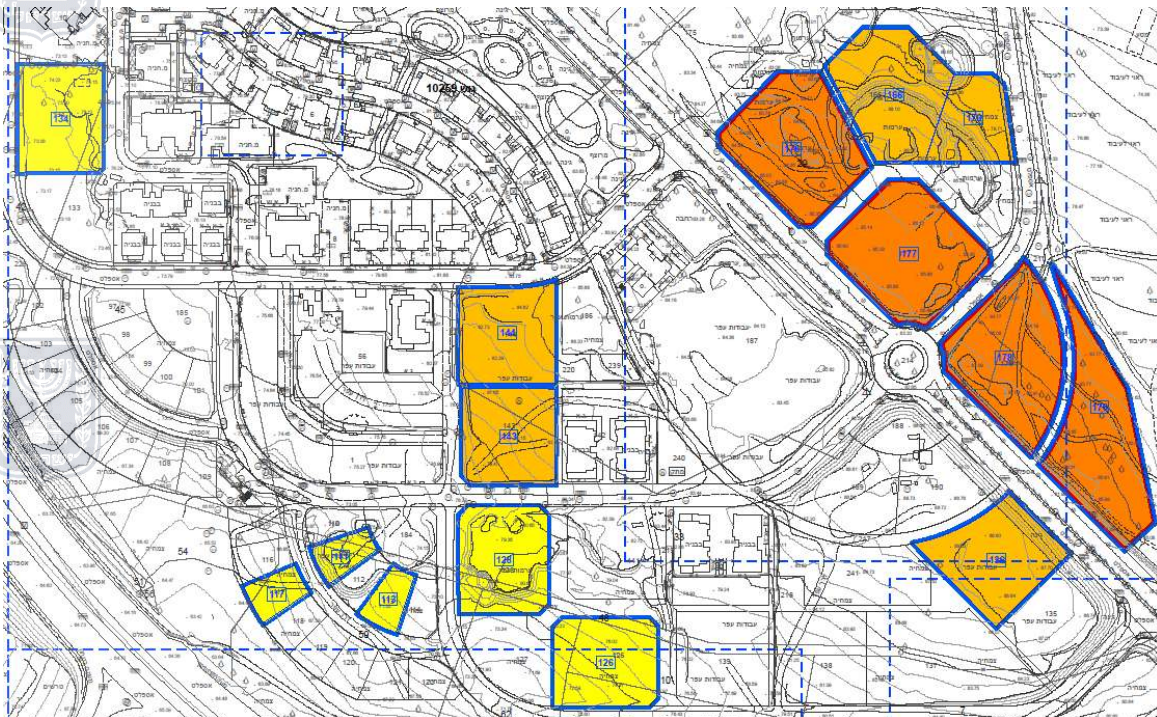


**תכנית מפורטת מספר 305-0611699 איחוד  
וחלוקה ללא הסכמת בעלים - גבעת אלונים -  
קרית אתא**

**מסמך עקרונות שומה לטבלת  
הקצאה ואיזון**



**מאי 2021**

רח' מהר"ל 10, תל-אביב 62481

טל: 03-6097111 TEL : פקס: 03-6097222 FAX:

e-mail: [spenn@netvision.net.il](mailto:spenn@netvision.net.il)

11 במאי 2021  
מספרנו: 900063



לכבוד  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
קרית אתא

א.ג.נ.,

הנדון: תכנית מפורטת מספר 305-0611699 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - גבעת אלונים-קרית אתא  
חלקות שונות בתכנית כ/256 "גבעת אלונים"  
עקרונות שומה לטבלת הקצאה ואיזון

#### 1. רקע כללי

תכנית כ/256 "גבעת אלונים" חלה על מתחם בשטח כ-555 דונם.



האזור הינו גבעת אלונים – שטח בור ללא פיתוח בצפון מזרח קרית אתא, צפונית לכביש מס' 79, סמוך לשכונת "גבעת טל" ולתוואי המתוכנן של כביש מס' 6.

התכנית כוללת חלקות וחלקי חלקות בגוש 10259.

תכנית מפורטת מספר 305-0611699 הנדונה מהווה שינוי לתכנית כ/256 ומקצה מגרשים שונים לחלק מבעלי החלקות על פי טבלאות איזון והקצאה של שמאי מקרקעין.

החלקות הרלוונטיות: גוש 10259 חלקות 29, 31, 33, 39, 42, 45, 48, 54, 59, 62, 65, 10,



#### מהות הטבלאות:

הטבלאות ערוכות לפי עקרונות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, המתייחסים לאיחוד וחלוקה והיא מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים – בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

בטבלת ההקצאות והאיזון פורטו הבעלים השונים בכל חלקה. החלקות אינן בנויות.



**2. המועד הקובע**

מועד עריכת מסמך זה, דהיינו: 19.03.2021.

**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר**

משנת 2011 ואילך נערכו מספר ביקורים ע"י שמואל פן, שמאי מקרקעין, ואורי שושני, שמאי מקרקעין.

**4. פרטי המקרקעין**

כאמור, תכנית כ/256 "גבעת אלונים" חלה על מתחם בשטח כ-555 דונם.

האזור הינו גבעת אלונים – שטח בור ללא פיתוח בצפון מזרח קרית אתא, צפונית לכביש מס' 79, סמוך לשכונת "גבעת טל" ולתוואי המתוכנן של כביש מס' 6.



המקרקעין מצויים בתחום הועדה המקומית "קרית אתא".



תכנית מפורטת מספר 305-0611699 הנדונה מהווה שינוי לתכנית כ/256 ומקצה מספר מגרשים מתוך כלל התכנית לחלק מבעלי החלקות, על פי טבלאות איזון והקצאה של שמאי מקרקעין.

להלן פרטי זיהוי החלקות המהוות חלק מתכנית כ/256 ומשתתפות בהקצאה הנדונה:

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר
10259	28	23,887
10259	29	69,236
10259	30	69,876
10259	31	69,876
10259	32	69,876
10259	33	69,875
סה"כ		372,626

(\*) הערה - פרוט בעלויות מלא, ראה טבלת ההקצאה והאיזון.

מגרשי התמורה הנדונים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	ייעוד
111	605	מגורים א'
113	619	מגורים א'
117	632	מגורים א'
126	2,882	מגורים ב'
128	2,948	מגורים ב'
134	2,823	מגורים ב'
136	3,138	מגורים ב' 1
143	2,823	מגורים ב' 1
144	2,942	מגורים ב' 1
166	3,664	מגורים ב' 2
170	1,852	מגורים ב' 2
176	4,542	מגורים ג'
177	4,632	מגורים ג'
178	4,508	מגורים ג'
179	4,206	מגורים ג'

## 5. תכנון מוצע

תכנית כ/256, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5318 מיום 1/8/2004, קובעת שינוי יעוד קרקע חקלאית לצורך פיתוח שכונת מגורים חדשה.

התכנית קובעת הוראות לאיחוד וחלוקה, הוראות בינוי, שלבי ביצוע והוראות לייעודי קרקע ואזורים.

קומות	צפיפות לדונם	ז. בנייה שטח שירות	ז. בנייה שטח עיקרי	ייעוד
2 + ע.גג	3.4	15%	50%	מגורים א' - צ.קרקע חד/דו משפחתי
2 + ע.גג	5.3	21%	69%	מגורים ב' - צ.קרקע טוריים/רב משפחתיים
2-4	6.6	36%	85%	מגורים ב' 1 - מגורים רב משפחתיים
4	8	44%	104%	מגורים ב' 2 - מגורים רב משפחתיים
10	18.7	179%	243%	מגורים ג' - מגורים רב משפחתיים

מסמכי התכנית כוללים, בין היתר, טבלאות הקצאה ואיזון אשר נערכו ע"י השמאי אברהם כץ.

### תכנית כ/256/א':

תכנית מפורטת מס' כ/256/א', המהווה שינוי לתכנית כ/256, פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5573 מיום 4/9/2006.

התכנית מבטלת את סעיף 2.1 (א) לתכנית כ/256 הקובע כי תנאי להוצאת היתר בנייה הינו אישור תכנית במרחב העירוני שבין השטח הבנוי בקרית אתא לכביש מס' 79.

### תכנית כ/256/ג':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5923 מיום 26/2/2009. התכנית חלה על מגרשים בבעלות חברת שרביב, הסמוכים מצפון למגרשים הנדונים. הוראות התכנית כוללות איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי שטח, הוראות בדבר גודל מגרש וקווי בניין והגדלת מספר יחידות הדיור מ-539 ל-610, דהיינו - תוספת 71 יח"ד ללא הגדלת השטחים למטרות עיקריות.

**פס"ד תא/2011-07/25129**

בפס"ד תא/2011-07/25129 אשר ניתן ע"י כב' השופט ערן נווה, הוחלט על פירוק השיתוף במקרקעין בין הבעלים הרשומים בגוש 10259 חלקות 8,54,65 ואשר קיבלו הזכויות במסגרת תב"ע כ - 256, כך שזכויותיהם ירשמו בלשכת רישום המקרקעין.

**6. המצב המשפטי:**

מרבית השטח נמצא בבעלות פרטית.

ככל שישנם מגרשים המיועדים למטרות ציבוריות יירשמו ע"ש הרשות המקומית ללא תמורה ואינם באים בחשבון בחישוב השווי היחסי בטבלת האיזון ("מתחת לקו") של מגרשי התמורה.

**7. גורמים ושיקולים:**

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווי של המקרקעין במצב נכס ובמצב יוצא:

7.1 החלטת פס"ד תא/2011-07/25129 על פירוק השיתוף בחלק המקרקעין הנדונים בין הבעלים הרשומים בגוש 10259.

7.2 בעריכת טבלאות האיזון נשמרו עקרונות הלכת איראני.

7.3 כל ההערכות מתייחסות לשווי החלקות כשהן בבעלות מלאה של בעליהן.

7.4 עקרונות מנחים לטבלת הקצאה ואיזון בהתאם להוראות תקן 15.0 הקובע פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה (אפריל 2008).

7.5 לפי הבנתי את הנחיות ביהמ"ש, העיקרון הקובע הינו קרבת מגרשי התמורה, ככל האפשר, למיקומם הקודם של הבעלים, ואחריו ריכוז קבוצות הבעלים ככל האפשר.

7.6 עפ"י פס"ד 1767/05 מיום 27/09/06 של ביהמ"ש בישיבתו בבית משפט לעניינים מינהליים, התמורה לחלקות שנרשמו על שם הנציב העליון תינתן למדינת ישראל.

7.7 במצב התכנוני החדש נקבע השווי הבסיסי למ"ר מבונה מגורים ג' (מגורים רב משפחתיים) כאשר ניתנו, בנוסף, מקדמי השווי כדלהלן:

מקדם אקו'	צפיפות לדונם	ז.ב. עיקרי	ייעוד
2.00	3.4	50%	מגורים א' - צ. קרקע חד/דו משפחתי
1.71	5.3	69%	מגורים ב' - צ. קרקע טוריים/רב משפחתיים
1.29	6.6	85%	מגורים ב' 1 - מגורים רב משפחתיים
1.20	8	104%	מגורים ב' 2 - מגורים רב משפחתיים
1.00	18.7	243%	מגורים ג' - מגורים רב משפחתיים

7.8 השווי במצב תכנוני קודם ומצב תכנוני חדש מופיע בטבלאות עצמן.

7.9 תחשיב השווי היחסי מתייחס לזכויות הבעלים בקרקע ומקבל ביטוי ביחידות דיור ובשטח ביעוד מסחרי. השווי היחסי של זכויות הבעלים בשני מצבי התכנון זהה, ולסיכום, אין תשלומי איזון.

7.10 בחישוב השטחים של מגרשי התמורה קיימת דרגה של אי דיוק סופי. אי דיוק זה הינו שולי, זכויות הבניה במגרשי התמורה, לרבות שטחי המסחר והמשרדים, קבועות ואינן נגזרות משטח המגרש.

לאחר שתוכן מפה לצורכי רישום יעשה החישוב המדויק של שטחי המגרשים.

התכנית תופקד על פי נתוני מפת מדידה עדכנית.

## 8. ערכי שווי בתחום התכנית:

לאור אופיין האחיד של החלקות והתמורות המהירות בשוק הנדל"ן, הוחלט להחליף את נתוני השווי שבטבלה בנתוני "שווי יחסי" (אקווילנטי).

שינוי זה תואם את הוראות סעיף 9 לתקן 15.0, הקובע כי נתון "שווי יחסי" (אקווילנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה, אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהן קיימת אי יציבות מחירים.

**9. הצהרות:**

הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדוח הוכן על בסיס הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



בכבוד רב,  
אינג' שמואל פן  
מהנדס ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,  
אינג' שמואל פן  
מהנדס ושמאי מקרקעין

**נספחים:**  
טבלת הקצאה ואיזון, כולל שמות הבעלים וחלקם היחסי.

**העתקים:**  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא