



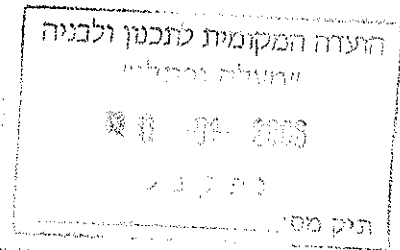
לילך בן פורת

כלכלנית ושמאית מקרקעין

20/12/05

מספרנו: טבלת איזון גוש חלב – גירסה 2

- 1 -

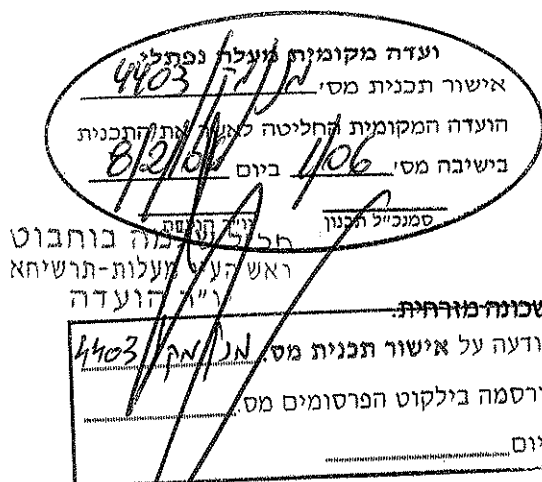


חוות דעת שמאית טבלת הקצאות ותשלומי איזון שכונת מגורים מזרחית גוש חלב

1. מטרת חוות הדעת:

התבקשתי על ידי חברת מבני תעשייה לערוך טבלת איזון והקצאה במתחם שלהלן על פי הוראות חוק תכנון ובניה פרק ג' סימן ז', כחלק ממסמכי תכנית גוש חלב שכונה מזרחית.

2. פרטי המתחם והבעלים הרשומים:



גוש	:	14107
חלקות	:	70, 69, 68, 67, 66
בעלים	:	מדינת ישראל, רשות הפיתוח, פרטיים.
שטח התוכנית	:	כ- 61.417 דונם.
שטח משתתף בטבלת האיזון	:	31.632 דונם
מיקום	:	מתחם קרקע בתחום הישוב גוש חלב – שכונה מזרחית.

3. תיאור המתחם והסביבה:

מדובר במתחם קרקע הממוקם בישוב גוש חלב אשר בגליל העליון. צורת המתחם כמשולש. שטח הקרקע ריק ופנוי וללא מבנים, למעט בחלק המערבי של התוכנית באזור מגורים ג' בו מצויים מבני מגורים ורפת.

המתחם בעל שיפוע עולה כ- 35%. החלו בפריצת דרכים ועבודות עפר במתחם. קיימים מספר עצי אקליפטוסים.

בשל גודלם של החלקות המשתתפות בתוכנית ובשל העובדה כי מעולם לא נעשתה פרצלציה באזור צורת החלקות אינה רגולרית.

גבולות המתחם

מצפון - כביש המוביל לדלתון.
מדרום - שכונה מגורים.
ממזרח - שטח פנוי ריק ללא בניה.
ממערב - שכונת מגורים.



4. המועד הקובע לטבלאות האיזון וההקצאה:

- 4.1 המועד הקובע - בשלב זה המועד הקובע הוא יום הכנת טבלת האיזון, בעת מתן תוקף, ובמידת הצורך, תעודכן טבלת האיזון בהתאם.
- 4.2 נערך ביקור במתחם ובסביבה.
- 4.3 נערכה בדיקת נתוני שוק לקרקע ומקרקעין.
- 4.4 בררתי נתוני תכנון מאדריכל התכנית, לרבות תוכניות קודמות.
- 4.5 קיבלתי נסחי רישום מלאים של חלקות משתתפות.

5. תאור זכויות:

- 5.1 גוש: 14107 חלקה: 66
בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/2/05 רשומה חלקה מס' 66 בגוש 14107 ע"ש: רשות הפיתוח - בשלמות
שטח רשום של החלקה - 11,926 מ"ר
הערות
• קיימת הערה על הפקעה מיום 30/10/2003 לפי סעיף 19 לטובת המועצה המקומית גוש חלב י.פ. 5231 מיום 20/10/03.
- 5.2 גוש: 14107 חלקה: 67
בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/2/05 רשומה חלקה מס' 67 בגוש 14107 ע"ש: רשות הפיתוח - 1/2
מדינת ישראל - 1/2
שטח רשום של החלקה - 8,728 מ"ר
הערות
• קיימת הערה על הפקעה מיום 30/10/2003 לפי סעיף 19 לטובת המועצה המקומית גוש חלב י.פ. 5231 מיום 20/10/03.
• קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת חלקה 68 בגוש 14107 בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה המזרחי.
- 5.3 גוש: 14107 חלקה: 68
בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/2/05 רשומה חלקה מס' 68 בגוש 14107 ע"ש: רשות הפיתוח - 1/2
מדינת ישראל - 1/2
שטח רשום של החלקה - 1,126 מ"ר
הערות
• קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת חלקה 67 בגוש 14107 בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה המזרחי.
- 5.4 גוש: 14107 חלקה: 69
בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/2/05 רשומה חלקה מס' 69 בגוש 14107 ע"ש:
לטיפה חסן קאסם אבו זינב
פאטמה חוסין עזאם
עיסה חוסין נמר עזאם
מוחמד חוסין עזאם מוחמד
ת.ז. 2128531 - 5/40
ת.ז. 2128533 - 3/40
ת.ז. 2128536 - 3/40
ת.ז. 2128532 - 3/40



שטח רשום של החלקה - 6,565 מ"ר.

הערות

- קיים צו עיקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל חיפה על הבעלות של מוחמד חוסיין עזאם מוחמד מיום 14/9/2003.
- קיימת הערה על הפקעה מיום 30/10/2003 לפי סעיף 19 לטובת המועצה המקומית גוש חלב י.פ. 5231 מיום 20/10/03.
- קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 73 בגוש 14107 מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי.
- קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 72 בגוש 14107 מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה המערבי.
- קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 71 בגוש 14107 מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי.
- קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 70 בגוש 14107 מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה המערבי.

5.5

גוש: 14107 חלקה: 70

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/2/05 רשומה חלקה מס' 70 בגוש 14107 ע"ש: רשות הפיתוח – בשלמות

שטח רשום של החלקה - 3,287 מ"ר

הערות

- קיימת הערה על הפקעה מיום 30/10/2003 לפי סעיף 19 לטובת המועצה המקומית גוש חלב י.פ. 5231 מיום 20/10/03.
- קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה כפופה לטובת חלקה 59 בגוש 14107 בזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה המערבי.
- קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 73 בגוש 14107 מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי.
- קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 72 בגוש 14107 מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה המערבי.
- קיימת הערה בדבר זיקת הנאה חלקה נהנית על פני חלקה 71 בגוש 14107 מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי.

6.

נתוני תכנון:

המתחם הנישום גובל מוקף בתוכניות מתאר מאושרות אשר יעודם בעיקרן אזור מגורים א' ומגורים ב' עם שטחי ציבור שונים.



6.1 מצב תיכנוני קודם

6.1.1 תב"ע בתוקף מס' ג/10779

פורסמה למתן תוקף ביום 2/9/2001 בהתאם לתוכנית ג/10779 – שכונת מגורים מזרחית המהווה שינוי לתכנית המתאר ג/912 שונה יעודם של החלקות הנישומות משטח חקלאי לשטח ביעוד למגורים ב'.

- יעוד – אזור מגורים ב'
תכליות – א. יהיה שני קומות של בתים דו משפחתיים מעל קומת מרתף או מעל קומת עמודים מפולשת שלא תעלה על 2.20 מטר.
ב. מוסך חניה או סככה למכונית פרטית.
ג. גינה פרטית לדיירי הבית.
גודל מגרש מזערי – 600 מ"ר.
קוי בניה – קדמי – לפי תשריט.
אחורי וצידי – 3 מ'.
אחוזי בניה – מעל מפלס הכניסה – 108%
שימושים עיקריים – 30%
שטחי שירות – 6%
סה"כ לקומה – 36%
במקרה של היתר בניה, הועדה רשאית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה לתחת המפלס בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי הבניה המותרים.
גובה הבנין – 3 קומות.
10 מ' גג שטוח.
מס' מקסימלי של מבנים במגרש – 1
מס' מקסימלי של יחיד במגרש – 4

סעיף 25 לתקנון – חלוקה ואיחוד מגרשים וחלקות:

- 25.1 תותר חלוקת המגרשים והחלקות המסומנים בתוכנית, בחלוקת משנה לפי הצורך ובאישור הועדה המקומית ובתנאי ששטחו של המגרש לא יקטן מהמותר.
25.2 ניתן לבצע איחוד של 2 או יותר מגרשים או חלקות סמוכים בהתאם לצרכי היזמים באישור הועדה המקומית.

6.1.2 תב"ע בתוקף מס' ג/13502

- התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 26/6/2003 בי.פ. 5198.
מדובר בתוכנית תקנונית אשר מטרתה – הגדלת אחוזי בניה באזור מגורים ב' – שינוי תוכנית ג/10779 – שכונה מזרחית גוש חלב.
גודל מגרש מינימלי – 600 מ"ר.
במגרשים ששטחיהם מעל 650 מ"ר מותר לבנות שני בינינים עם מרחק בין מבנים 4 מ'.
אחוזי בניה – מעל מפלס הכניסה – 135%
שימושים עיקריים – 90%
שטחי שירות – 45%
תכנית לכיסוי קרקע – 48%
במקרה של היתר בניה, הועדה רשאית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה לתחת המפלס בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי הבניה המותרים.
גובה הבנין – קומת עמודים ו-2 קומות
10 מ' גג שטוח.
מס' מקסימלי של מבנים במגרש – 1
מס' מקסימלי של יחיד במגרש – 4



6.1.3 שטחי מגרשים ותכליות

בהתאם לתוכנית ג/10779 קיימת טבלת שטחים של אזור מגורים לפיה שטחי מרבית המגרשים הינם מעל 650 מ"ר למעט מגרש 112. ולכן בכלום ניתן לבנות 2 מבנים נפרדים במסגרת מגבלות קווי הבנין.

6.2 מצב תוכנוני חדש

תב"ע מוצעת מס' – שכונת מגורים מזרחית – גוש חלב

עיקר מטרתה של התוכנית המוצעת הינה הפרדת המושע בחלקה מס' 69 באמצעות טבלת איזון אשר מקצה מגרשים מוצעים לבעלי החלקות הרשומות.

טבלת האיזון חלה על שטח התחום במפה בקו סגול – גבול תעודת שומה.

זכויות הבניה - בהתאם לתוכנית ג/13502 כדלקמן:

אזור מגורים ב'

גודל מגרש מינימלי –	600 מ"ר.
במגרשים ששטחיהם מעל 650 מ"ר מותר לבנות שני בינינים עם מרחק בין מבנים 4 מ'.	
אחוזי בניה -	מעל מפלס הכניסה – 135% שימושים עיקריים – 90% שטחי שירות – 45% תכסית לכיסוי קרקע – 48%
במקרה של היתר בניה, הועדה רשאית להעביר אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה לתחת המפלס בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה בין המפלסים לא יחרוג מעל אחוזי הבניה המותרים.	
גובה הבנין –	קומת עמודים ו-2 קומות 10 מ' גג שטוח.
מס' מקסימלי של מבנים במגרש –	1
מס' מקסימלי של יחיד במגרש –	4

7. עקרונות גורמים ושיקולים:

כללי:

- 7.1 חוק תכנון ובניה פרק ג' סימן ז' בסעי' 122 קובע בין היתר כדלקמן:
- חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
- (1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - (2) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
 - (3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס לשוויו של מגרשו הקודם זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.
- 7.3 המתחם הינו בעל פני קרקע משופעים (כ- 30-35%). קרקע ריקה ופניה. החלו בפריצת דרכים בהתאם לתכנית ג/10799.



- 7.4 הבעלויות במתחם הנישום נערכו בהתאם לנסחי הרישום שהוצגו בפני.
- 7.5 החלקות המשתתפות בתוכנית: החלקות המשתתפות בתוכנית הינן חלקות 66-70, מתחם אשר פנוי בפועל בקרקע – טרם נבנה. ע"פ תוכנית ג/10799 יעוד המתחם שונה משטח חקלאי למגורים ב'. שאר החלקות המוצגות בתוכנית בנויות ומאוכלסות, תוכנית ג/10799 לא שינתה את יעודה, ולכן לא מצאתי מקום לכלול אותם בטבלת האיזון.
- 7.6 מושע – חלקה מס' 69 הינה בבעלות משותפת רשות הפיתוח ובעלים פרטיים. מכיוון שחמשת הבעלים הפרטיים הינם בני משפחה אחת נתתי הפחתה קלה בגין מושע 6% במצב הנכנס. ובמצב היוצא הפחתה של 3% בגין מושע של 2 שותפים בלבד.
- 7.7 צורת החלקות – כאשר המגרש הינו מלבני בעל חזית רחבה לרחוב נתנה תוספת שווי בשל צורת החלקה והאפשרות לבנות 2 מבנים נפרדים במגרש. במגרשים לא רגולרים ניתנה פחתה בגין צורה.
- 7.8 טופוגרפיה – למגרשים הממוקמים בחלק המזרחי של המתחם נתנה תוספת שווי בשל מיקומם בגבוה יחסית ונוף הנשקף מהמתחם.
- 7.9 שטח מגרש מינימלי – ע"פ תקנון תוכנית ג/13502 גודל מגרש מינימלי הינו 600 מ"ר. אולם במגרשים מעל 650 מ"ר ניתן לבנות 2 מבנים נפרדים ובתנאי שמרחק בין הבניינים 4 מ'.
- 7.10 מכיוון שכבר פורסמה לפי סעיף 19 הערת הפקעה לטובת המועצה המקומית, הרי שלא מצאתי לנכון לכלול במצב הנכנס את שווי החלקים המופקעים (שצ"פ, דרכים ודרך להולכי רגל), כי אם רק את השטחים הסחירים אשר במקרה הנדון - מגורים ב' בלבד. כמו כן לא נעשה שיחזור בחלקות הנכנסות בשל פירסום הערת הפקעה.
- 7.11 במצב הנכנס התייחסתי ליעודים וזכויות בניה ע"פ תוכניות מאושרות.
- 7.12 בשל הפרשים קטנים בשווי היחסי בין הנכנס ליוצא (פחות מ-2 עשיריות האחוז), אין תשלומי איזון.

ערכתי שומה זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני, אני מצהירה כי אין לי עניין פרטי בנכס.





תוכנית מפורטת - גוש חלב
טבלת איחוד וחלוקה - מצב קיים

שטח חלקה המשתתף בטבלת האיזון	שטח קרקע הרשום ע"ש הבעלים	חלק בונס	שם הבעלים	חלקה	גוש	מספר סידורי
40.28%	11,926	100%	רשות הפיתוח	66	14107	1
21.95%	8,728	100%	רשות הפיתוח	67	14107	2
5.12%	1,126	100%	מדינת ישראל רשות הפיתוח	68	14107	3
2.68%	821	1/8	לטיפה חסן קאסם אבו זינב	69	14107	4
1.61%	492	3/40	פאטמה חוסין עזאם עזאם	69	14107	
1.61%	492	3/40	עשה חוסין נמר עזאם	69	14107	
1.61%	492	3/40	מוחמד חוסין עזאם מוחמד	69	14107	
1.61%	492	3/40	אחמד חוסין נמר עזאם	69	14107	
12.35%	3,775	23/40	רשות הפיתוח	69	14107	
11.18%	3,287	100%	רשות הפיתוח	70	14107	5
100.00%	31,632					סה"כ

טבלת איזון - גוש חלב
גרסה מס' 2 - 20/12/05

תוכנית מפורטת - גוש חלב

טבלת איחוד וחלוקה - מצב מוצע

מגרש תמורה	שטח במ"ר	ייעוד	מקדם מצטבר	שווי יחסי
111	733	מגורים ב'	0.92	3.02%
112	633	מגורים ב'	0.97	2.74%
113	738	מגורים ב'	0.97	3.20%
114	752	מגורים ב'	1.04	3.49%
115	691	מגורים ב'	0.99	3.06%
116	776	מגורים ב'	1.04	3.60%
117	637	מגורים ב'	0.99	2.82%
118	697	מגורים ב'	0.99	3.08%
119	662	מגורים ב'	0.99	2.93%
120	657	מגורים ב'	1.04	3.05%
121	703	מגורים ב'	1.02	3.20%
122	723	מגורים ב'	1.06	3.42%
123	718	מגורים ב'	1.02	3.27%
124	692	מגורים ב'	1.01	3.12%
125	680	מגורים ב'	1.02	3.10%
126	661	מגורים ב'	1.01	2.98%
127	661	מגורים ב'	1.02	3.01%
128	675	מגורים ב'	1.01	3.05%
129	642	מגורים ב'	1.02	2.92%
130	644	מגורים ב'	1.01	2.91%
131	774	מגורים ב'	1.02	3.53%
132	884	מגורים ב'	1.01	3.99%
133	929	מגורים ב'	1.02	4.23%
137/1	650	מגורים ב'	0.97	2.80%
138/1	650	מגורים ב'	1.07	3.10%
139/1	650	מגורים ב'	1.07	3.10%
140/1	735	מגורים ב'	1.10	3.62%
141	681	מגורים ב'	1.10	3.35%
142	685	מגורים ב'	1.05	3.21%
143	826	מגורים ב'	1.05	3.87%
144	684	מגורים ב'	1.05	3.21%
	21,923			100.0%

גירסה מס' 2 - 20/12/05

טבלת איזון - גוש חלב

תוכנית מפורטת - גוש חלב
טבלת הזמנות ותשלומי איזון

משלומי איזון				מצב מוצע				מצב קיים			
מקבלי/משלם	שורי יחסי כולל	שורי יחסי למגורש יחסי	שורי יחסי למגורש יחסי	שטח קרקע (במ"ר)	מגורש (מסורה)	שורי יחסי למקצאת יחסי בעלים	שורי יחסי	שם הבעלים	שטח רשום	שטח חסול של חלקה	גוש
אין תשלומי איזון	91%	3.02%	100.00%	733	111	91%	40.28%	רשות הפיתוח	11,926	11,926	66
		2.74%	100.00%	633	112		21.95%	רשות הפיתוח	8,728	8,728	67
		3.20%	100.00%	738	113		5.12%	מדינת ישראל	1,126	1,126	68
		3.49%	100.00%	752	114		12.35%	רשות הפיתוח	3,775	6,565	69
		3.06%	100.00%	691	115		11.18%	רשות הפיתוח	3,287	3,287	70
		3.60%	100.00%	776	116						
		2.82%	100.00%	637	117						
		3.08%	100.00%	697	118						
		2.93%	100.00%	662	119						
		3.05%	100.00%	657	120						
		3.20%	100.00%	703	121						
		3.42%	100.00%	723	122						
		3.27%	100.00%	718	123						
		3.12%	100.00%	692	124						
		3.10%	100.00%	680	125						
		2.98%	100.00%	661	126						
		3.01%	100.00%	661	127						
		3.05%	100.00%	675	128						
		2.92%	100.00%	642	129						
		2.91%	100.00%	644	130						
		3.53%	100.00%	774	131						
		3.99%	100.00%	884	132						
		4.23%	100.00%	929	133						
		3.62%	100.00%	735	140/1						
		3.35%	100.00%	681	141						
		3.21%	100.00%	685	142						
		3.87%	100.00%	826	143						
		3.21%	100.00%	684	144						
אין תשלומי איזון	3%	2.80%	100.00%	650	137/1	3%	2.68%	לשכת חסן קאסם אבו זינב	821	6,565	69
	3%	3.10%	50.00%	650	138/1	3%	1.61%	פאסמה חוסין עזאם עזאם	492	6,565	69
	3%		50.00%				1.61%	עשה חוסין נמר עזאם	492	6,565	69
	3%	3.10%	50.00%	650	139/1	3%	1.61%	מוחמד חוסין עזאם	492	6,565	69
	100.00%	100.00%	50.00%			100.00%	100.0%	אחמד חוסין נמר עזאם	492	6,565	69
									31,632		
											סה"כ

