקן החניה התקף. החניות יהיו בתחום המגרש.</p> | |
| 6.6 | חשמל |
| <p>א. תנאי למתן היתר 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</p> | |

6.6

חשמל

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 אוריי 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.

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

אין לחפור או לבצע עבודות 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 בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7

ניהול מי נגר

יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.

30%-15 משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים(חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או



| | |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center">ניהול מי נגר</p> | <p align="center">6.7</p> |
| <p>לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי</p> | |
| <p align="center">פסולת בניין</p> | <p align="center">6.8</p> |
| <p>התר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p> | |
| <p align="center">פיקוד העורף</p> | <p align="center">6.9</p> |
| <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | |
| <p align="center">קולטי שמש על הגג</p> | <p align="center">6.10</p> |
| <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> | |
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p>1. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. 2. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ואישור נספח ניקוז מעודכן בהתבסס על נספח הניקוז המאושר במסגרת תכנית ג/16915. 3. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח בשכונה לרבות פריצת דרכים, עבודות חפירה וכו, יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים F1-AD ו B-F כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב של תכנית ג/16915. הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות השדרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח. 5. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים ע"פ התכנית המוצעת אלא לאחר השלמת עבודות הביוב האמורות בסעיף 4 דלעיל (שדרוג קווים F1-AD ו B-F). 6. בטרם תיתן הועדה המקומית היתרי בניה לבתים חדשים ע"פ התכנית המוצעת תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי הביוב הראשיים בשכונה הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד איכלוס הבתים הנ"ל. 7. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו ע"פ המפורט בנספח הביוב, אישור להנחת קווי ביוב</p> | |

| | |
|--|-----------------------------------|
| <p align="center">תשתיות</p> | <p align="center">6.11</p> |
| <p align="center">בתחום התכנית המפורטת יהיה בסמכות הוועדה המקומית.</p> | |
| <p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p align="center">6.12</p> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופרשו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה ? 1965.</p> | |
| <p align="center">היטל השבחה</p> | <p align="center">6.13</p> |
| <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> | |
| <p align="center">עתיקות</p> | <p align="center">6.14</p> |
| <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p> | |
| <p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p> | <p align="center">6.15</p> |
| <p>תנאי להיתר בניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון הכוללים עבודות עפר ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100000 ממ"ק ידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/ מנחה המבטא את המשמעות הנופית- סביבתית- תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה. הכל בהתאם להנחיות מנהל התכנון בנושא מתאריך 24.07.07 ועדכונים.</p> | |
| <p align="center">מבנים קיימים</p> | <p align="center">6.16</p> |
| <p>הוועדה המקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בנין בתנאים הבאים:</p> <p>א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט תהליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין של עומדים הבנים יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף</p> | |

| | |
|-------------|---|
| 6.16 | מבנים קיימים |
| | 149. תוספת החורגת מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית. |

| | |
|-------------|--|
| 6.17 | הריסות ופינויים |
| | תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר. |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|---|--------|
| 1 | תכנית זו הינה חלק מתכנית ג/16915 מלבד תאי שטח 127,121 ועל כן הינה כפופה על השלביות שבה. | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



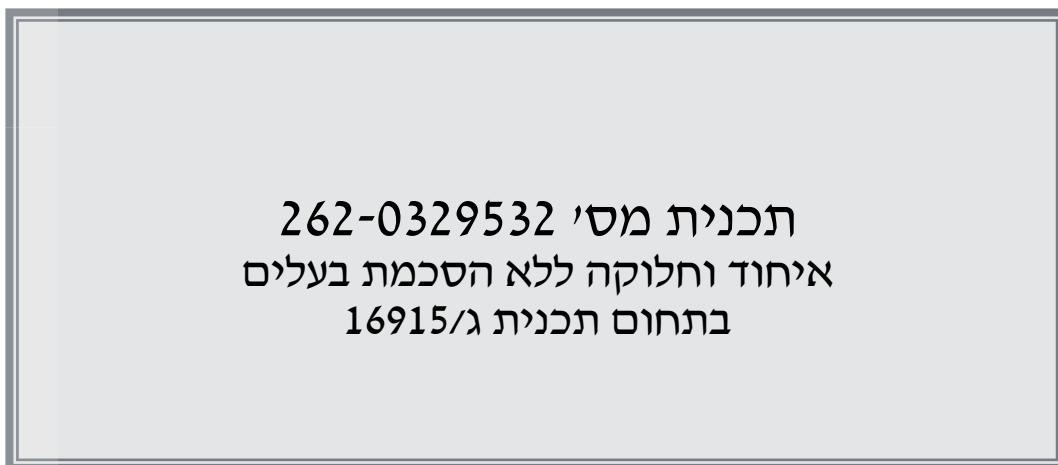
תכנון זמין
מונה הדפסה 26



טבלת איזון ולוח הקצאה

תכנית מס' 262-0329532

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - סכנין



נספח לטבלת איזון ולוח הקצאה





לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
"לב הגליל"
סכנין 30810

הנדון : נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תכנית מפורטת מס' 262-0329532
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
בתחום תכנית ג/16915 – סכנין



1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה להסדרת יעודי הקרקע, דרכים וחלוקה למגרשים בתחום התכנית, ללא הסכמת כל הבעלים.
תכנית זו יזומה ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה "לב הגליל".
בטבלת ההקצאה ואיזון משתתפות 7 חלקות בשלמות והן 33-37, 31 בגוש 19288, וחלקה 64 בגוש 19316, וחלקי חלקות והן 48, 30, 32 בגוש 19288, וחלקות 59, 60, 61, 63, 65 בגוש 19316, ושטח הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ 32.273 דונם.



2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו 21/08/2016.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 14.10.2015 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין

ישוּב : סכנין
גושים וחלקות :

| מס' גוש | מספרי חלקות בשלומתן | מספרי חלקות בחלקן |
|---------|---------------------|--------------------|
| 19288 | 31, 33-37 | 48, 32, 30 |
| 19316 | 64 | 59, 60, 61, 63, 65 |

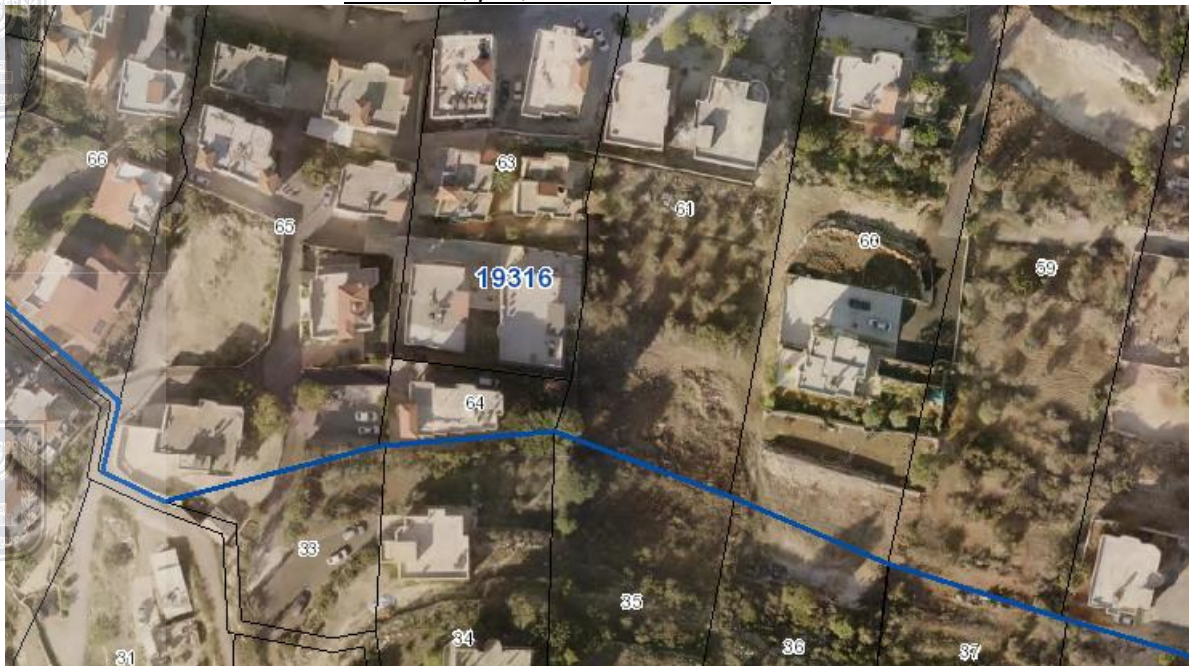




5. תאור המקרקעין

המתחם ממוקם בחלק הדרום מזרחי לעיר סכנין, בצד הדרומי לכביש 805, כביש 805 מהווה הרחוב הראשי של סכנין, חוצה אותה ממערב למזרח, מסתעף מכביש 70 ממערב ומסתיים בכביש 806 במזרח, ומחלק עיר סכנין לשני גושים, צפוני ודרומי, הטופוגרפיה הכללית באזור המתחם בשיפוע עולה לכיוון דרום, המתחם מצוי במפלס גבוה כ-45-65 מ"ר, הפיתוח הסביבתי חלקי ביותר, הגישה לחלקות מתבצעת ממערכת הדרכים השכונתית הפנימית, בחלקות קיימים דירות פרטיים וגם מגרשים פנויים.

איתור כללי של המתחם על רקע צילום אוויר



6. המצב בתכנוני

תכנון קיים

תכנית מס' ג/16915

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6463, מיום 22.05.2012. מהווה תכנית מפורטת לשינוי יעוד משטח חקלאי למגורים ב', ש.צ.פ., מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים ודרכים, וזאת כדי לאפשר חוקיות למבנים קיימים.

הוראות בניה באזור מגורים ב' :

- זכויות בנייה : 36% עיקרי + 6% שירות לקומה סה"כ 150%.
- תכסית קרקע : 42%.
- שטח מגרש מינימלי : 400 מ"ר אך לא פחות מ 250 מ"ר.
- מס' קומות : 4 קומות, 15 מ'.
- צפיפות : 5 יח"ד לדונם.
- מס' מבנים : 1 למגרש + מבנה עזר, במגרשים בשטח מעל 600 מ"ר 2 מבנים. התכליות והשימושים כוללים, בין היתר, מגורים, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות, מוסכים, גני ילדים, שטחי חניה חממות ועוד.



תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים והסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיף 121, 122)

התכנון החדש / המוצע

תכנית מפורטת מס' 262-0329532

התכנית המוצעת הינה תכנית להסדרת יעודי קרקע, דרכים וחלוקה למגרשים בתחום התכנית, ללא הסכמת כל הבעלים.
תכנית המפורטת זו יזומה ע"י הועדה המקומית, ושטחה הינו 32.273 דונם.
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
ייעודי הקרקע בתחום התכנית הינם: מגורים ב, ודרכים.
הוראות תכנית ג/16915 יחלו על שטח התכנית במורים ב'.



7. המצב המשפטי

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות שרובם המצויות בבעלות פרטית וחלק בבעלות המדינה.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בעריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון, הובאו בחשבון בין השאר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. ההוראות לעריכת טבלת האיזון שנקבעו 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 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;

(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 אותנו 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.

ב. הוראות תקן מס' 15.0 של הועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמואי מקרקעין ביום 02.04.2008 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



פאדי סלימאן – כלכלן ושמאי מקרקעין

ג. עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"צ 4914/91, 5063/94, ההקצאה בתכנית החדשה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים, ככל שאין אפשרות לשמור על השווי היחסי, יפעל השמאי עפ"י האמור בסעיף 122 (3) לחוק.

ד. מובא בחשבון הוראות ומגבלות הבניה בשני מצבי התכנון: הקודם והחדש.

ה. שטח המגרשים על פי נתונים מאת המודד, ומיקומם בחלקה וצורתם.

ו. שווי הזכויות במצב נכנס נקבע עפ"י החלק היחסי של כ"א מהבעלים בחלקה עפ"י הרישום בטאבו.

ז. שווי המגרשים במצב יוצא מבוסס על יעוד הקרקע בתכנית 262-0329532.

ח. ההקצאה נערכה במטרה לפרק, ככל הניתן, את השיתוף במקרקעין, על מנת לשמר הקצאה ללא תשלומי איזון.

ט. לאור הזהות ביעודי הקרקע במצב נכנס ויוצא, במסגרת ההקצאה שמרתי ככל הניתן על שיעור הפרשה אחיד לצרכי ציבור בין בעלי הזכויות המשתתפים באיחוד וחלוקה ולערך הקצאה בהתאם ללא תשלומי איזון.

י. בחלק מהחלקות קבעתי הבעלות בתחום התכנית בהתאם לתשריטי החלוקה המאושרים.

יא. הטבלה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט 2009 ולתקינה השמאית המאושרת.

9. ערכי שווי בתחום התכנית

ייעודן של השטחים הסחירים בתחום האיחוד וחלוקה הינו לאזור מגורים, ולאחר ניתוח וביצוע התאמות עבור עסקאות שבוצעו בסביבת המתחמים נשוא השומה קבעתי שווי מ"ר קרקע כ 1,200 ₪

10. הצהרה

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי טבלת איזון זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.



ולראייה באתי על החתום

פאדי סלימאן

כלכלן ושמאי מקרקעין

פאדי סלימאן
שמאי מקרקעין
מס' רישיון 1837

