

עמית גרינברג שמאי מקרקעין
חיים קול, שמאי מקרקעין
איתן גולדברג, הנדסאי

מור 16, כפר סבא
052-3436638
077-5080138
09-7670196

דוא"ל amitgr57@gmail.com

03/02/2009

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מעלה הגליל
24-02-2009
נתקבל

תב"ע מג/מק/37-2007 מגרש 102, תפן
לוח איזון והקצאות למתן תוקף
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
חלקות שונות בגוש 19197 וגוש 19215
הטבלת איזון גערכת כהמשך לשינוי לתוכנית ג/ 4271
בתחום שיפוט מועצה תעשייתית תפן – מגרש 102

ועדה מקומית מעלה הגליל
אישור תכנית מס' מ/מ/ק - 37/2007
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5/2008 ביום 4.8.2008
י"ר הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' מ/מ/ק - 37/2007
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5934
מיום 24.3.09 ע"מ 3062

הודעה על אישור תוכנית מס' מ/מ/ק - 37/2007
פורסמה בעיתון כאמ"ט ביום 6.3.09
ובעיתון מ/מ/ק ביום 6.3.09
ובעיתון מקומי כא"ב ביום 6.3.09

מור 16, כפר סבא
052-3436638
077-5080138
09-7670196

עמית גרינברג שמאי מקרקעין
חיים קול, שמאי מקרקעין
איתן גולדברג, הנדסאי

דוא"ל amitgr57@gmail.com

03/02/2009
סידורי: 14673-4

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - מעלה הגליל
לידי מר מרק פסין, מהנדס הועדה
פקס: 04-9972730
מושב מעונה

הנדון: תב"ע מג/מק/37-2007. מגרש 102. תפן – טבלת איחוד וחלוקה

1. אני מתכבד להגיש בזאת את העקרונות וטבלת איזון וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התוכנית בהכנה מג/מק-37 2007 מגרש 102. תפן. נערך ביקור במקום ביום 11/9/2007, נערך ביקור במשרדי הועדה המקומית. היום הקובע לשומה הנו יום הביקור במקום.

2. תחום האיחוד והחלוקה החדשה שבתכנית

גוש	חלקה	בעלות
19197	20	מדינת ישראל
	26	מדינת ישראל
19215	2	מדינת ישראל
	57 (חלק)	מדינת ישראל
	74 (חלק)	מדינת ישראל
	77 (חלק)	מדינת ישראל
	80 (חלק)	סעיד סלימאן עבדאללה ואסעיד סלימאן עבדאללה

שטח התכנית 81,904 מ"ר.
השטח לאיחוד וחלוקה 60,030 מ"ר.
החלקות ברובן ציבוריות ומיעוטן פרטיות (חלקה 80).

השטחים שהוצאו מהשטח לאיחוד וחלוקה:
תאי שטח מס' 1,7,8,9, ששטחם הכולל - 21,874 מ"ר.
על חלקה 19215/3 הרשומה ע"ש מדינת ישראל וע"ש ר"פ (אשר חלקה הנכלל בתכנית בשטח 2,411 מ"ר מהווה את תא שטח מס' 7 וכן חלק מתא שטח מס' 1), ועל חלקה 19215/4 הרשומה ע"ש מדינת ישראל אשר חלקה הנכלל בתכנית בשטח 2,812 מ"ר מהווה את תא שטח מס' 8 וכן חלק תא שטח מס' 1), הערות מכוח פסק דין מיום 12 בדצמבר 1999, בדבר הימנעות מביצוע כל פעולה עקב פס"ד¹, לאור זאת הוגחנינו להוציא החלקות המנועות מפעולה, מטבלת האיזון.
כן הוצא חלק מחלקה 19215/57 הרשומה ע"ש מדינת ישראל בשטח 324 מ"ר המהווה רצועת קרקע צרה, (דרך היסטורית), המפרידה בין חלקה 19215/3 וחלקה 19215/4 (תא שטח מס' 9).
חלקת הדרך 19215/78 הרשומה ע"ש מדינת ישראל בשטח 5,994 מ"ר, חלקת הדרך 19197/27 הרשומה ע"ש מדינת ישראל בשטח 10,078 מ"ר, וכן חלק נוסף מחלקה 19215/57 ששטחו 255 מ"ר (המהוות חלק מתא שטח מס' 1), ואשר ייעודיהם לא השתנו ע"י התכנית, הוצאו גם הן מתחום האיחוד והחלוקה.

¹ בתיק נמצאו שני פסקי דין, אחד משנת 1995 שאינו רלוונטי לשטח התכנית, ואחד מתאריך 23 במרץ 1998, הסכם בין ממ"י ופרטיים על העברת החלקות או חלקיהן לפרטיים.

מור 16, כפר סבא
052-3436638
077-5080138
09-7670196

עמית גרינברג שמאי מקרקעין
חיים קול, שמאי מקרקעין
איתן גולדברג, הבדסאי

דוא"ל amitgr57@gmail.com

3. עקרונות טבלת האיזון

- 3.1. עקרונות הקבועים עפ"י חוק:
בחוק התכנון והבניה נקבע בסעיף 122 כדלקמן: "חלוקה חדשה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:
3.1.1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
3.1.2. שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.
3.1.3. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.
3.2. לנגד עיני עמדה הלכת "איראני", (בג"צ 4914/91).
3.3. מהות התכנית פיצול מגרש 102 והקטנת מס' השותפים. למצב הקיים לא אושר תשריט חלוקה. האיזון, במצב הקודם, לפי חלק יחסי בבעלות בחלקות המשתתפות בתחום מגרש 102.
3.4. טבלת האיזון מתייחסת אך ורק לחלק המסומן בתשריט כ"שטח לאיחוד וחלוקה חדשה".

4. המצב התכנוני הקיים

החלקה חלה תוכנית ג/4271 שאושרה למתן תוקף המייעדת חלקה אחת לתעשייה, עם רצועה ירוקה בחזיתה הצפונית. מגרש מינימלי לבניה הוא 2,000 מ"ר, אחוזי בניה מותרים הינם 50% בקומה משטח המגרש וסה"כ 100% בשתי קומות, תותר תוספת של 25% בניה משטח המגרש עבור סככות בקומת הקרקע.

5. המצב התכנוני המוצע

תב"ע מג/מק/2007-37 מותירה את החלקה בייעודה הקודם, מטרת התוכנית המוצעת הנה לנצל עתודות קרקע מאושרות על פי תוכנית ולאפשר למועצה המקומית לקלוט מפעלים חדשים והרחבת קיימים. תכלית תכנית לחלק את מגרש 102 בין הבעלים הפרטיים ובין מ"י, על פי הבעלויות המקוריות, תוך הסדרה של צורת המגרשים במידת האפשר והסדרה לדרכי גישה מדרך מספר 21 הגובלת בהם מצפון. במצב המוצע מתוכננים חמישה מגרשים לבניה: מגרש 7-11, כן מתוכננים שצפ"ים ודרכים אשר יירשמו ע"ש המועצה ללא תמורה.

6. ערכי השווי בשומה

שווי מגרש לא מפותח על בסיס עסקאות שנערכו במקום מול מ"י - 170 ש"ח למ"ר קרקע מגרש. עקב כך שהשטח קשור בפועל לתשתיות קיימות נשום השטח כקרקע מפותחת. הובאה בחשבון העתקת עצי זית, במקומות שנדרשה, כן בוצעו תיקונים לצורת מגרש מיוחדת ולמרחק מהכניסה. לא יוחסו שווי לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים, בשני מצבי התכנון.

בכבוד רב,

עמית גרינברג
שמאי מקרקעין



רצ"ב:

טבלת שומה הקצאה ואיזון - גליון מס' 1 - מצב קודם
טבלת שומה הקצאה ואיזון - גליון מס' 2 - מצב חדש ותשלומי איזון

מור 16, כפר סבא
052-3436638
077-5080138
09-7670196

עמית גרינברג שמאי מקרקעין
חיים קול, שמאי מקרקעין
איתן גולדברג, הנדסאי

דוא"ל amitgr57@gmail.com

טבלת שומה הקצאה ואיזון – גליון מס' 1 – מצב קודם

תכנית מס' מג/מק/37-2007			מגרש 102			איזור התעשייה תפן			
מצב קודם									
גוש	חלקה	שטח מהחלקה הנכלל בתכנית הקודמת במ"ר	יעוד הקודמת בתכנית	הבעלים ²	הערות	חלק יחסי בחלקה יחסי	שוי נכנס באלפי ש"ח	חלק יחסי בתכנית	סה"כ יחסי לפי בעלים במ"ר
19215	80	21,279	תעשייה	סעיד סלימאן עבדאללה		1/2	1,690	0.184369	0.184369
19215	80	21,279	תעשייה	אסעיד סלימאן עבדאללה		1/2	1,690	0.184369	0.184369
19197	20	4,220	תעשייה	מ"י		1	667	0.072773	
19215	2	3,884	תעשייה	מ"י		1	614	0.066979	
19215	57	1,119	תעשייה	מ"י		1	227	0.024729	
19215	74	27,458	תעשייה	מ"י		1	4,279	0.466780	0.631262
19215	77	1,298	שצ"פ	מ"י		1	0	0	
19197	26	772	שצ"פ	מ"י		1	0	0	
סה"כ	לאיזון	60,030						1	
הוצאו מהטבלה:									
19215	3	2,411							
19215	4	2,812							
19215	57	579							
19215	78	5,994							
19197	27	10,078							
סה"כ מחוץ לטבלה		21,874							
סה"כ שטח התכנית		81,904							

² רישום הזכויות התבצע על פי נסחי רישום המקרקעין, במידה וחלו טעויות או שיבושים בלוח ההקצאות, הכתוב בנסחי הרישום יגבר על לוח ההקצאות.

מור 16, כפר סבא
 052-3436638
 077-5080138
 09-7670196

עמית גרינברג שמאי מקרקעין
 חיים קול, שמאי מקרקעין
 איתן גולדברג, הנדסאי

דוא"ל amitgr57@gmail.com

טבלת שומה הקצאה ואיזון – גליון מס' 2 – מצב חדש ותשלומי איזון

תשלומי איזון	איזור התעשייה תפן						
	מגרש 102 תכנית מס' מג/מק/37-2007						
מס' מגרש	מצב חדש						
	שטח החדשה ³ במ"ר	תעשייה	חלק מוקצה במגרש	שוי מוקצה באלפי ש"ח	שוי מגיע באלפי ש"ח	צריך לשלם באלפי ש"ח	הבעלים
10	36,424	תעשייה	1	6,192	6,192	0	מ"י
11	21,279	תעשייה	1/2	1,809	1,809	0	סעיד סלימאן עבדאללה
		תעשייה	1/2	1,809	1,809	0	אסעיד סלימאן עבדאללה
2	128.5	דרך		0	0	0	מ"י
3	128.5	דרך		0	0	0	מ"י
4	973	שצ"פ		0	0	0	מ"י
5	1,029	שצ"פ		0	0	0	מ"י
6	68	שצ"פ		0	0	0	מ"י
סה"כ	60,030						לאיזון
הוצאו מהטבלה:							
1	18,319	דרך					
7	1,794	תעשייה					
8	1,437	תעשייה					
9	324	תעשייה					
סה"כ	21,874						מחוק לטבלה
סה"כ	81,904						בתכנית

³ הזכויות הוקצו לפי תשריט ותקנות התכנית המוצעת, במידה וחלו טעויות או שיבושים בלוח ההקצאות, הכתוב במסמכי התב"ע יגבר על לוח ההקצאות.