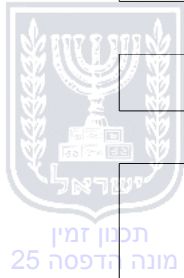


הוראות התכנית

תכנית מס' 251-0702829

שינוי יעוד משצ"פ למגורים



מחוז **צפון**
מרחב תכנון מקומי **הגליל המזרחי**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



מינהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 251-0702829
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 11/12/2022

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הנעדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית שינוי ייעוד שצ"פ קיים למגורים בחלקה 61, שכונת ח'לת אלשריף.

בתכנית מוצע שינוי ייעוד כ- 326 מ"ר משצ"פ למגורים, סה"כ היקף בניה מוצעת כ- 470 מ"ר

החלקה הנ"ל סבלה מהפקעה לדרך ברוחב 12 מ' מדרום לחלקה בעוד שאין הפקעה מהשכנים ממול. כל ההרחבה הייתה על חשבון החלקה הנ"ל.

למועצה מקומית מגאר אין עניין בשדה הקיים מעורבות לחלקה מכיוון ומדובר בשטח צר שאינו מתאים למטרה כלשהי חוץ מהעברת קווי ביוב שכבר הועברה בחלקה (דרך מנדטורית). שטח ציבורי פתוח זה גובל מגרש בניה לבעלים ללא הצדקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי יעוד משצ"פ למגורים
------------------------	-----------	--------------------------

מספר התכנית	251-0702829
-------------	-------------

שטח התכנית	3.631 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

הגליל המזרחי

קואורדינאטה X

237992

קואורדינאטה Y

754341

1.5.2 תיאור מקום

שכונת חלת אלשריף

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מג'אר - חלק מתחום הרשות : מג'אר

נפה כנרת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מג'אר	ח'לת אלשריף		

שכונה שכונת חלת אלשריף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
15574	מוסדר	חלק	61	

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

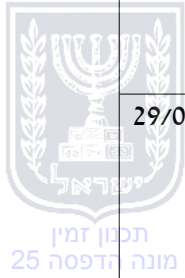
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 13365	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 13365 ממשיכות לחול.	5971	4601		29/06/2009



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				האיל אבו גוש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		האיל אבו גוש		תשריט מצב מוצע	לא
חשמל	מחייב			21/03/2019	האיל אבו גוש	09: 30 21/03/2019		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		8	04/07/2022	אוסאמה סרחאן	09: 44 04/07/2022		כן
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 250	1	30/06/2022	ריפעת מוזלבט	11: 12 04/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		27/03/2019	האיל אבו גוש	10: 05 30/03/2019		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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 (1)		מועצה מקומית מג'אר	מג'אר			04-6787000		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מג'אר.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית מג'אר	מג'אר	(1)		04-6787000		

(1) כתובת: כפר מג'אר.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	האיל אבו גוש	20760		מג'אר	(1)		04-6784064		h6784064@gmail.com
מודד	מודד	ריפעת מוזלבט	756	ר.מוזלבט מהנדסים בע"מ	מג'אר	(2)		054-8321287		
שמאי מקרקעין	שמאי	אוסאמה סרחאן	1570		מג'אר	(3)				osama.sirhan@gmail.com



(1) כתובת: כפר מגאר.

(2) כתובת: ת"ד 679.

(3) כתובת: מגיאר, ת"ד 666.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

שינוי יעוד משצ"פ למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד משצ"פ למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	304 - 301
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים א'	301
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	201
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	745	20.52
מגורים א'	2,256.86	62.16
ש"צ"פ	629	17.32
סה"כ	3,630.86	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	744.74	20.51
מגורים א'	2,583.21	71.16
שטח ציבורי פתוח	302.33	8.33
סה"כ	3,630.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים ב. מועדונים פרטיים וחברתיים ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה ד. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה ה. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים ו. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית ז. חנויות מזון וקיוסקים ח. מספרות ומכוני יופי היקף בניה לשימושים נלווים 15% מסך זכויות הבניה במגרש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תאושר בקשה להיתר בנייה בתא שטח מס' 301 שלא תכלול גדרות בטון מסביב למגרש ובגובה מינימלי של 1 מטר לפחות (מלבד בנקודת הכניסה למגרש), וזאת על מנת למנוע פלישה לשטחי השצ"פ.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות ב. מתקני משחקים לילדים ובתי שימוש ציבוריים ג. מגרשי ספורט ומגרשי משחקים
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה השטח המסומן בתשריט בסימון זיקת הנאה מיועד למתן גישה רגלית ומוטורית למגרש בתא שטח 301
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	יישמשו לדרכים לרכב, לדרכים משולבות לתנועה מוטורית ורגלית, לשטחים מרוצפים לטיילות, למעברים מקורים ומצללות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחננה לרכב, לדוכני מפעל הפייס, לתחנות לחלוקת דואר, לרחבות ולתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית, בכפוף לדיני תעבורה.
4.3.2	הוראות

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%) מינימום	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	301	(1) 400	144	6	(2)	(2)	150	42	(3) 4	(4) 10	(5) 12	(6) 4		(7) 3	(7) 3	3
מגורים א'	302 - 304	(1) 400	144	6	(2)	(2)	150	42	(3) 4	(4) 10	(5) 12	(6) 4		(7) 3	(7) 3	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
3	301	מגורים א'
4	302 - 304	מגורים א'

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) או כפי שקיים אך לא פחות מ- 250 מ"ר (חלקה רשומה).
- (2) תותר העברת אחוזי בניה מקומה לקומה במסגרת סה"כ אחוזי בניה מותרים.
- (3) 4 יחיד למגרש למגרש מינימאלי של 400 מ"ר.
- (4) במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר 2 בנינים נפרדים במגרש ובתנאי שניתן לשמור על מרווח של 6 מ' בין המבנים..
- (5) הערך מתייחס למטר מקסימום.
- (6) במקרים טופוגרפיים מיוחדים ניתן יהיה להעביר את מספר הקומות ממעל אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ לא יעלה על מספר הקומות המותר.
- (7) או 0 מצד אחד בלבד ובהסכמת השכנים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. ב. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.
6.3	חשמל	ראה נספח בסוף הוראות התוכנית .
6.4	ביוב	תנאי להיתר בניה, חיבור למערכת הביוב של היישוב באישור הוועדה המקומית
6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38	בקשה להיתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413
6.6	פסולת בניין	התר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בניה ו עודפי עפר לשטח. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.7	פיקוד העורף	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
6.8	פיתוח תשתית	א. 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 קווי תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות .



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6.8

פיתוח תשתית

ג. בעל היתר הבניה יעתיק , במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה , את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .

ה. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח , לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .

6.9

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.10

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

א. מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית .

ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .

ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .

ד. הוועד המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.

6.11

מבנים קיימים

מבנים קיימים הם מבנים בנויים כחוק, מכוח תכניות מאושרות קודמות לתכנית זו ומבנים הקיימים מלפני 1965.

על מבנים אלו יחולו ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חורג לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאת הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תכנית זו מכוח קווי הבניין הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה תיבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.

6.12

הפקעות לצרכי ציבור

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

3 שנים

הוראות בנושא חשמל

מס' 251-0702829

שינוי יעוד מצ"פ למגורים

עמוד 1 מתוך 2

נספח לתכנית

מחייב	תחולה
הנחיות בנושא חשמל	תיאור
19.03.2019	תאריך עריכת הנספח

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, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	
3.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
2.0 מ'		קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – תיל חשוף או מצופה
2.0 מ'		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
35.0 מ'		קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
0.5 מ'		כבלי חשמל מתח נמוך
3 מ'		כבלי חשמל מתח גבוה
		כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל
1 מ'		ארון רשת
3 מ'		שנאי על עמוד

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.

הוראות בנושא חשמל**מס' 251-0702829****שינוי יעוד מצ"פ למגורים**

עמוד 2 מתוך 2

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ. תיכלל 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 כרייה 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 העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

שמות וחתימות:

שם : האיל אבו גוש	עורך הנספח	חתימה :
		תאגיד : המתכננים



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

טבלת הקצה ואיזון לתכנית מתאר מקומית 251-0702829 - "מג'אר"

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקה הנכללת בתחום תכנית מס' 251-0702829 שמהווה תכנית איחוד וחלוקה, ולצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בסמכות הוועדה המחוזית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפת חלקה אחת, ששטחה הכללי והכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו כ- 3,656 מ"ר, שבבעלותם של 3 בעלי זכויות (שני בעלים רשומים ומועצה מקומית מג'אר שבבעלותה דרך מופקעת).

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי הטבלת ההקצאה והאיזון הינו 13/10/2020.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 13/10/2020 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 15574 חלקה : 61
ישוב : מג'אר
ועדת תכנון : הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "גליל מזרחי".

5. תיאור המקרקעין

מדובר בחלקה בשטח 3,630 מ"ר ברוטו (מדוד), על חלקה הדרומי עובר כביש מס' 1 שהינו דרך פנימית בתוך הישוב, על החלקה ממוקמים חמישה בתים פרטיים, שלושה בתים קדמיים ושנים עורפיים, בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי, הכולל דרכי גישה מרובדות באספלט, תאורת רחוב, חיבור לרשת המים, הביוב והחשמל.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

6. המצב התכנוני

תכנית ג/13365 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5971 ביום 29/6/2009, עפ"י סעיף 14 לתקנון התכנית הנ"ל " בתחום תכניות מאושרות- יחולו כל הוראות תוכניות אלו בייעודי הקרקע המאושרים – תכלויות, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה, וכן ייחולו הוראות תוכניות מאושרות קודמות בשטחים בהם יבטלו קטעי דרכים." החלקה נכללה בתחום תכנית מאושרת ג/6508 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4448 ביום 13/10/1996 התוכנית סווגה את המגרש כאזור מגורים א', התכליות באזור מגורים א' הינם: בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה, מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

יעוד	מגרש מינימאלי (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		תכנית	סה"כ זכויות בניה	מספר יח"ד / דונם	מספר קומות	קווי בניין (מטר)		
		מעל/מתחת הכניסה הקובעת						צדדי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שירות							
מגורים א'	400	144%	6%	42%	150%	8	4	3	3	3

להלן טבלה שמתארת את פילוג השטחים השונים בתוך החלקה הנדונה :

מס'	גוש	חלקה	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	יעוד (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)
				מגורים	שצ"פ	דרך	
1	15574	61	3,630	2,256	629	745	3,630

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרת תכנית מפורטת 251-0702829 היא : הקטנת שטח השצ"פ בתוך החלקה ושינוי יעודו למגורים, תוך כדי ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמה בין הבעלים השונים בתוך החלקה.

להלן טבלת שמתארת את זכויות הבניה לפי תכנית זו :



יעוד	מגרש מינימאלי (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		תכסית	סה"כ זכויות בניה	מספר יח"ד / דונם	מספר קומות / גובה מבנה	קווי בניין (מטר)		
		מעל/מתחת הכניסה הקובעת						צדדי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שירות							
מגורים א'	400	144%	6%	42%	150%	10	4 קומות / 12 מטר	3	3	3

8. המצב המשפטי :

להלן טבלה שמתארת את מצב הרישום בחלקות שנכללות בתחום התכנית :



גוש	חלקה	בעלים רשום	החלק בנכס	משכנתאות	הערות	
					הערה אחרת	הערה אזהרה
15574	61	סולימאן אברהים ברורברה	2/3		הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 מיום 22/4/2012.	
		ג'ורג' סאלם בוטרוס	1/3		הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת המועצה המקומית מג'אר מיום 15/12/2013	



להלן טבלה שמתארת את פילוג השטחים השונים בחלקה הנדונה עפ"י התכנית המוצעת :

מס'	גוש	חלקה	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	יעוד (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)
				מגורים	שצ"פ	דרך	
1	15574	61	3,630	2,583	302	745	3,630

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לחוות את דעתי הבאתי, בין השאר, את העקרונות, גורמים ושיקולים דלהלן:

9.1. טבלת האיזון, נערכה עפ"י ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים (פרק ג', סימן ז') וכן בהתאם לתקן 15- התקינה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

9.2. החלוקה החדשה בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה סעיף 122 בכלל, ובהתאם לסעיפים כדלקמן:

9.2.1. 122(1)- " כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של המקצה".

9.2.2. 122(2)- "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים".

9.2.3. 122(3)- " לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

9.3. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שבסמכות הועדה המחוזית **9.4.** שטחי המגרשים בטבלת ההקצאה והאיזון נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים שנערכה ע"י המודד מר מזלבט רפעת.

9.5. עפ"י נסח הרישום, השטחים הציבוריים והדרכים הנכללים בתכנית, חלקם אינם רשומים ע"ש הרשות המקומית וחלק אף לא נרשמה לגביהם הודעה לצורך הפקעה לפי סעיפים 15- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 124 לחוק התכנון והבניה, תחילת תקפה של חלוקה חדשה הוא ביום תחילת תוקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה. כמו כן, עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה- הועדה המקומית רשאית בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מתאר או מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה הם נועדו בתכנית האמורה.

9.6. בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית- אושרה תכנית קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש במצב הנכס כפי שמופיע בתכנית האמורה, בטבלת ההקצה והאיזון במצב הנכנס, המגרשים המיועדים לצרכים ציבוריים מוקצים לטובת הרשות המקומית.

9.7. השומה בוצעה ללא הכללת המחוברים הנמצאים במתחם האיחוד והחלוקה וזאת מהסיבה כי התרומה שלהם לשווי הנכסים במצב הנכס ובמצב היוצא, היא אותה תרומה, דבר אשר לא ישנה את שיעור הערכים (באחוזים) בשני המצבים.

9.8. נלקח בחשבון את המצב התכנוני של המגרשים שבמתחם האיחוד והחלוקה, שטחם, זכויות הבניה המוקנות ומצבם הטיפוגרפי.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

9.9. בטבלת ההקצאה ואיזון אין תשלומי איזון בין בעלי הזכויות בתכנית.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

מאחר ומדובר בתכנית בסמכות הועדה והחוזית שצמודה ללוי"ז של אותה ועדה, ומאחר שמחירי הקרקעות צפויים להשתנות בפרק הזמן עד אישור התכנית, נלקח בחשבון כי שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים בתחום התכנית כ- 100 נקודות, וכי מקדם צמידות לשצ"פ 7.3%.



פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022

34/2020

11. טבלת בקצאה ואיזון :

תשלומי איזון		מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
בעל הזכות ישלם	בעל הזכות יקבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא (נק')	החלק במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש תמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס (נק')	חלק יחסי	ת.ז.	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מס'
אין	אין	0.6666	37,996	1/1	354	301	0.6666	150,400	2/3	אין	סולימאן אברהים ברורברה	3,630	3,630	61	15574	1
			46,904	1/1	437	302										
			91,100	1/1	911	303										
אין	אין	0.3333	88,000	1/1	880	304	0.3333	75,200	1/3	2108961	ג'ורג' סאלם בוטרוס	3,630	3,630	61	15574	2
לא משתתף באיזון	לא משתתף באיזון	דרך	דרך	1/1	745	101	0.0000	דרך	1	אין	מ.מ.מג'אר	3,630	3,630	61	15574	3
		שצ"פ	שצ"פ	1/1	302	201	0.0000	שצ"פ	1							
			264,000		3,630		100%	225,600				3,630				סה"כ

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

12. הצהרה

הנני מצהיר בזה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וידיעתי ואין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון, בבעלי הזכויות בה.
הדו"ח הוכן עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



בכבוד רב

אוסאמה סרחאן



פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020



פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666

Osama.sirhan@gmail.com