



**אשרף נבואני**  
שמאי מקרקעין

17 בנובמבר 2024  
ט"ז בתשרי תשפ"ה

לכבוד  
מועצה מקומית תעשייתית מגדל תפן

א.ג.ב.,

**נספח לטבלת הקצאה ואיזון**  
**לתוכנית מתאר מפורטת מג/מק/37-2007**  
**"מועצה תעשייתית תפן – מגרש 102 –**  
**חלוקה ויצירת גישה מכביש 21"**  
**מרחב תכנון מקומי "מעלה הגליל"**  
**תחום שיפוט מוניציפאלי מועצה מקומית**  
**תעשייתית מגדל תפן**

ועדה מקומית מעלה הגליל  
אישור תכנית מס' 37/2007/מג/מק/21  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 2024/0009 ביום 30/11/24  
חליל שלמה בוחבוט  
יו"ר ועדה מרחבית  
"מעלה הגליל"  
לשעבר ראש מועצה  
מחלוקת תרשימא



**אשרף נבואני**  
שמאי מקרקעין

## **1. מזמין טבלאות ההקצאה והאיזון:**

טבלת הקצאה והאיזון הוכנה לפי בקשת המזמין מועצה מקומית תעשייתית מגדל תפן (להלן: "המזמין"), ותחת הנחת עבודה כי הזכויות במקרקעין הינן זכויות מלאות, הנקיות מכל חוב, שעבוד ו/או חבות לצד ג'.

## **2. מטרת השומה:<sup>1</sup>**

עריכת טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מתאר מפורטת מג/מק/37-2007 "מועצה תעשייתית תפן – מגרש 102 – חלוקה ויצירת גישה מכביש 21" כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים **בחלק** מתחום התוכנית, כהגדרתם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג - 2013, וכן בהתאם לתקן מספר 15.0 לתקינה השמאית של מועצת שמאי המקרקעין - פירוט מזערי נדרש ב"טבלת הקצאה ואיזון" הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

מלבד זאת, בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון נשמרו עקרונות "הלכת אירני"<sup>2</sup>. העיקרון הבסיסי הינו, כי שווי "מצב חדש" ייקבע הן לפי שטח והן לפי ייעוד.

## **3. רקע כללי:**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות וחלוקה חלקות בתוכנית מתאר מפורטת מג/מק/37-2007 "מועצה תעשייתית תפן – מגרש 102 – חלוקה ויצירת גישה מכביש 21" כחלק מנספחי התוכנית. התוכנית מכילה הוראות של תוכנית מפורטת.

ועדת התכנון והבניה המוסמכת להפקיד את התוכנית הינה הועדה המקומית לתו"ב 'מעלה הגליל'.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 7 חלקות וחלקי חלקות, ששטחם הכלול בתחום התוכנית הינו כ- 60,030 מ"ר מתוך שטח התוכנית הכולל של 81,904 מ"ר. קרי, תוכנית מס' מג/מק/37-2007 מכילה הוראות של איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים **בחלק** מתחום התוכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון הבעלים הרשומים הם פרטיים ומדינת ישראל.

## **4. המועד הקובע:**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 03.02.2009.<sup>3</sup>

## **5. ביקור במקרקעין:**

נערכו מספר ביקורים במקרקעין, האחרון נערך ע"י הח"מ ביום 15.11.2024.

<sup>1</sup> לאחרונה ניסתה המועצה המקומית תעשייתית מגדל תפן לאשר ולרשום תצ"ר. במהלך העבודה התגלתה טעות סופר בטבלת ההקצאה והאיזון המקורית שנערכה בתאריך 03.02.2009, כך ששתי החלקות 19215/2+19197/20 אשר נכללות **בשלמות** בתוכנית, נכנסו בשטח שהוא **קטן מהשטח הרשום** שלהם בטאבו. לפיכך, טבלת ההקצאה והאיזון שבנדון באה לתקן את טעות הסופר שנתגלתה.

<sup>2</sup> בג"ץ 4914/91 ובג"ץ 5063/91 איראני ואח' נ' שר הפנים.

<sup>3</sup> בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון מקורית שנערכה בתאריך 03.02.2009 ע"י שמאי מקרקעין עמית גרינברג.



**אשרף נבואני**  
שמאי מקרקעין

## 6. פרטי המקרקעין:

ישוב : המועצה המקומית תעשייתית מגדל תפן.  
ועדת תכנון<sup>4</sup> : ועדה מקומית לתכנון ובניה 'מעלה הגליל'.  
שטח התוכנית : כ- 81,904 מ"ר.  
שטח לאיחוד וחלוקה : כ- 60,030 מ"ר (שטח של טבלת ההקצאה והאיזון).  
זכויות משפטיות : ראה פרק 10 'המצב המשפטי' להלן.  
סוג הנכס : מתחם מקרקעין ביעוד תעשייה, דרכים ושטח ציבורי פתוח.  
גושים וחלקות בתוכנית:

| גוש   | חלקה | שטח רשום (מ"ר) | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר) | בעלות                                       |
|-------|------|----------------|------------------------------------|---------------------------------------------|
| 19197 | 20   | 4,221          | 4,221                              | מדינת ישראל                                 |
| 19197 | 26   | 772            | 772                                | מדינת ישראל                                 |
| 19215 | 2    | 3,898          | 3,898                              | מדינת ישראל                                 |
| 19215 | 57   | 2,948          | 1,104                              | מדינת ישראל                                 |
| 19215 | 74   | 31,188         | 27,458                             | מדינת ישראל                                 |
| 19215 | 80   | 50,910         | 21,279                             | סעיד סלימאן עבדאללה<br>אסעיד סלימאן עבדאללה |
| 19215 | 77   | 1,588          | 1,298                              | מדינת ישראל                                 |

## 7. תיאור המקרקעין:

המקרקעין עליהם חלה תוכנית מס' מג/מק/2007-37 מושא השומה, ממוקמים במגדל תפן שהיא מועצה מקומית תעשייתית בחבל תפן שבגליל, שבתחומה נמצאים רק מפעלי תעשייה.

בשטח המועצה יש אזור תעשייה קלה ותעשיית הייטק, גן תעשייה, המזיאון הפתוח תפן, מרכז גשר לשיקום וגם מספר מסעדות. שטח תחום השיפוט של המועצה משתרע על פני 2,700 דונם. נמצא כ-6 קילומטר ממעלות-תרשיחא וכ-17 קילומטר מכרמיאל, בין המושב לפידות מדרום ליישוב הקהילתי כפר ורדים מצפון, וכפרי דרזים שנמצאים ממערב וממזרח לה.

אזור המקרקעין בעל טופוגרפיה הררית. באזור הנכס קיים פיתוח סביבתי ותשתיות עירוניות חלקיות.

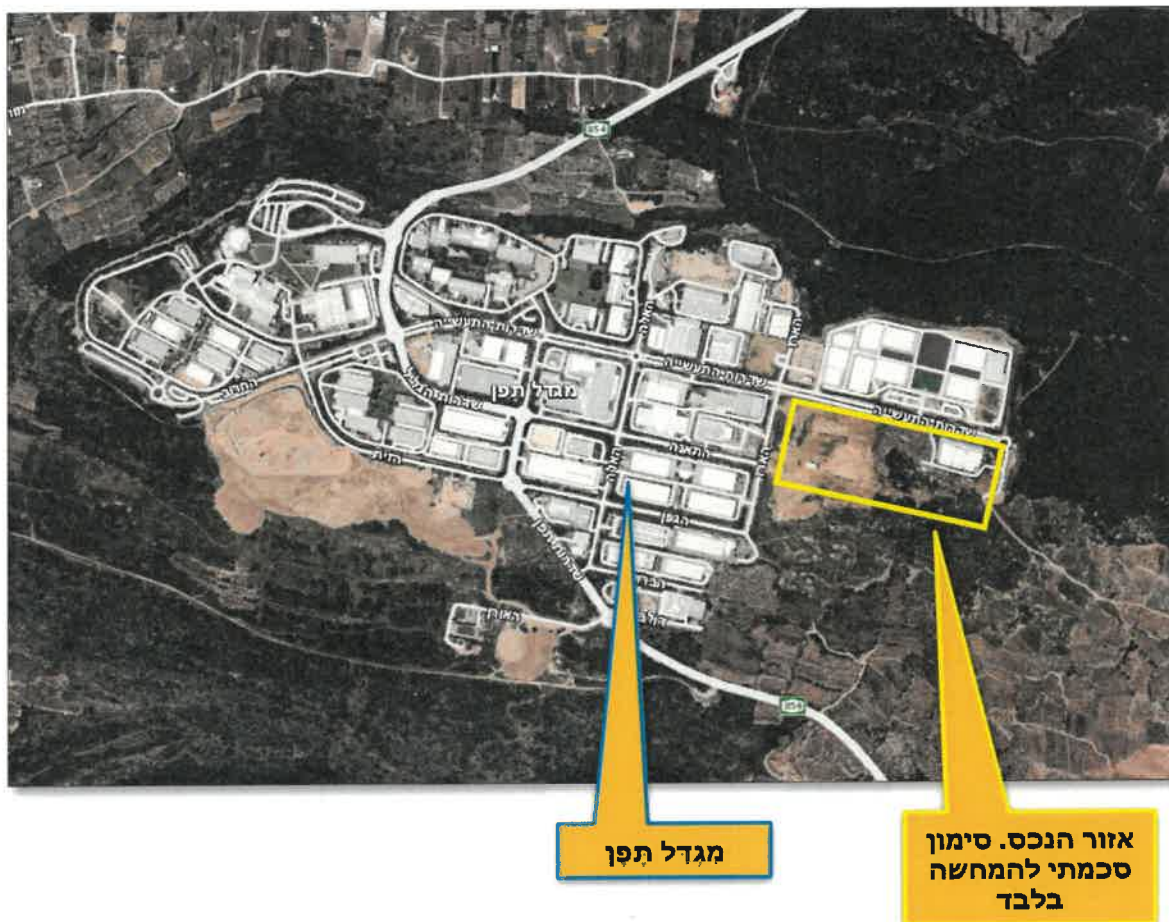
<sup>4</sup> ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התוכנית.



## אשרף נבואני

שחאי מקרקעין

להלן אזור הנכס על גבי תצלום אוויר משנת 2023 מאתר המפות הממשלתי GOVMAP של המרכז למיפוי ישראל:





**אשרף נבואני**  
שמאי מקרקעין

## 8. המצב התכנוני:

### 8.1. מידע בדבר תוכניות מתאר מקומיות תקפות רלוונטיות:

8.1.1. תוכנית מתאר מפורטת מס' ג/4271 'תיקון לתוכנית מפורטת 2414' שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2955 ביום 24.11.1983.

#### מטרות התוכנית:

- להרחיב את המרכז התעשייתי ע"י איתור שטחים נוספים לתעשייה ולמלאכה, למסחר, לתחנת דלק, לבנייני ציבור, לתכנון מיוחד, לשטח ציבורי פתוח, לדרכים, למתקנים לטיפול בשפכים ותחנת מעבר לפסולת, וכן לחלק מחדש מגרשים 1 - 6, ו-43 - 46 וליעדם לתעשייה כמסומן בחשירט תוך שמירת מגרש 38 (עתיקות).
- לאחד מגרשים 7 - 10 ולחלקם מחדש כמסומן בחשירט.
- לאחד מגרשים 28 - 35 וליצור שני מגרשים המיועדים לתעשייה.
- לשנות יעוד מגרש מס' 12 מתעשייה לתכנון מיוחד.

בהתאם למסמכי התוכנית, המקרקעין מושא השומה מסווגים באזור תעשייה ושטח ציבורי פתוח.

#### תכליות ושימושים מותרים באזור תעשייה ומלאכה:

6.1 שטחים לתעשייה (סגול) ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שרות כגון מוסכים, מחסנים ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל לאחר אישור הועדה המקומית וכפוף לר"ח הועדה הבינמשרדית לאיתור תעשיות.

6.5 שטח ציבורי פתוח (ירוק) ישמש לצורך ייעור, גינון, שכילים, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הועדה המקומית על פי תכנית הגשה להיתר בניה. פיתוח אזור התעשייה ייעשה בצורה שתשלב בגוף הטבעי של האתר. עצים הקיימים בשטחים המיועדים לתעשייה יועברו לשטחים המיועדים לשטח ציבורי פתוח, או יונטעו אחרים תחתם.

#### טבלת זכויות והגבלות בניה:

| אזור   | צבע האזור | גודל מרצף מייצג | מבנה עיקרי |                     |            |                  | מבנה עזר |               | קני בניה |        | הערות                       |
|--------|-----------|-----------------|------------|---------------------|------------|------------------|----------|---------------|----------|--------|-----------------------------|
|        |           |                 | גובה       | סה"כ שטח אחורי בניה | מספר קומות | אחורי בניה לקומה | קדמי     | אחורי         | צדדי     | צדדי   |                             |
| תעשייה | סגול      | 2000 מ"ר        | 2          | 50%                 | 100%       | 5                | 25%      | כמסומן בחשירט | 5 או 0   | 5 או 0 | על קו בניה 0 ייחיה קיר אגום |

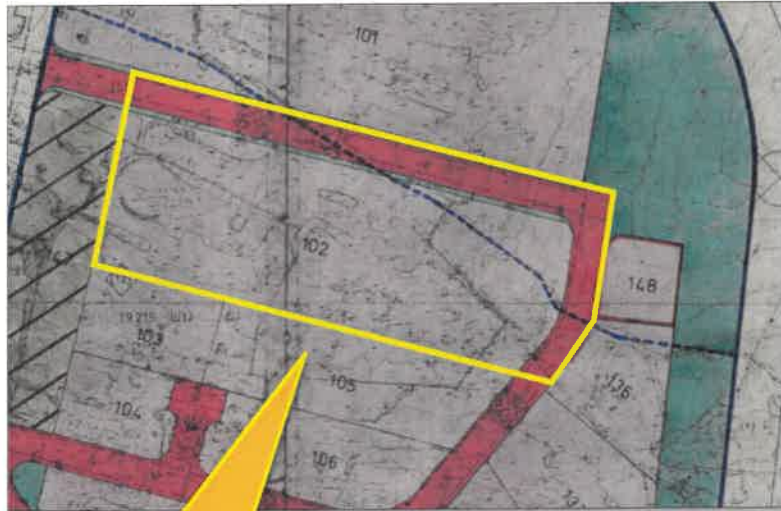




**אשרף נבואני**

שמאי מקרקעין

להלן המקרקעין על רקע קטע מתשריט התוכנית:



**אזור המקרקעין. סימון  
סכמתי להמחשה בלבד**



- המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת חוות הדעת. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה מקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.



**אשרף נבואני**

שמואי מקרקעין

## 9. תוכנית איחוד וחלוקה מושא טבלת ההקצאה והאיזון לתב"ע מס' מג/מק/2007-37:

שם תוכנית: "מועצה תעשייתית תפן – מגרש 102 – חלוקה ויצירת גישה מכביש 21".

מס' תוכנית: מג/מק/2007-37.

מדובר בתוכנית איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים **בחלק** מתחום התוכנית. ועדת התכנון והבניה המוסמכת להפקיד את התוכנית הינה הועדה המקומית לתו"ב – 'מעלה הגליל'. מלבד זאת, מכוח תוכנית זו ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

### מטרת התוכנית:

חלוקת מגרש 102 למגרשים ויצירת גישה אליהם מדרך מס' 21. אין במטרות התוכנית כדי לשנות את מעמדן הקיים של חלקות 3 ו-4 וחלק חלקה 57 בגוש 19215. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.

### עיקרי הוראות התוכנית:

א. חלוקה של מגרש 102 (על פי תכנית ג/4271) כמשמעותה בפרק ג' סימן ז', באופן בו אין שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע למעט האמור בסעיף ב' להלן. עפ"י האמור בסעיף 62 א' (א) (1),  
ב. הגדלת שטחים שנקבעו בתוכנית בת תוקף-ג/4271 לדרכים כאמור בסעיף 62 א' (א) (3) במטרה לאפשר גישה למגרשים מדרך מס' 21.  
ג. שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין כאמור בסעיף 62 א' (א) 7.

שטח התוכנית: 81,904 מ"ר.

שטח לאיחוד וחלוקה: הינו כ- 60,030 מ"ר.<sup>5</sup>

### טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית:

| יעוד       | תאי שטח     |
|------------|-------------|
| דרך מאושרת | 1           |
| דרך מוצעת  | 2,3         |
| שצי"פ      | 4,5,6       |
| תעשייה     | 7,8,9,10,11 |

<sup>5</sup> לפי הוראות התוכנית (תקנון) שנערכו מיום 03.02.2009 ותשריט מצב מוצע שנערך מיום 03.02.2009, מהדורה 1.0.

<sup>6</sup> שטח בטבלת ההקצאה והאיזון לפי מפת מודד, מדידה אנאליטית ממוחשבת ע"י מודד מוסמך.



**אשרף נבואני**  
שמאי מקרקעין

ייעודי קרקע ושימושים מותרים:

|                                                                                                                                                                                                         |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>4.1 יעוד תעשייה</b>                                                                                                                                                                                  | <b>4.1.1 שימושים</b> |
| שטחים לתעשייה, ישמשו למבנים לתעשייה, לבתי מלאכה ולמתקני שירות כגון: מוסכים, מחסנים, ולכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנז"ל לאחר אישור ועדה המקומית ובכפוף לדו"ח הוועדה הבין-משרדית לאיתור תעשיות. |                      |
| <b>4.2 יעוד שצ"פ</b>                                                                                                                                                                                    | <b>4.2.1 שימושים</b> |
| ישמש לצורך ייעוד, גיטון, שבילים, מתקני ספורט משחק, מקלטים ציבוריים וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי אזור התעשייה בשעות הפנאי, כפוף לאישור הוועדה על פי תקנות הגשח לחיתוך בניית.                       |                      |
| <b>4.3 דרכים</b>                                                                                                                                                                                        | <b>4.3.1 שימושים</b> |
| ישמשו לכבישים, מסלולים לאופניים, מדרכות, מעברים לחולכי רגל, חניה, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר לקווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת וכן גיטון.                                                                    |                      |

**\*טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע: ראו טבלה 5 בהוראות התוכנית.**

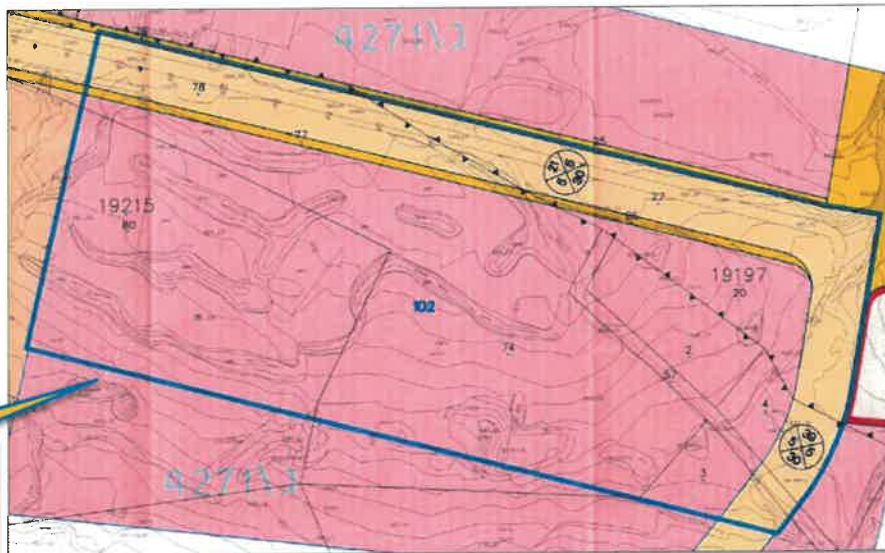




**אשרף נבואני**

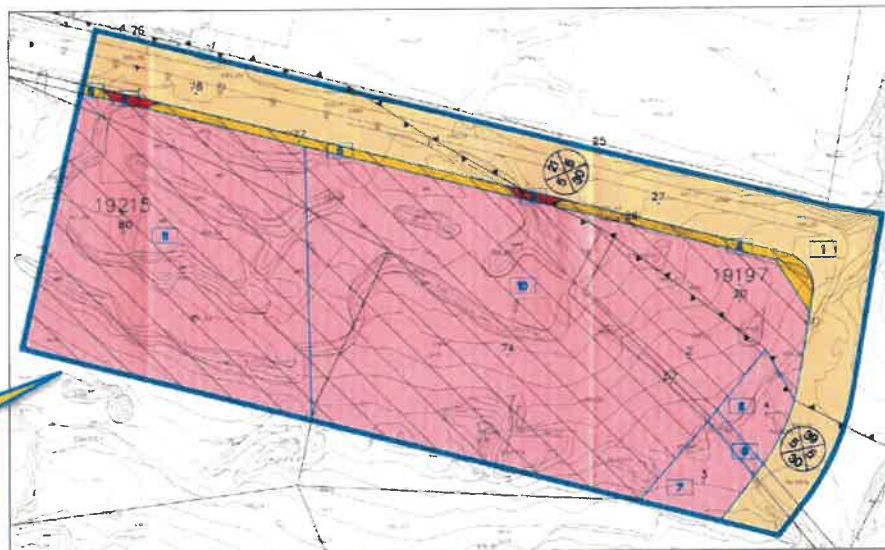
שמאי מקרקעין

להלן תשריט מצב תכנוני מאושר של התוכנית:



אזור המקרקעין.  
סימון סכמתי  
להמחשה בלבד

להלן תשריט מצב תכנוני מוצע של התוכנית:



אזור המקרקעין.  
סימון סכמתי  
להמחשה בלבד

- יתר הוראות התוכניות ראה בהוראותיהן המפורסמות באתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל או מינהל התכנון או הועדה המקומי הרלוונטית.
- המידע התכנוני מובא ברקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך עריכת השומה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה מקומית לתו"ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.



**אשרף נבואני**

שחאי מקרקעין

**10. הזכויות בנכסים (המצב המשפטי):**

**10.1. מצב רישום הנכס במרשם המקרקעין:**

| גוש   | חלקה | שטח<br>רשום<br>(מ"ר) | שטח החלקה<br>הכלול בחלוקה<br>החדשה (מ"ר) | בעלות                                       |
|-------|------|----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 19197 | 20   | 4,221                | 4,221                                    | מדינת ישראל                                 |
| 19197 | 26   | 772                  | 772                                      | מדינת ישראל                                 |
| 19215 | 2    | 3,898                | 3,898                                    | מדינת ישראל                                 |
| 19215 | 57   | 2,948                | 1,104                                    | מדינת ישראל                                 |
| 19215 | 74   | 31,188               | 27,458                                   | מדינת ישראל                                 |
| 19215 | 80   | 50,910               | 21,279                                   | סעיד סלימאן עבדאללה<br>אסעיד סלימאן עבדאללה |
| 19215 | 77   | 1,588                | 1,298                                    | מדינת ישראל                                 |

- הרקע המשפטי מובא כתיאור ממה שנלמד מהמסמכים המשפטיים שהוצגו בפני הח"מ לצורך הכנת חוות הדעת וכהנחה להערכה ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך חוות הדעת. במידה וקיימים מסמכים שלא הובאו לידיעת הח"מ, ייתכן ויהיה בהם לשנות את חוות הדעת.



**אשרף נבואני**

שמאי מקרקעין

## **11. עקרונות, גורמים ושיקולים:**

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב הנכנס ובמצב היוצא:

11.1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון ובניה תשכ"ה - 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התש"ג - 2013 וכן בהתאם לתקן מספר 15.0 - הועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

11.2. בעריכת טבלת ההקצאה והאיזון נשמרו עקרונות "הלכת אירני". העיקרון הבסיסי הינו, כי שווי "מצב חדש" ייקבע הן לפי שטח והן לפי ייעוד.

11.3. התוכנית מושא נספח זה מכילה הוראות של איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים **בחלק** מתחום התוכנית.

11.4. הובא בחשבון, כי מטרת התוכנית שבנדון הוא תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה והאיזון המקורית שנערכה בתאריך 03.02.2009 במסגרת תוכנית מג/מק/37-2007, כך ששתי החלקות 19215/2+19197/20 אשר נכללות **בשלמות** בתוכנית, נכנסו בשטח שהוא **קטן מהשטח הרשום** שלהם בטאבו. לפיכך, טבלת ההקצאה ואיזון שבנדון באה לתקן את טעות הסופר שנתגלתה.

11.5. **לא** הובאו בחשבון בניה ו/או שימוש שלא כדין ככל וקיימים, בהתאם לאמור בסעי' 8.7 לתקן מספר 15.0 - הועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

11.6. שמירה על יחסיות ההקצאה:

שווי של המגרש המוקצה ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו יהיה, ככל האפשר, כשווי זכויותיו במצב היוצא של מקבל ההקצאה ביחס לשווי זכויותיו במצב הנכנס.

11.7. הקטנת שותפות במקרקעין (מושע):

נעשו מאמצים להפריד שותפויות במקרקעין ולהקצות ככל האפשר מגרשים לבעלות יחידה. במידה והדבר לא התאפשר, המגרשים הוקצו לבעלים המשותפים ככל שניתן בהתאם לזהות השותפים בחלקותיהם הרשומות ערב האיחוד והחלוקה.

במקומות בהם לא בוצעה הפרדת שותפויות באופן מלא, קיימת הסכמת הבעלים על כך מאחר ובין הבעלים קיימים הסכמי מכר/הסכמי חלוקה/חלוקה עפ"י צוואה שאינם תואמים את הרשום בטאבו. לפיכך, המגרשים הוקצו במשותף על מנת לאפשר לבעלים לבצע חלוקה ביניהם לפי ההסכמות ביניהם.

11.8. הקצאת מגרשי תמורה בוצעה בהכוונת עורך התוכנית.

<sup>7</sup> בג"ץ 4914/91 ובג"ץ 5063/91 איראני ואח' נ' שר הפנים.



## אשרף נבואני

שמאי מקרקעין

11.9. מקור נתוני שטח וייעוד החלקות והמגרשים בשני מצבי התכנון נתקבלו מהמזמין ועורך התוכנית. המקור לנתון שטח המגרשים במצב היוצא הינו מפת מודד, מדידה אנאליטית ממוחשבת ע"י מודד מוסמך.

11.10. נתוני הבסיס לעריכת טבלת ההקצאה והאיזון הינם לפי הוראות התוכנית (תקנון) שנערכו מיום 03.02.2009 ותשריט מצב מוצע שנערך מיום 03.02.2009, מהדורה 1.0.

11.11. הובא בחשבון כי לא נתקבלו תשלומי איזון בטבלת ההקצאה והאיזון מושא חוות הדעת.

### 12. ערכי שווי בתחום התוכנית:

#### שווי מצב נכנס:

שווי למ"ר קרקע ביעוד תעשיה : כ- 170 ש/מ"ר.

שווי למ"ר קרקע 'מתרוכה' ביעוד תעשיה: כ- 130 ש/מ"ר.

#### שווי מצב יוצא:

שווי למ"ר קרקע ביעוד תעשיה : כ- 170 ש/מ"ר.

### 13. הצהרות:

- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- חוות הדעת הוכנה על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ולתקנות התכנון והבנייה (תוכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התש"ג - 2013 וכן בהתאם לתקן מספר 15.0 - בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה.

בברכה,

אשרף נבואני

שמאי מקרקעין וחקלאות

