

ברי צ'רניאבסקי - יועץ כלכלי, שמאי מקרקעי

טל' 02-5865820, 0522-630022, פקס 02-5862474, משעול מוזן 16, ירושלים, barycher@zahav.net.il

16 מאי, 2010 ועדכון שטחים מ- 5 מאי 2013

נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תכנית מס' 10/112/03/22 – נתיב המעלה, נתיבות

1. מטרת הטבלה

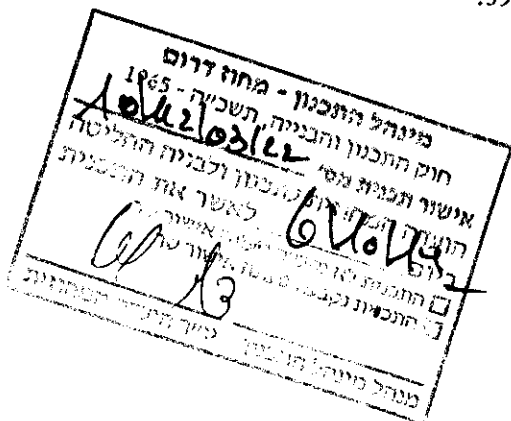
טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום התכנית הנדונה בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז הדרום לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. התכנית הנדונה נערכה על מתחם שהינו בבעלות שניים: רשות הפיתוח (בניהול מינהל מקרקעי ישראל) ועיריית נתיבות. נמסר לי כי עיריית נתיבות מסכימה לתכנית אך מכיוון שלא התקבלה עד כה הסכמת הבעלים השני במתחם אזי התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת (חלק) הבעלים ולפיכך הונחיתי להכין טבלת איזון והקצאה בין הבעלים.

2. זיהוי המתחם

המתחם עליו חלה התכנית ידוע בשמו "נתיב המעלה", הוא בנוי בחלקו ומשמש או שימש כמרכז קליטה ו/או דיור מוגן לגיל הזהב.

החלקות במתחם הן:

- (1) חלקי חלקות 215-217 בגוש 39571
 - (2) חלקות 26,27,36,37,51 וחלקי חלקה 50 בגוש 39579.
- שטח קרקע: 41,443 מ"ר.



3. המועד הקובע

המועד הקובע הינו 1.5.10.

4. ביקור בנכס

ביקרתי באתר המתחם ובסביבתו ביום 5 במאי 2010.

5. תאור המתחם

מתחם "נתיב המעלה" מצוי בקירבה רבה למתחם מוסדות "באבא סאלי" ובית הרב אבו-חצירה. המתחם נבנה כדי לשמש כמרכז קליטה של הסוכנות היהודית. המתחם מגודר בגדר ברזל קשיחה בגובה בינוני. על המתחם הקרקעי נבנו מספר מבנים בני קומה אחת וכן הוצבו בו מספר מבנים רגילים וכן בוצע בו פיתוח הכולל דרכים פנימיות, מגרש חנייה וגינות. תאור מפורט של המבנים איננו נדרש לאור עקרונות הכנת הטבלה המפורטים להלן.

ברי צ'רניאבסקי - יועץ כלכלי, שמאי מקרקעין

טל' 02-5865820, 0522-630022, פקס 02-5862474, משעול מורן 16, ירושלים, barycher@zahav.net.il

6. תאור הסביבה

הסביבה הינה האזור הצפון-מזרחי בנתיבות. כצידו הצפוני מצוי רחוב הרב חזני אשר כמעט גובל בתחום הישוב מצפון ומשאר צידי המתחם מצויות שכונות מגורים ותיקות של נתיבות בבנייה המקובלת בעיר – מצמודי קרקע עד מבני 4 קומות.

7. הזכויות במקרקעין

לפי נסחי רישום מתקבלת התמונה הבאה:

שעבודים	חוכר	בעלות	מזה: שטח בתכנית, מ"ר	שטח, מ"ר	חלקה	גוש
לא רשומים	לא רשום	עיריית נתיבות	722	1,507	215	39571
לא רשומים	לא רשום	ר"פ	2,306	2,579	216	
לא רשומים	לא רשום	עיריית נתיבות	412	682	217	
לא רשומים	לא רשום	ר"פ	1,111	1,111	26	39579
לא רשומים	לא רשום	ר"פ	202	202	27	
לא רשומים	לא רשום	ר"פ	14,597	14,597	36	
לא רשומים	לא רשום	ר"פ	12,940	12,940	37	
לא רשומים	לא רשום	ר"פ	1,268	3,414	50	
לא רשומים	לא רשום	ר"פ	7,885	7,885	51	
לא רשומים	לא רשום		41,443			סה"כ

חכירה

נמסר לי כי למעשה ישנו חוכר לכל חלקות רשות הפיתוח הלוא היא הסוכנות היהודית אשר לה הוקצתה הקרקע לשם בניית והפעלת מרכז קליטה בעבר הרחוק אולם החכירה לא נרשמה.

לא קיבלתי חוזה חכירה.

8. המצב התכנוני

8.1 מצב תקף

על המתחם חלות התכניות הבאות והייעודים אשר נקבעו בתכניות אלה לפי הטבלה שלהלן:

ברי צ'רניאבסקי - יועץ כלכלי, שמאי מקרקעין

טל' 02-5865820, 0522-630022, פקס 02-5862474, משעול מורן 16, ירושלים, barycher@zahav.net.il

גוש	חלקה	תב"ע	מגרש	שטח מגרש, מ"ר	ייעוד בתכנית
39571	216 חלק	7/112/03/22	1	12	בנין מסחרי - קיוסק
	36 חלק				
39571	27	1/112/03/22	801	202	בנין מסחרי
	216 חלק				
39579	36	7/112/03/22	3	237	מרכז קליטה
	37				
39579	51 חלק	112/03/22	947	3,413	מרכז קליטה
	36 חלק				
39571	216 חלק	112/03/22	948	16,508	מרכז קליטה
	26				
39579	36	1/112/03/22	901	1,111	"
	216 חלק				
39571	217 חלק	7/112/03/22	2	180	שצ"פ
	217 חלק				
39579	50,51 חלק	78/102/03/22	4	412	שצ"פ
	215 חלק				
39571	215 חלק	7/112/03/22	18	384	
	215 חלק				
39579	50 חלק	78/102/03/22	7	589	
	51 חלק				
39571	50 חלק	112/03/22	5	7,263	
	50 חלק				
39579	50 חלק	112/03/22	112	1,132	
	50 חלק				
סה"כ				41,443	

א. תכנית 112/03/22 (י"פ 1974.10.1.1978)
 זו התכנית הבסיסית החלה גם היום על מרבית המתחם והיא קבעה כי כ-30 דונם (30,065 מ"ר) ממנו מיועדים כ"שטח למוסדות ציבור" ובצורה ספציפית – "מרכז קליטה".
 היקף זכויות הבנייה לא נקבע בתכנית.

ב. תכנית 1/112/03/22 (י"פ 2405, 19.1.1978)
 תכנית זו הינה שינוי לתכנית הבסיס דלעיל ושינתה רק 1.93 דונם בתכנית הבסיס כדלהלן:
 (1) מגרש מס' 945 ששטחו 680 מ"ר יועד למסחר לפי זכויות בנייה של 30% משטח המגרש ובקומה אחת וכן נקבעו קוי הבנין.
 (2) מגרש מס' 946 ששטחו 1,250 מ"ר יועד למוסדות ציבור לפי זכויות בנייה של 30% משטח המגרש ובקומה אחת וכן נקבעו קוי הבנין. בתכנית נכתב כי השטח למוסדות ציבור יועד לגן ילדים.

ג. תכנית 78/102/03/22 (י"פ 3293, 19.1.1986)
 תכנית זו חלה על ה"צ'ופצייק" בקצה הדרום-מערבי של המתחם אשר קבעה מגרש מס' 4 ששטחו 412 מ"ר יועד לשצ"פ ומגרש מס' 7 ששטחו 589 מ"ר יועד לדרך.

ד. תכנית 7/112/03/22 (י"פ 3565, 12.6.1988)

ברי צ'רניאבסקי - יועץ כלכלי, שמאי מקרקעין

טל' 02-5865820, 0522-630022, פקס 02-5862474, משעול מורן 16, ירושלים, barycher@zahav.net.il

גם תכנית זו הינה תכנית שינוי לתכנית הבסיס (112/03/22) והיא שינתה 713 מ"ר כדלהלן:

מגרש 1 – 12.25 מ"ר – קיוסק (עד 3 מ' גובה, קוי בנין – אפס)

מגרש 2 – 191 מ"ר – שצ"פ

מגרש 3 – 225.75 מ"ר – בניני ציבור

דרכים 1 + 2 – 284 מ"ר – דרך קיימת.

סך הכל – 713 מ"ר

למעשה, השינוי המהותי בתכנית הינו המרה של 12 מ"ר קרקע ממבני ציבור לקיוסק וכן המרה של מבני ציבור לשצ"פ.

8.2 מצב תכנון חדש

לפי התכנית הוקצו 11 מגרשים חדשים (תאי שטח) בגדלים החל מ- 929 מ"ר עד 2,050 מ"ר לבניית "מגורים 2" שפירושו מבנים בני 4-6 קומות בגובה עד 16.5 מ' ובתכסית של 40%. לפיכך, משתנה מספר יח"ד בבניינים בין 8 יח"ד במגרשים הקטנים עד 25-20 יחידות לבנין במגרשים הגדולים.

מגרש של כ- 9 דונם הוקצה ל"מגורים מיוחד" לבניית בית אבות של, 6 קומות, 29 מ' 50% תכסית, 200 חדרים (400 מיטות) ושירותים נלווים.

מגרש אחד יועד למסחר ומשרדים סך שטח בנייה של 540 מ"ר ב- 2 קומות וכן מבני ציבור (בית כנסת, מועדון ומקווה) וחינוך (גן ילדים ומעון יום), שטחים פתוחים לציבור ודרכים.

להלן טבלת הזכריות והוראות הבנייה לפי תקנון התכנית:

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % משטח תא השטח (ג)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד (לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (6)					
			מתחת לכניסה הקובעת		מרחק מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מתחת לכניסה הקובעת						מרחק מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מתחת לכניסה הקובעת						
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
מגורים ב'		1,727	2,100	800	2,900	167.9	40	20	11.58	16.50	5								
		2,104	2,620	1,000	3,620	172.0	40	25	11.88	16.50	5								
		2,045	2,100	800	2,900	141.8	40	20	9.77	16.50	5								
		1,962	2,100	800	2,900	147.8	40	20	10.19	16.50	5								
		2,050	2,100	800	2,900	141.5	40	20	9.76	16.50	5								
		1,906	2,100	800	2,900	152	40	20	10.50	16.50	5								
		1,937	2,100	800	2,900	149.7	40	20	10.32	16.50	5								
		1,276	940	350	1,290	101.1	40	8	6.27	16.50	4								
		956	840	320	1,160	121.3	40	8	8.37	16.50	4								
		979	840	320	1,160	118.5	40	8	8.17	16.50	4								
		929	840	320	1,160	124.9	40	8	8.61	16.50	4								
מגורים מיוחד	201	8,463	12,000	6,000	18,000	212.7	50	לי"ר	לי"ר	6									
מסחר	301	1,768	420	540	30.5	30	לי"ר	לי"ר	2	6.80									
מבנים מוסדות ציבור	401	697	400	450	64.6	50	לי"ר	לי"ר	2	8									
מבנים מוסדות ציבור	402	1,169	400	550	47	30	לי"ר	לי"ר	2	8									
מבנים מוסדות ציבור	501	1,270	220	290	22.8	22.8	לי"ר	לי"ר	1	5.0									

קוי הבניין – כמסומן בתשריט.

ברי צ'רניאבסקי - יועץ כלכלי, שמאי מקרקעי

טל' 02-5865820, 0522-630022, פקס 02-5862474, משעול מורן 16, ירושלים, barycher@zahav.net.il

הערות:

- (1) תותר בקומת הקרקע בניית לובי קומתי, חדר עגלות, חדר אשפה, מחסנים לדירות (עד 6 מ"ר לדירה) וכל פונקציה אחרת הנדרשת לרווחת הדיירים. שטח זה ימנה במניין שטחי השרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ויהווה חלק בילתי נפרד מן המבנה הראשי.
- (2) עלית הגג וחדר המעלית אינם מחושבים בגובה המבנה.
- (3) תכסית קרקע מירבית אינה כוללת פרגולות.
- (4) לקומות העליונות תותר בניית עליות נג בשטח של עד 23 מ"ר הכלולים בסך השטח העיקרי המפורט בטבלה לעיל, שטח הגג ישמש כמרפסת שתשרת את קומת הגג. 25% משטח הגג יהיה לטובת מתקנים טכניים שישרתו את כלל דיירי הבית אשר ירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.
- (5) תותר בניית קומה לצרכי אחסנה בשטח של עד 1/3 משטח הקומה וחדרים טכניים.
- (6) בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בתשריט בתחום נספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצויין בטבלה.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים

(1) התכנית הוכנה בין 2 בעלים – רשות הפיתוח ועיריית נתיבות. העירייה תומכת בתכנית אך לא נתקבלה הסכמת רשות הפיתוח. כל חלקות העירייה הן הקצאות לצרכי ציבור ונכנסות לטבלת האיזון "מתחת לקו" כלומר בשווי אפס וכן כל ההקצאות לצרכי ציבור בתכנית זו הינן לעיריית נתיבות, כלומר המגרשים שיירשמו ע"ש העירייה לצרכי ציבור (דרכים, שצ"פים ומבני ציבור) גם הם מצויים "מתחת לקו" במצב היוצא, כלומר בשווי אפס. כל יתר החלקות במצב הנכנס הינן בבעלות אחת של רשות הפיתוח והן מומרות למגרשים חדשים בתכנית זו לבינוי בשימושים שונים (למעט מבני ציבור) אשר נותרים באותה הבעלות של רשות הפיתוח.

(2) במתחם התכנית קיימים מבנים אשר תורמים לשווי החלקות במצב הקיים אך מיועדים להריסה ואינם תורמים לשווי במצב היוצא. לפי תקן 15 לתקינה השמאית להכנת טבלת הקצאה ואיזון יש להביא בחשבון את תרומת המבנים במצב הנכנס אולם לפי סעיף 10 בתקן מותר לסטות מהוראות התקן עם הסבר הסיבה לכך. לפיכך, הנני עורך את הטבלה בלי להביא בחשבון את תרומת המבנים וזאת מהסיבות הבאות:

א. לדעתי התקן מוטעה בנושא זה ועל כך יעידו 3 פסקי דין של בתי משפט מחוזיים אשר ניתנו בנושא זה ומלבדם אין פסקי דין "הפוכים" בנושא. בשלושת פסקי הדין נפסק כי אין להביא בחשבון את שווי המבנים כאשר אינם תורמים לתכנית החדשה וכך המצב בתכנית הנדונה.

ב. בלי קשר לדעתי העקרונית דלעיל אזי בתכנית הנדונה אין גם צורך להביאם בחשבון מאחר ולפי שיטת החישוב המוצעת בתקן יקבלו בעלי החלקות הנדונות את הזכויות במצב החדש תוך הוספת תרומת המבנים וחלוקתן בין המגרשים היוצאים לפי מקורם.

בתכנית הנדונה ישנו בעלים אחד של החלקות בעלות השווי (שאינן הקצאות לצרכי ציבור) ובעלים אחד מקבל את כל הזכויות הניתנות בתכנית החדשה כך שאין מצב שבחישוב אחר תהיה לתרומת המבנים השפעה על חלוקת הזכויות במצב החדש.

(3) מקדמי ההתאמה הנאמדים בטבלת האיזון הינם כדלקמן:

במצב נכנס

- א. ביעוד מרכז קליטה – 1
- ב. ביעוד קיוסק – 1.5
- ג. ביעוד בנין מסחרי – 1.2

במצב יוצא

- א. מגורים ב' – 1
- ב. מגורים מיוחד – 0.65
- ג. מסחר – 1.2

ברי צ'רניאבסקי - יועץ כלכלי, שמאי מקרקעין

טל': 02-5865820, 0522-630022, פקס 02-5862474, משעול מורן 16, ירושלים, barycher@zahav.net.il

4) למעשה אין כל צורך להעריך את שווייה של כל חלקה בנפרד במצב הנכנס ואת שווי של כל מגרש בנפרד במצב היוצא מאחר וקיים בעלים אחד של כל החלקות במצב הנכנס ואשר להן זכויות בנייה וזהו אותם הבעלים, היחיד, אשר מקבל מגרשים המיועדים לבנייה והוא הבעלים היחיד אשר מוקצים לו מגרשי בנייה (למעט מגרשים לבניית מבני ציבור המוקצים לפי החרק לעירייה).

כלומר, גם אם יתקבל תחשיב אשר לפיו יש להעביר תשלום איוון ממגרש כלשהו לאחר הרי החעברה הינה של הבעלים לעצמו ולכן אין כל צורך בחישוב מפורט זה אשר אין לו כל תרומה לטבלת ההקצאה.

10. הצהרות

א. הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיוון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה (למעט קבלת שכר טרחה בגין הכנתה).

ב. הדו"ח הוכן ע"פ הוראות סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה (1965), תקנות שמאי מקרקעין (1966) תקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) (2009) מ-19.3.09, תקנה 4 (טופס 1), ע"פ התקן המקצועי.

5.5.13 + 13.5.10

רשיון מס' 216

ברי צ'רניאבסקי
שמאי מקרקעין



צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

טבלת הקצאות ואיזון לתכנית מס' 10/112/03/22 - נתיבות

פרטי המגרשים המוקצים

מס' סידורי	מס' מגרש	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים	מס' תאגיד	שטח מגרש מוקצה, מ"ר	ייעוד המגרש המוקצה	היקף בניוי, מ"ר
1	101	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,727	מגורים ב'	2,900
2	102	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	2,104	מגורים ב'	3,620
3	103	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	2,045	מגורים ב'	2,900
4	104	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,962	מגורים ב'	2,900
5	105	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	2,050	מגורים ב'	2,900
6	106	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,906	מגורים ב'	2,900
7	107	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,937	מגורים ב'	2,900
8	108	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,276	מגורים ב'	1,290
9	109	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	956	מגורים ב'	1,160
10	110	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	979	מגורים ב'	1,160
11	111	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	929	מגורים ב'	1,160
12	201	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	8,463	מגורים מיוחד	18,000
13	301	רשות הפיתוח	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,768	מסחר	540



צ'רניאבסקי
שמאות מקרקעין

מס' סידורי	מס' מגרש	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים	מס' תאגיד	שטח מגרש מוקצה, מ"ר	ייעוד המגרש המוקצה	היקף בניוי, מ"ר
14	401	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	697	מבנים ומוסדות ציבור	450
15	402	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,169	מבנים ומוסדות ציבור	550
16	501	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,270	מבנים ומוסדות ציבור	290
17	601	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	3,874	שצ"פ	
18	701	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	3,010	דרך	
19	702	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	692	דרך	
20	801	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	1,640	דרך	
21	803	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	804	דרך	
22	804	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	35	דרך	
23	805	עיריית נתיבות	לא רשום	לא רשום	לא ידוע	150	שביל	
סה"כ						41,443		