



שמואל מקרקעין סוסמך, כלכלן M.B.A | ניהול יזום פרויקטים

תאריך: 10/12/2021

דו"ח מס': 6707/21

לכבוד:

יואב דרורי

גבעת חביבה

לוח הקצאות וטבלת איזון, תכנית

מס' 351-0963033, גבעת חביבה - הסדרת שטחי

ציבור



מצפה הילה, ד.ג. עכו מיקוד 24953 טלפקס: 04-9574712 נייד: 052-2234115

Mail: mortarazi@gmail.com



שמיאי מקרקעין סוססמך, כלכלן M.B.A | ניהול ויזום פרויקטים

1. מטרת ההערכה - רקע כללי.

נתבקשתי להכין לוח הקצאות וטבלת איזון מתכנית מס' 351-0963033 שהינה תכנית להסדרת שטחי ציבור בגבעת חביבה, במטרה להסדיר חילופי שטחים בין שטח ציבורי פרטי לאזור לבני ציבור ולהגדיר מגרש מינמלי בכל תחום התכנית.
בטבלת ההקצאה והאיזון נתבקשנו לתת ביטוי לתא שטח 100 ו101 (במצב מוצע), שטח הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- 6,920 מ"ר מתוך סך שטח התכנית שהינו 169,000 מ"ר.

2. פרטי הנכס

מיקום : גבעת חביבה
ועדת תכנון : מקומית- מנשה אלונה
גוש : 10089
חלקות : 33, 34 (בחלק), 38 (בחלק) ו-40 (בחלק).

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 09/11/2021 ע"י מור תרזי, שמיאי מקרקעין.



2

מצפה הילה, ד.ג. עכו מיקוד 24953 טלפקס: 04-9574712 נייד: 052-2234115

Mail: mortarazi@gmail.com



שסאי מקרקעין סוססך, כלכלן M.B.A | ניהול יזום פרויקטים

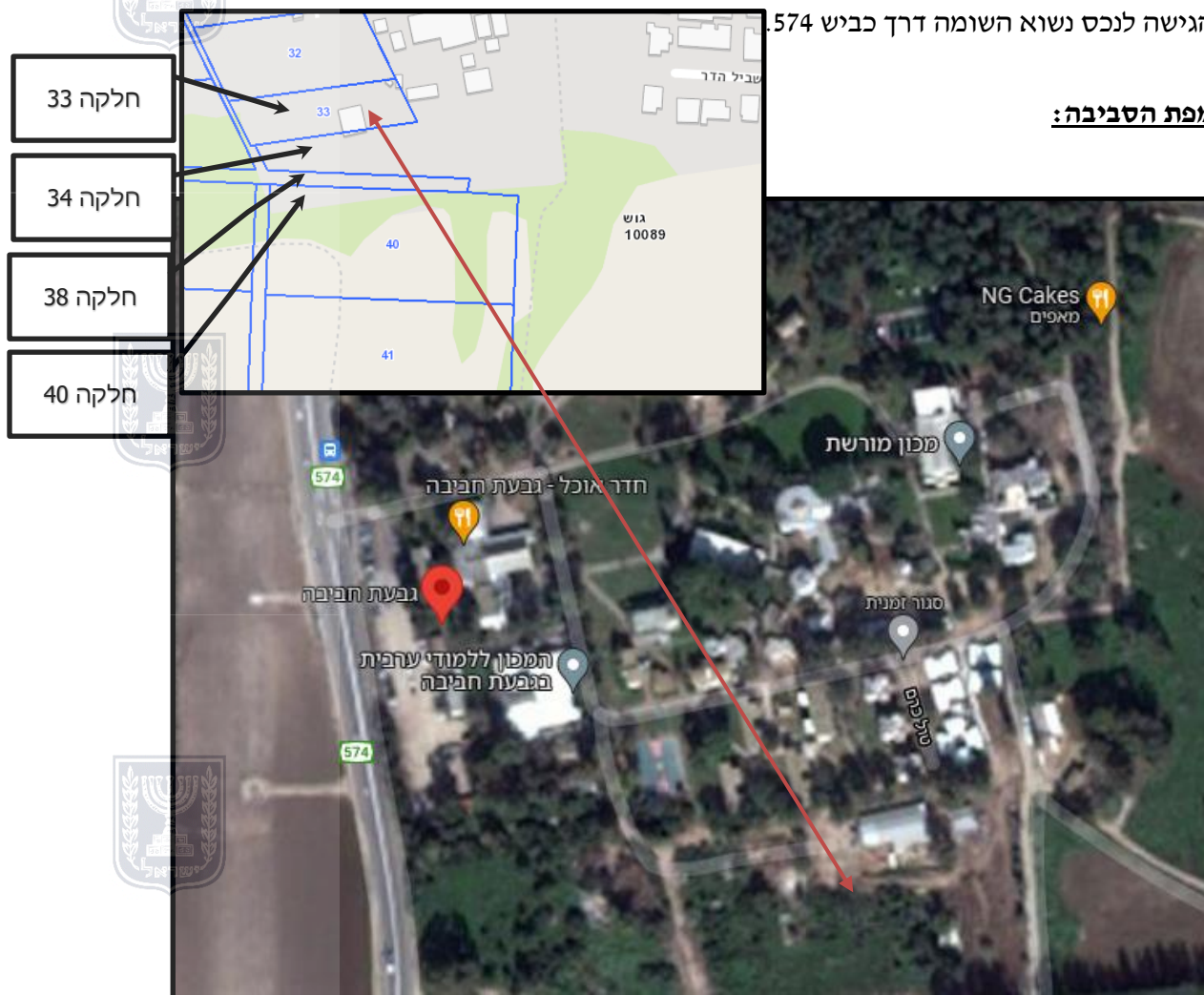
4. תיאור המקרקעין

השטח הנדון (שטח ה"איחוד וחלוקה") נכלל בתכנית המתאר של גבעת חביבה מס' 351-0963033, השטח הנדון נמצא מערבית לקיבוץ מענית, בסמוך לוואדי עארה ולכביש 6. מאופיין בצמחייה, עצים, מדשאות ובמבני ציבור כגון מכללת גבעת חביבה מגרשי כדורסל, אולמי ספורט, בית אירוח וסמינרים - הגבעה, אנדרטת הנצחה לזכרה של חביבה רייק, בית לתנועת השומר הצעיר, המרכז המשותף לאומנות וכו'.

טופוגרפית השטח מישורית.

הגישה לנכס נשוא השומה דרך כביש 574.

מפת הסביבה:



מצפה הילה, ד.ג. עכו מיקוד 24953 טלפקס: 04-9574712 נייד: 052-2234115

Mail: mortarazi@gmail.com



שסאי מקרקעין סוססך, כלכלן M.B.A | ניהול יזום פרויקטים

5. מצב תכנוני קיים

בהתאם לאתר הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "מנשה אלונה" ובהתאמה לאתר רשות מקרקעי ישראל, להלן התכניות החלות על החלקה:

מ.א. מנשה	מ.א. אלונה	מס תכנית	סטטוס	מהות
351-0099192	7299	07/07/2016	פרסום לתוקף ברשומות ב- 07/07/2016 ב.פ.	מוסדות ציבוריים
106/מ	3679	14/07/1989	פרסום לתוקף ברשומות ב- 14/07/1989 ב.פ.	סמנריון הקיבוץ הארצי
351-0688549	8861	14/05/2020	פרסום לתוקף ברשומות ב- 14/05/2020 ב.פ.	מוסדות ציבוריים

סיכום המצב התכנוני הקיים:

השטח הנדון (שטח ה"איחוד וחלוקה") נכלל בתכנית המתאר של מ.א. מנשה אלונה שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3679 בתאריך 14/07/1989, בהתאם לתכנית השטחים הנ"ל מוגדרים בייעוד אזור ספורט.

שימושים מותרים: אזור המיועד להקמת מגרשים, מתקנים, מבנים, בנינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים.

זכויות הבניה:

שטח הבניה המותר 20% משטח האזור.

תשריט התכנית:



מיקום החלקות

6. התכנון המוצע

מצפה הילה, ד.ג. עכו מיקוד 24953 טלפקס: 04-9574712 נייד: 052-2234115

Mail: mortarazi@gmail.com





שםאי מקרקעין סוססמר, כלכלל M.B.A | ניהול יוזום פרויקטים

- תכנית מס' 351-0963033 הופקה בתאריך 12/07/2021.
- מטרת התכנית הינה להסדיר חילופי שטחים בין שטח ציבורי פרטי לאזור למבני ציבור ולהגדיר מגרש מינמאלי בכל תחום התכנית. בנוסף מבצעת התכנית גם הסדרה לצורך רישום זכויות והגדלת תכסית.
- להלן טבלת הזכויות והשימושים המותרים:

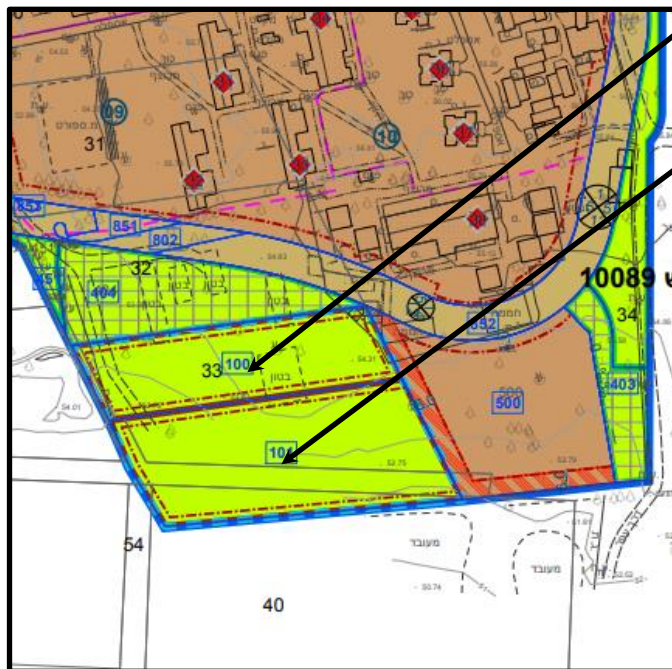
יעוד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (תא % שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מבנים ומסודות ציבור	500	500	עיקרי	שירות	60	16.5	1	3	(3)
			1720	3440			1	3	
מבנים ומסודות ציבור	503 - 501	500	עיקרי	שירות	60	16	1	3	(3)
			17016	34032			1	3	
ספורט ונופש	100	500	עיקרי	שירות	60	10	1	3	(3)
			37.5	500			1	3	
ספורט ונופש	101	500	עיקרי	שירות	60	10	1	3	(3)
			47	800			1	3	
מתקנים והדסיים	600	150	עיקרי	שירות	30	4	1	3	(3)
			50	150			1	3	

ייעודי קרקע ושימושים- ספורט ונופש:

אזור המיועד להקמת מגרשים, מתקנים, בנינים ופעילויות ספורט ונופש מכל הסוגים. תשריט מצב מוצע:

מקרא

מתקנים והדסיים	■
מבנים ומסודות ציבור	■
שטח ציבורי פתוח	■
שטח פרטי פתוח	■
ספורט ונופש	■
דרך מאושרת	■
דרך מוצעת	■



100 שטח

101 שטח



מצפה הילה, ד.ג. עכו מיקוד 24953 טלפקס: 04-9574712 נייד: 052-2234115

Mail: mortarazi@gmail.com



שםאי מקרקעין סוססך, כלכלן M.B.A | ניהול יזום פרויקטים

7. שיקולים וגורמים בשומה:

בשומה זו, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

7.1 מיקום החלקות הנדונות.

7.2 שטח החלקות, צורתן, גודלן והטופוגרפיה שלהן.

7.3 שווי המגרש שהוקצה ביחס לשווי סה"כ המגרשים החדשים, הוא כשווי החלקה המקורית

ביחס לשווי סה"כ החלקות המקוריות, כך שאין תשלומי איזון.

7.4 המגרשים הוקצו קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה קודם חלקתו של מקבל ההקצאה.

7.5 הזכויות המוערכות הינן זכויות בעלות.

7.6 התוכניות החלות על החלקות והתוכניות הגובלות בחלקות.

7.7 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה

לעניין חלוקה שלא בהסכמה.

7.8 מקור נתוני המגרשים במצב היוצא ממשד אדריכלים דור אדריכלות ותכנון ערים.

8. הערכה

לאור האמור לעיל, רצ"ב בנספח לוח הקצאות וטבלת איזון לשטח המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש.

הרינו מצהירים כי אין לנו כל חלק או עניין בנכס הנדון וכי שומה זו נערכה בהתאם לכללי שמאות מקובלים ועל פי מיטב ידיעתנו, ניסיונו והכשרתנו המקצועית.

מצב יוצא		מצב נכנס				נתוני המקרקעין			
שחיי המגרשים במ"ר שווי יחסי	מגרשי התמורה	שחיי המגרשים במ"ר שווי יחסי	החלק במ"ר בתכנית	החלק בנכס	שם בעל הזכות	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	סידורי
0.388	2,688	100	0.388	2,688	עקביה שלמה עקביה יוסף	2,688	33	10089	1
0.612	4,232	101	0.612	4,232	מדינת ישראל	חלקה 34-191,020 מ"ר חלקה 38-3,100 מ"ר חלקה 40-9,397 מ"ר	34,38,40	10089	2
1	6,920		1	6,920					סה"כ

נלראיה באתי על החתום

מנר תרזי
כלכלן ושםאי מקרקעין



6

מצפה הילה, ד.ג. עכו מיקוד 24953 טלפקס: 04-9574712 נייד: 052-2234115

Mail: mortarazi@gmail.com



שמואי מקרקעין מוסמך, כלכלן M.B.A | ניהול יזום פרויקטים

9. נספחים:

נסחי טאבו:

חלקה 33:

משרד המשפטים מנהל רישום מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية		תאריך 25/11/2021 כ"א כסלו תשפ"ב שעה: 10:08	
נסח מס' 394320		ליטכת רישום מקרקעין: חיפה	
העתק רישום מפקס הזכויות			
גוש: 10089 חלקה: 33			
תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מ.א. מנשה
	2,688.00	מ"ר	
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
1030/1948	20/12/1948	יחטה	עקביה שלמה
החלק בנכס			
1/2			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
1030/1948	20/12/1948	יחטה	עקביה יוסף
החלק בנכס			
1/2			
סוף נתונים			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור ל עד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001			

חלקה 34:

משרד המשפטים מנהל רישום מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية		תאריך 29/11/2021 כ"ה כסלו תשפ"ב שעה: 09:56	
נסח מס' 410489		ליטכת רישום מקרקעין: חיפה	
העתק רישום מפקס הזכויות			
גוש: 10089 חלקה: 34			
תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מ.א. מנשה
	191,020.00	מ"ר	
הערות רשם המקרקעין			
אנגלית עד 13.841			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
911/1941	13/08/1941	מכר	קרן קיימת לישראל
החלק בנכס			
בשלמות			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב
22422/2007/1	20/08/2007	הערה אחרת טעף 126	קבוצת עמית - אגודה
הערות: חלק במקרקעין			
על כל הבעלים			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
71078/2021/1	06/10/2021	הערה דבר אחר עתיקות	פורסם בלוקט פריטום מס' 9094 מיום 21.6.2021 עמוד 7064 - 6927
סוף נתונים			



מצפה הילה, ד.ג. עכו מיקוד 24953 טלפקס: 04-9574712 נייד: 052-2234115

Mail: mortarazi@gmail.com



שמואי מקרקעין מוסמך, כלכלן M.B.A | ניהול יזום פרויקטים

חלקה 38:

29/11/2021 כ"ה כסלו תשפ"ב שעה: 09:57	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل
410492	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: חיפה	
העתק רישום מפקס הזכויות			
גוש: 10089 חלקה: 38			
תיאור הנכס			
רשימות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
מ.א. מנשה	3,100.00	מתחקה	
שטר תיקון			
תיקושר	סוג תיקושר		
42005/1992/24	רישום שטף		
הערות רשם המקרקעין			
אנבלית עד 23.11.34 דרך			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
9978/1999/98	07/03/1998	מכר	מדינת ישראל
סוף נתונים			

חלקה 40:

29/11/2021 כ"ה כסלו תשפ"ב שעה: 09:57	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل
410493	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: חיפה	
העתק רישום מפקס הזכויות			
גוש: 10089 חלקה: 40			
תיאור הנכס			
רשימות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	
מ.א. מנשה	9,397.00	מיר	
הערות רשם המקרקעין			
אנבלית עד 10.5.43			
המספרים הישנים של החלקה			
10059/39			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
1286/1943	10/05/1943	מכר	קרן קיימת לישראל
החירות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם החוכר
1267/1943	10/05/1943	שכירות	מעצת קיבוץ השומר הצעיר
החלק בזכות			
בטלמות			
רמת חכירה			
בתנאי שטר מקורי 1267/1943/0			
החלק בנכס			
חלק במקרקעין קיימת הגבלה בהעברה קיימת הגבלה בירושה			
על כל הבעלים			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוסב
22422/2007/1	20/06/2007	הערת אזהרה סעיף 126	קמ"ח מעניית - אנדרה שיינפילד תל אביב בע"מ
הערות: חלק במקרקעין			
על כל הבעלים			
סוף נתונים			



מצפה הילה, ד.ג. עכו מיקוד 24953 טלפקס: 04-9574712 נייד: 052-2234115

Mail: mortarazi@gmail.com