

אברהם כץ - מהנדס בנין, שמאי מקרקעין, מודד מוסמך

איזבלה בן יונה - שמאית מקרקעין, ב.א. כלכלה

לורה פקילי - שמאית מקרקעין

<p>משרד הפנים מחוז הצפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' א/9399</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון לבניה ההליטה ביום 15.12.97 לאשר את התכנית.</p> <p>סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>
--

**לוח הקצאות וטבלת איזון**

**תכנית מס. ג/9399 (חלק)**

**ראש פינה - שכונה דרומית**

<p>הודעה על אישור תכנית מס' א/9399</p> <p>בד"מ בילקוט הפרסומים מס' 4647</p> <p>מיום 22.12.97 מ/ 83 א/ 101</p>
---

ינואר 1997

תוכן העניינים

דף מס'

1. מטרת ההערכה ..... 3
2. פרטי הנכס ..... 3
3. ביקור במקום ..... 3
4. תאור השטח והסביבה ..... 4
5. מצב תכנוני קיים ..... 5
6. התכנון המוצע ..... 6
7. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון ..... 7
8. הערכה ..... 8

תל-אביב, 14.1.97  
תיק מס', 1/12403/97

לוח הקצאות וטבלת איזון, תכנית מס. ג/9399 (חלק) -  
ראש פינה, שכונה דרומית

1. מטרת ההערכה

נתבקשתי להכין לוח הקצאות וטבלת איזון לחלק מתכנית מס. ג/9399 שהינה תכנית לתכנון השכונה הדרומית בראש פינה. התכנית כוללת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

2. פרטי הנכס

מיקום: ראש פינה, שכונה דרומית

גוש: 13961

חלקות: 6, 7, 10, 11, 14, 15, 17, 20, 23, 24, 27, 28, 31, 35, 38, 43

חלקי חלקות: 8, 9, 16, 21, 22, 29, 30, 32, 36, 37

שטח: כ- 123 דונם

3. ביקור במקום

נערך ביקור במקום ביום 2 באוגוסט 1996 ובמועדים נוספים.

## 4. תאור השטח והסביבה

- 4.1 התכנית הנדונה חלה על שטח של כ- 821 דונם המצוי בדרום הישוב ראש פינה ובחלקו המזרחי.  
השטח מותחם כדלקמן:  
במזרח: כביש מס' 90 (כביש מטולה - טבריה).  
בצפון ובמערב: כביש ראש פינה-צפת.  
בדרום: גבול שיפוט מ.מ. ראש פינה.
- 4.2 שטח התכנית הינו בעל טופוגרפיה יורדת ממערב למזרח ואינו מפותח בעיקרו.  
חלק משטח התכנית מבונה בבניה צמודת קרקע קיימת (שכונת הזיתים) וחלקו פנוי.
- 4.3 השטח הנכלל ב"איחוד וחלוקה" פנוי בעיקרו, למעט מבנה מגורים בחלקה 8.

## 5. מצב תכנוני קיים

5.1 השטח הנדון (שטח ה"איחוד וחלוקה") נכלל בתכנית המתאר של ראש פינה מס. ג/5626, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 3894 מיום 24.6.91. השטח הנדון מחולק בתכנית המתאר למגרשי בניה, רובם המכריע ב"אזור מגורים א'", דרכים ושטחי ציבור. החלוקה למגרשי בניה לא לקחה בחשבון את החלוקה הקניינית לחלקות ואין כל חפיפה בין החלקות לבין המגרשים, כך שלא ניתן לממש בניה בחלקות.

5.2 קודם לתכנית המתאר חלה על השטח הנדון תכנית מנדטורית כללית.

6. התכנון המוצע

6.1 ע"פ התכנית המוצעת, השטח הנדון כולל מגרשי בניה באזורי מגורים א', א-1, א-2, ב, מסחר ומגרשים ציבוריים הנועדים לש.צ.פ., ש.ב.צ., יער נטוע אדם ודרכים.

6.2 זכויות הבניה במגרשים השונים מפורטים בתקנון התכנית, ועיקר זכויות הבניה במגרשי הבניה הינו כדלקמן:

מס. יחיד למגרש	מס. קומות	סה"כ - מ"ר	שטחי שרות - מ"ר	שטחי בניה עיקריים - מ"ר	גודל מגרש מינימלי - מ"ר	אזור
2 1	2	370	+ 40 60 חניה	270	900 750	מגורים א'
2 במבנה 17 משפחתי	2	356	+ 40 60 חניה	256	800	מגורים א-1
1	2	220	+ 20 30 חניה	170	500	מגורים א-2
5	2	1,050	+ 100 150 חניה	800	2,480	מגורים ב'
	2 + חלל גג	40%	5%	35%		מסחר

6.3 התכנית כוללת התניות שונות וכן מצורפת אליה תכנית בינוי.

## 7. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בבואי להעריך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

7.1 לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, כלומר:

א. שווי המגרש שהוקצה ביחס לשווי סה"כ המגרשים החדשים, הוא כשווי החלקה המקורית ביחס לשווי סה"כ החלקות המקוריות, כך שאין תשלומי איזון.

ב. המגרשים הוקצו קרוב ככל האפשר למקום בו היתה קודם החלקה של מקבל ההקצאה.

7.2 בהערכת שווי החלקות ב"מצב קיים" נלקחו בחשבון:

- א. שטח החלקה הנכלל בתחום התכנית.
- ב. העובדה שהשטח הנדון סומן בתכנית המתאר באופן כללי כאזור מגורים, אך לא היתה חפיפה בין החלקות לבין מגרשי הבניה כך שלא היה ניתן לבנות ללא איחוד וחלוקה מחדש.
- ג. הטופוגרפיה של החלקה.

7.3 בהערכת שווי המגרשים ב"במצב מוצע" נלקחו בחשבון:

- א. ייעוד מגרשי הבניה השונים, ע"פ התכנית.
- ב. זכויות הבניה בכל מגרש.
- ג. מיקום המגרשים מבחינה טופוגרפית.
- ד. קירבת המגרשים לש.צ.פ., ש.ב.צ., כביש ראשי או פנימי, מסתר.

7.4 לחלקות הרשומות בבעלות זהה נעשתה ההקצאה, לכל החלקות ביחד.

## 8. הערכה

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

8.2 הנני מצהיר בזה כי אין לי כל ענין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי, הבנתי המקצועית ונסייני.

ולראיה באתי על החתום



**אברהם כץ**

מהנדס, שמאי מקרקעין





ראש פינה שכ' דרומית גוש 13961 - לוח הקצאות וטבלת איזון

/10/97  
N97HK8

	מצב קיים										
	(11) שווי יחסי	(10) מס יח"ד	(9) שטח מגרש-מ"ר	(8) יעוד	(7) החלק במגרש	(6) מס. מגרש	(5) שווי יחסי	(4) שטח בתכנית	(3) שטח רשום	(2) בעלים	(1) חלקה
א	0.0223	3.00	1,494	ב	3/5	312I	0.0291	3,715	3,715	*	6
ב	0.0439	6.00	3,410	א	1/1	137	0.0118	1,444	1,444	*	7
ג							0.0256	3,030	4,215	*	8
ד	0.0662	9.00	4,904				0.0665	8,189	9,374		סה"כ
ה	0.0189	2.00	1,375	ב	1/2	318I	0.0189	2,230	6,605	*	9
ו	0.0198	2.00	1,375	ב	1/2	318II	0.0199	2,440	2,440	*	10
ז	0.0141	2.00	860	1-א	1/1	129	0.0282	3,593	3,593	*	11
ח	0.0141	2.00	860	1-א	1/1	130					
ט	0.0282	4.00	1,720								
י	0.0435	5.00	2,700	ב	1/1	317	0.0231	3,000	3,000	*	17
יא							0.0205	2,664	2,664	*	20
יב	0.0435	5.00	2,700				0.0435	5,664	5,664		סה"כ
יג	0.0161	2.00	1,000	1-א	1/1	(1)	0.0117	1,516	1,516	*	27
יד	0.0156	2.00	980	1-א	1/1	(2)	0.0501	6,215	6,215	*	28
יז	0.0149	2.00	880	1-א	1/1	(3)					
יח	0.0151	2.00	890	1-א	1/1	(4)					
יט	0.0616	8.00	3,750				0.0618	7,731	7,731		סה"כ

(1) בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.8.97 המגרש 317, יוקצא בשלמות לאשנפלד מרים לבית קוזוינר  
 (2) בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.8.97 המגרש 114, יוקצא בשלמות לשור עליזה לבית קוזוינר  
 (3) בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.8.97 המגרש 115, יוקצא בשלמות לבר זיו אריה (קוזוינר)  
 (4) בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 20.8.97 המגרש 118, יוקצא בשלמות ליעקובי שושנה לבית קוזוינר

14/10/97  
PIN96HK7

ראש פינה שכל' דרומית גוש 13961 - לוח הקצאות וטבלת איזון

תשלומי איזון	מצב מוצע										מצב קיים				חלקה (1)
	(11) שווי יחסי	(10) יח"ד מס.	(9) שטח מגרש-מ"ר	(8) יעוד	(7) החלק במגרש	(6) מס. מגרש	(5) שווי יחסי	(4) שטח בתכנית	(3) שטח רשום	(2) בעלים	(1) חלקה				
	0.0146	2.00	860	1-N	1/1	128	0.0515	6,381	6,381	*		35			
	0.0370	5.00	2500	ב	1/1	309									
א	0.0516	7.00	3,360												
	0.0151	2.00	890	1-N	1/1	121	0.0233	2,887	2,887	*		38			
ב	0.0082	1.00	450	1-N	1/2	122I									
	0.0232	3.00	1,340												
ש	0.0148	2.00	890	1-N	1/1	112	0.0389	4,968	4,968	**		14			
ל	0.0148	2.00	890	1-N	1/1	113	0.0519	6,373	6,373	**		15			
ר	0.0151	2.00	890	1-N	1/1	119	0.0565	6,870	7,593	**		16			
מ	0.0151	2.00	890	1-N	1/1	120	0.0651	7,840	10,344	**		21			
ב	0.0082	1.00	450	1-N	1/2	122II	0.1477	17,800	35,191	**		22			
ב	0.0163	2.00	900	1-N	1/1	123	0.0554	6,866	6,866	**		23			
ב	0.0163	2.00	900	1-N	1/1	124	0.0398	5,182	5,182	**		24			
א	0.0162	2.00	900	1-N	1/1	125	0.0575	6,860	16,497	**		29			
ב	0.0151	2.00	890	1-N	1/1	126	0.0364	4,350	10,033	**		30			
ב	0.0151	2.00	980	1-N	1/1	131	0.0428	5,306	5,306	**		31			
ב	0.0150	2.00	980	1-N	1/1	132	0.0194	2,290	4,931	**		32			
ב	0.0149	2.00	920	1-N	1/1	133	0.0353	4,210	9,653	**		36			
ב	0.0148	2.00	900	1-N	1/1	134	0.0173	2,060	5,603	**		37			
	0.0149	2.00	900	1-N	1/1	135									
	0.0126	2.00	810	ב	1/1	306B									
	0.0389	5.00	2,490	ב	1/1	307									





# אברהם כץ

שמאות מקרקעין \* הנדסה \* מדידות \* יעוץ וניהול נכסים



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

ראש פינה שכ' דרומית גוש 13961 - לוח הקצאות וטבלת איזון

14/10/97  
PIN96HK7

		מצב קיים					מצב מוצע				
	(11) שוי יחסי	(10) מס. יח"ד	(9) שטח מגרש-מ"ר	(8) יעוד	(7) החלק במגרש	(6) מגרש מס.	(5) שוי יחסי	(4) שטח בתכנית	(3) שטח רשום	(2) בעלים	(1) חלקה
תשלומי איזון						619					
א י נ				ש.צ.פ		632					
				ש.צ.פ		602A					
				ש.צ.פ		626A					
				ע אדם		799A					
				דרכים		909					
תשלומי איזון			62,022	דרכים		909A					
				דרכים		910A					
				דרכים		911A					
				דרכים		912A					
				דרכים		913A					
			123,022	סה"כ							

\* ראה רשימת בעלים מע"ב  
\*\* קרן קיימת לישראל  
\*\*\* מדינת ישראל

ראש פינה שכ' דרומית גוש 13961 - מצב קיים

(4) החלק בחלקה	(3) בעלים	(2) שטח-מ"ר	(1) חלקה
2/96 2/96 1/96 1/96 2/96 2/96 1/96 1/96 4/288 4/288 2/288 2/288 3/288 3/288 1/288 1/288 1/288 1/288 3/96 3/96 1/96 1/96 1/96 128085/288000 30366/576000 1687/16000 1687/16000	ברנשטין דוד תומס חנה לבית ברנשטין זילברט קי זילברט לסלי ברנשטיין דוד טומס חנה זילברט קי זילברט לסלי תומס חנה ברנשטיין דוד זילברט קי זילברט לסלי בנדל דוד צויקל מאיר בן צויקל טובה לבית מנדל בנדל פיי בנדל דוד בנדל קרולין בנדל דוד צויקל מאיר בן טובה בנדן פי בת אברהם בנדל דוד בן אברהם בנדל קרולין בת אברהם סיקורסקי איזידור הללי גיל הללי נחשון הללי קושלה		6
1		3,715	סה"כ
2/96 2/96 1/96 1/96 2/96 2/96 1/96 1/96 4/288 4/288 2/288 2/288 3/288 3/288 1/288 1/288 1/288 3/96 3/96	ברנשטין דוד תומס חנה לבית ברנשטין זילברט קי זילברט לסלי ברנשטיין דוד טומס חנה זילברט קי זילברט לסלי תומס חנה ברנשטיין דוד זילברט קי זילברט לסלי בנדל דוד צויקל מאיר בן צויקל טובה לבית מנדל בנדל פיי בנדל דוד בנדל קרולין בנדל דוד צויקל מאיר בן טובה		7



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

# אברהם כץ

שמאות מקרקעין \* הנדסה \* מדידות \* יעוץ וניהול נכסים

ראש פינה שכ' דרומית גוש 13961 - מצב קיים

(4) החלק בחלקה	(3) בעלים	(2) שטח-מ"ר	(1) חלקה
1/96 1/96 1/96 128085/288000 30366/576000 1687/16000 1687/16000	בנדן פי בת אברהם בנדל דוד בן אברהם בנדל קרולין בת אברהם סיקירסקי איזידור הללי גיל הללי נחשון הללי קושלה		
1		1,444	סה"כ
2/96 2/96 1/96 1/96 2/96 2/96 1/96 1/96 1/96 4/288 4/288 2/288 2/288 3/288 3/288 1/288 1/288 1/288 3/96 3/96 1/96 1/96 1/96 128085/288000 30366/576000 1687/16000 1687/16000	ברנשטין דוד תומס חנה לבית ברנשטין זילברט קי זילברט לסלי ברנשטיין דוד תומס חנה זילברט קי זילברט לסלי תומס חנה ברנשטיין דוד זילברט קי זילברט לסלי בנדל דוד צויקל מאיר בן צויקל טובה לבית מנדל בנדל פיי בנדל דוד בנדל קרולין בנדל דוד צויקל מאיר בן טובה בנדן פי בת אברהם בנדל דוד בן אברהם בנדל קרולין בת אברהם סיקירסקי איזידור הללי גיל הללי נחשון הללי קושלה		8
1		4,215	סה"כ
1/2 1/2	מרגלית אסתר הונוגמן בלומה		9
1		6,605	סה"כ



# אברהם כץ

שמאות מקרקעין • הנדסה • מדידות • יעוץ וניהול נכסים

ראש פינה שכ' דרומית גוש 13961 - מצב קיים

(4) החלק בחלקה	(3) בעלים	(2) שטח-מ"ר	(1) חלקה
3/16 10/16 3/16	ליטמן אברהם ליטמן אברהם ליטמן אברהם		10
1		2,440	סה"כ
1/6 1/6 1/6 1/6 1/6 1/24 3/24	גרינברג רחל קראוט זינגר פאולה זינגר יעקב פלדבאו יעקב פלדבאו לאה קראוט רחל קראוט מאיר		11
1		3,593	סה"כ
1	קרן קיימת לישראל	4,968	14
1	קרן קיימת לישראל	6,373	15
1	קרן קיימת לישראל	7,593	16
1/3 1/3 1/3	בנדל גדעון בנדל דורון ת.ז. 805246 בנדל דורון ת.ז. 805246		17
1		3,000	סה"כ
1/3 1/3 1/3	בנדל גדעון בנדל דורון ת.ז. 805246 בנדל דורון ת.ז. 805246		20
1		2,664	סה"כ
1	קרן קיימת לישראל	10,344	21
1	קרן קיימת לישראל	35,191	22
1	קרן קיימת לישראל	6,866	23
1	קרן קיימת לישראל	5,182	24
1/4 1/4 1/4 1/4	בר זיו אריה (קוזוינר) שור עליזה לבית קוזוינר אשנפלד מרים לבית קוזוינר יעקובי שושנה לבית קוזוינר		27
1		1,516	סה"כ



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

# אברהם כץ

שמאות מקרקעין • הנדסה • מדידות • יעוץ וניהול נכסים

ראש פינה שכ' דרומית גוש 13961 - מצב קיים

(4) החלק בחלקה	(3) בעלים	(2) שטח-מ"ר	(1) חלקה
1/4 1/4 1/4 1/4	בר זיו אריה (קוזוינר) שור עליזה לבית קוזוינר אשנפלד מרים לבית קוזוינר יעקובי שושנה לבית קוזוינר		28
1		6,215	סה"כ
1	קרן קיימת לישראל	16,497	29
1	קרן קיימת לישראל	10,033	30
1	קרן קיימת לישראל	5,306	31
1	קרן קיימת לישראל	4,931	32
1/2 1/4 1/4	גורן נילי ת.ז. 334279 טוב שרה ת.ז. 3257433 טוב יצחק ת.ז. 041809112		35
1		6,381	סה"כ
1	קרן קיימת לישראל	9,653	36
1	קרן קיימת לישראל	5,603	37
3/24 3/24 1/24 1/24 5/16 5/16 1/24	רשקוביץ אסתר לבית ברגמן ת.ז. 0931225 ברגמן בינימין בירן אברהם (ברגמן) ת.ז. 53653 ברגמן אבשלום ת.ז. 558530 הרשקוביץ אסתר ת.ז. 931225 הרשקוביץ אסתר ת.ז. 931225 ברגמן אבשלום ת.ז. 558530		38
1		2,887	סה"כ
1	מדינת ישראל	2,932	43
		176,147	סך סה"כ