



טבלת איזון והקצאה לצורך רישום

בהתאם לתכנית ש/508

תכנית מס' 308-0120766



הנדון: חלקות 161-165 בגוש 10076
חלקות 101, 102, 216, 218, 283, 284
 בגוש 10074
 רח' ירושלים, דרך קדמה, פרדס חנה-כרכור



תיק מס': 21676



ועדה מקומית פרדס חנה-כרכור
 אישור תוכנית מס' 308-0120766
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 2017008 ביום 25/1/16
 יו"ר הוועדה

הועדה המקומית פרדס חנה - כרכור
 הפקדת תכנית מס' 308-0120766
 הוועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2016006 מיום 25/1/16
 יו"ר הוועדה

מרץ 2016

הודעה על הפקדת תכנית מס' 308-0120766
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7345
 מיום 19/1/16 עמוד 10042

הודעה על אישור תוכנית מס' 308-0120766
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7532
 מיום 27/1/17 עמוד 7062

תאריך : 22.03.2016
תיק מס' : 21676/14

עקרונות שומה ללוח הקצאה וטבלת איזון לצורך רישום

בחתאם לתכנית מתאר ש/508

תכנית מס' 308-0120766

פרדס חנה - כרכור

1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת במטרה להסדיר ולרשום את הקצאת המגרשים שהתקבלו בתכנית ש/508, לבעלי הזכויות בחלקות, **כמפורט במטרות התכנית**. הטבלה מתייחסת לזכויות בניה בחלקות 101, 102, 216, 283 ו-284 בגוש 10074, וכן בחלקות 165-161 בגוש 10076, משתרעת על שטח כולל של 77,201 מ"ר, המהווה את מתחם שטח התכנית.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו חודש מרץ 2016.

3. ביקור במקרקעין:

ביקור במקרקעין נערך ביום 28.8.14 ע"י שירה-מזל רובין, שמאית מקרקעין.

3

4. פרטי המקרקעין:

מיקום	:	פרדס חנה - כרכור.
גוש	:	10076 10074
חלקות	:	161-165 284, 283, 218, 216, 102, 101
שטח נכלל	:	77,201 מ"ר
שטח לאיחוד וחלוקה	:	77,201 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרשים לבנייה צמודת קרקע, מגרש מסחר ומשרדים.
ועדה מקומית	:	פרדס חנה - כרכור.



5. **תאור המקרקעין:**

החלקות נשוא השומה מהוות חטיבת קרקע בשטח כולל של 77,201 מ"ר, המשתרעת בין הרחובות קדמה ודגניה מצפון, רחוב ירושלים ממערב, שיכון נווה עובד ממזרח ורחוב נוגה מדרום, בפרדס חנה - כרכור.

חטיבת הקרקע מהווה כיום שכונת מגורים לבניה צמודת קרקע, הבנויה בחלקה. מגרשי המגורים התקבלו במסגרת שינוי יעוד בתכנית ש/508, כאשר עניינה של טבלה זו הינה הקצאת המגרשים לצורך רישום בעלי הזכויות בהם. הבניה האופיינית: יחידות צמודות קרקע, על מגרשים בשטח של כ-500 מ"ר, שנבנו בשנים האחרונות.

הפיתוח העירוני נאה וכולל ברחובות הפנימיים ריצוף אבנים משתלבות, לאורך רח' קדמה סלילת אספלט ומדרכות אבנים משתלבות. הפיתוח כולל בנוסף תאורת רחוב ותשתיות.

6. **מצב קיים:**

בהתאם לתכנית ש/18 מסווגות החלקות בייעוד חקלאי.

7. **פירוט התכנית נשוא טבלת ההקצאות:**

תכנית ש/508, שכונת מגורים גני חן, מטרתה:

- א. לשנות את יעוד השטחים בגבולות התכנית משטחים חקלאיים לשטחים המיועדים למגורים, אזור בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ודרכים.
- ב. לחלק את השטח למגרשי בניה תוך הפרשת שטחים ציבוריים דרכים ושבילים, הכל בהתאם לתשריט.
- ג. לרשום את החלוקה בספרי האחוזה.

התכנית המוצעת, מס' 308-0120766, מתבססת על זכויות הבניה וההקצאה המפורטות בתכנית ש/508, בכל אחד מן היעודים. ומטרתה הסדרת הרישום.

8. מצב משפטי:

להלן תמצית רישום הזכויות בחלקות, עפ"י פלט נסחי רישום שהונפק באמצעות האינטרנט ביום 15.7.14:
 פירוט הערות, המשכנתאות והצווים, בנספח השיעבודים המצורף, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמך זה.

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלים	הערות
10076	161	24,076	חנוביץ רבקה	הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוכשים שונים. הערה בדבר הפקעה לפי סעי' 19. משכנתאות לטובת בנקים שונים.
10076	162	5,005	גרטן אביחי	הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוכשים שונים. הערה בדבר הפקעה לפי סעי' 19. משכנתאות לטובת בנקים שונים.
10076	163	5,005	גרטן אביחי	
10076	164	5,004	גרטן אביחי	
10076	165	6,486	גרטן אביחי	
10074	101	8,954	כרמי בתיה	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5-7, ולפי סעי' 19.
10074	102	9,006	קציר אהובה	הערה על הפקעה לפי סעיפים 5-7, ולפי סעי' 19.
10074	216	4,339	אהרן סגל	הערה על הפקעה לפי סעי' 19.
10074	218	299	המועצה המקומית כרכור	הערה על הפקעה לפי סעי' 19.
10074	283	4,513	אוסטר חיה	הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוכשים שונים. הערה בדבר הפקעה לפי סעי' 19. משכנתאות לטובת בנקים שונים.
10074	284	4,514	מלחי מנשה	הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רוכשים שונים. הערה בדבר הפקעה לפי סעי' 19. משכנתאות לטובת בנקים שונים.

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

לתכנית המוצעת הוכנה טבלת איזון שנערכה בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. לוח ההקצאה הוכן בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. לענין חלוקה ללא הסכמת הבעלים.
- ב. מטרת התכנית: הסדרת הקצאה קיימת, לבעלי הזכויות במתחם.
- ג. שווי הנכסים במצב נכנס מתבסס על איתורם במרחב העירוני בפרדס חנה-כרכור ונגזר מייעודם באזור מגורים, או אזור מסחרי, כמפורט בהוראות התכנית.
- ד. הזכויות במגרשים התקבלו במסגרת שינוי ייעוד מאזור חקלאי, תוך הפרשת שטחים למטרות ציבוריות. כל המגרשים המוקצים בתחום שטח החלקות המקוריות.
- ה. קיימת הסכמה חזוית בין מלחי מנשה לאוסטר חיה לעניין הקצאת המגרשים ביניהם.
- ו. שטח המגרשים נמסר ע"י עורך תכנית המדידה לצרכי רישום, מודד מוסמך יצחק בן-אבי.
- ז. לאור מטרת התכנית להסדרת הרישום מחד, לצד ההסכמה בין בעלי הזכויות להקצאת המגרשים ביניהם מאידך, ובהתחשב בהיקף התכנית ופערי השווי הזניחים הנובעים ממנו, לא נקבעו תשלומי איזון.

10. ערכי שווי בתחום התכנית:

קרקע ליחידת דיור ממוצעת בתחום התכנית, מוערכת בסכום של 1,200,000 ש"ח, המהווים 2,400 ש"ח/מ"ר קרקע.
קרקע למסחר ומשרדים מוערכת על בסיס כ-2,600 ש"ח/מ"ר קרקע.
קרקע חקלאית מוערכת על בסיס 360 ש"ח/מ"ר.
הובאו בחשבון מקדמי הפחתה לצורת מגרש לא רגולארית וקירבה למטרדים (מרכז מסחרי, שטח בנייני ציבור)

11. הצהרה:

הנני מצהיר בזאת כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן ע"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באתי על החתום

22.3.2016
ת א ר י ך

152
מספר רשיון



דוד טיגרמן
חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' 308-0120766
 חלקות 101-102, 216, 218, 283-284 בגוש 10074
 חלקות 161-165-10076

מס' סידורי	גוש	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח כלול במ"ר	הבעלים	מס' זהות/דרכון	החלקים בבעלות	שוי (ש)	ישד	שוי יחסי
94		218	299	299	המועצה מקומית כרכור				דרך	
95										
96										
97										
98										
99										
100										
101										
102										
103										
104										
105										
106										
107										
108										
109										
סה"כ			77,201	77,201						1.000
								חתימת השמאי		
						22.03.16	152			
						תאריך	מספר רשיון			



טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' 308-0120766
 חלקות 101-102, 216, 218, 283-284 בגוש 10074
 חלקות 161-165 10076

מס' סידורי	מגרש עפ"י תב"ע ש/ש 508	מס' מגרש חדש	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים	מס' ת. זהות	שטח מגרש	חלקים	יעוד	מקדם מיקום/צ	שווי בש"ח	שווי חלק יחסי	הפרש
1	68	47		חנוכי רבקה	977257	500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000	0.318	0.005
2	69	48				501	1.000	מגורים א'	1	1,202,400		
3	70	49				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
4	71	50				499	1.000	מגורים א'	1	1,197,600		
5	72	51				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
6	73	52				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
7	74	53				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
8	75	54				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
9	76	55				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
10	77	56				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
11	78	57				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
12	79	58				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
13	80	59				501	1.000	מגורים א'	0.9	1,082,160		
14	81	60				501	1.000	מגורים א'	0.9	1,082,160		
15	82	613				493	1.000	מגורים א'	0.95	1,124,040		
16	83	64				503	1.000	מגורים א'	1	1,207,200		
17	84	61				1,364	1.000	מסחר ומשרדים	1	3,546,400		
18	85	62				1,003	1.000	מגורים א'	0.9	2,166,480		
19	86	65				981	1.000	מגורים א'	0.95	2,236,680		
20	90	67				1,003	1.000	מגורים א'	1	2,407,200		
21	91	68				1,004	1.000	מגורים א'	1	2,409,600		
22	92	69				1,007	1.000	מגורים א'	1	2,416,800		
23	93	70				727	1.000	מגורים א'	1	1,744,800		
24	66	83				499	294/499	מגורים א'	1	701,794		
25	67	84				500	293/500	מגורים א'	1	703,200		
26	62	37		גרסן אביחי	5211562	500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000	0.069	0.007
27	63	38				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
28	64	39				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
29	65	40				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
30	60	80				501	1.000	מגורים א'	1	1,202,400		
31	61	81				501	1.000	מגורים א'	0.9	1,082,160		
32	66	83				499	205/499	מגורים א'	1	492,000		
33	67	84				500	207/500	מגורים א'	1	496,800		
34	58	27		גרסן אביחי	5211562	505	1.000	מגורים א'	1	1,212,000	0.039	
35	59	28				507	1.000	מגורים א'	0.9	1,095,120		
36	56	77				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
37	57	78				501	1.000	מגורים א'	0.9	1,082,160		

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' 308-0120766
 חלקות 101-102, 216, 218, 283-284 בגוש 10074
 חלקות 161-165 10076

מס' סידור	מגרש עפ"י תב"ע ש/508	מס' מגרש חדש	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים	מס' ת. זהות	שטח מגרש	חלקים	יטד	מקדם מיקום/צ	שווי בש"ח	שווי חלק יחסי	הפרש
38	52	15		גרסן אביחי	5211562	500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000	0.080	
39	53	16				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
40	54	17				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
41	55	18				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
42	50	74				501	1.000	מגורים א'	1	1,202,400		
43	51	75				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
44	89	76				1,002	1.000	מגורים א'	0.9	2,164,320		
45	44	4		גרסן אביחי	5211562	459	1.000	מגורים א'	0.9	991,440	0.099	
46	45	3				490	1.000	מגורים א'	1	1,176,000		
47	46	2				487	1.000	מגורים א'	0.95	1,110,360		
48	47	1				529	1.000	מגורים א'	0.92	1,168,032		
49	48	5				487	1.100	מגורים א'	1	1,285,680		
50	49	6				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
51	87	9				998	1.000	מגורים א'	0.93	2,227,536		
52	88	10				1,003	1.000	מגורים א'	1	2,407,200		
53	23	22		כרמי בתיה	271265	507	1.000	מגורים א'	1	1,216,800	0.115	-0.002
54	24	230				506	1.000	מגורים א'	1	1,214,400		
55	25	24				504	1.000	מגורים א'	1	1,209,600		
56	26	25				503	1.000	מגורים א'	1	1,207,200		
57	27	26				503	1.000	מגורים א'	1	1,207,200		
58	28	270				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
59	29	280				505	1.000	מגורים א'	1	1,212,000		
60	30	29				502	1.000	מגורים א'	1	1,204,800		
61	31	30				500	1.000	מגורים א'	1	1,200,000		
62	32	31				531	1.000	מגורים א'	1	1,274,400		
63	33	32				531	1.000	מגורים א'	1	1,274,400		
64	34	36		קציר אהובה	108322	506	1.000	מגורים א'	1	1,214,400	0.113	-0.004
65	35	370				504	1.000	מגורים א'	1	1,209,600		
66	36	380				508	1.000	מגורים א'	1	1,219,200		
67	37	390				1,003	1.000	מגורים א'	1	2,407,200		
68	38	400				1,004	1.000	מגורים א'	1	2,409,600		
69	39	42				1,003	1.000	מגורים א'	1	2,407,200		
70	40	43				1,005	1.000	מגורים א'	1	2,412,000		
71	41	560		אהרן סגל	5360746	600	1.000	מגורים א'	1	1,440,000	0.053	-0.003
72	42	46				1,000	1.000	מגורים א'	1	2,400,000		
73	43	480				1,000	1.000	מגורים א'	1	2,400,000		

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' 308-0120766
 חלקות 101-102, 216, 218, 283-284 בגוש 10074
 חלקות 161-165 10076

מס' סידורי	מגרש עפ"י תב"ע ש/508	מס' מגרש חדש	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים	מס' ת. זהות	שטח מגרש	חלקים	יטד	מקדם מיקום/צ	שווי בש"ח	שווי חלק יחסי	הפרש
74	13	200		אוסטר חיה	977408	506	1.000	מגורים א'	1	1,214,400	0.057	-0.002
75	12	100				505	0.500	מגורים א'	1	606,000		
76	14	12				506	0.500	מגורים א'	1	607,200		
77	15	13				506	0.500	מגורים א'	1	607,200		
78	16	300				508	0.500	מגורים א'	1	609,600		
79	17	530				507	0.500	מגורים א'	1	608,400		
80	19	540				499	0.500	מגורים א'	1	598,800		
81	20	170				500	0.500	מגורים א'	1	600,000		
82	21	550				498	0.500	מגורים א'	1	597,600		
83	22	19				498	0.500	מגורים א'	1	597,600		
84	18	150		מלחי מנשה	977395	507	1.000	מגורים א'	1	1,216,800	0.057	-0.002
85	12	100				505	0.500	מגורים א'	1	606,000		
86	14	12				506	0.500	מגורים א'	1	607,200		
87	15	13				506	0.500	מגורים א'	1	607,200		
88	16	300				508	0.500	מגורים א'	1	609,600		
89	17	530				507	0.500	מגורים א'	1	608,400		
90	19	540				499	0.500	מגורים א'	1	598,800		
91	20	170				500	0.500	מגורים א'	1	600,000		
92	21	550				498	0.500	מגורים א'	1	597,600		
93	22	19				498	0.500	מגורים א'	1	597,600		

טבלת איזון והקצאה לתכנית מס' 308-0120766
 חלקות 101-102, 116, 218, 283-284 בגוש 10074
 חלקות 10076 161-165

מס' סידורי	מגרש עפ"י תב"ע ש/508	מס' מגרש חדש	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים	מס' ת. זהות	שטח מגרש	חלקים	יעוד	מקדם מיקום/צ	שווי בש"ח	שווי חלק יחסי	הפרש
94	100	570		המועצה המקומית כרכור				דרך				
95	101	44						דרך				
96	102	580						דרך				
97	103	85						דרך				
98	104	72						דרך				
99	105	23						דרך				
100	I	340						שביל				
101	II	600						שביל				
102	III	34						שביל				
103	201	500						שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור				
104	202	41						שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור				
105	203	82						שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור				
106	204	66						שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור				
107	300	33						מבנים ומוסדות ציבור				
108	301	470						מבנים ומוסדות ציבור				
109	302	79						מבנים ומוסדות ציבור				
סה"כ										117,060,122	1.000	0.000
					152			חתימת השמאי				
											22.3.16	
					מספר רשיון						תאריך	

