



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

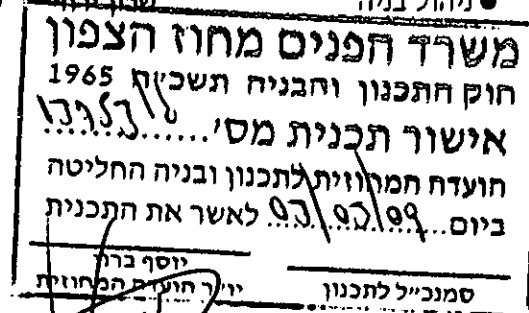
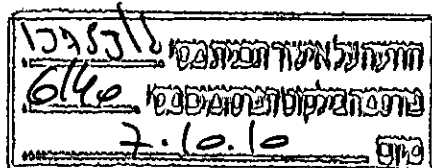
יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים)
גדי קרו שמאי מקרקעין
שרון גרין שמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

(8ש- 6209A)
22 בפברואר 2010



מחוז הצפון

מרחבי תכנון מקומיים:

מבוא העמקים, מגדל העמק ויזרעאלים

טבלאות איחוד וחלוקה, לוח הקצאות וטבלת איזון

לתוכנית מס' ג/13753

תכנית מתאר מפורטת לתעסוקה "יפיע"

ער-פישלר-קייזר ניהול ותכנון בע"מ
ח.פ. 51277673
רח' הירקון 282, תל-אביב

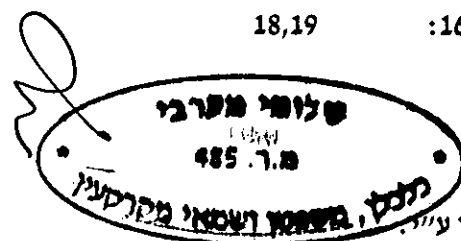
חלקי חלקות

3,8
9,11,12,14,15,31,35
1,13,23
8,16,17,23

חלקות בשלמות

9
8-1, 10, 36
24,25
18,19

גוש
16883
16884
16885
16888



יוסף פישלר

מהנדס ושמאי מקרקעין

שלומי מערבי

כלכלן, שמאי מקרקעין ועו"ד



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

עקרונות ושיקולים בעריכת טבלאות ההקצאות והאיזון המצורפת לתוכנית ג/13753

1. כללי

- 1.1. תכנית מס' ג/13753 הינה תכנית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה ושלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה").
- 1.2. התכנית מצויה בתחומי מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים, מגדל העמק ויזרעאלים.
- 1.3. טבלאות הקצאה ואיזון עודכנו בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון בישיבה מספר 2009009 מיום 3.3.2009.

2. עקרונות השומה לטבלאות האיחוד והחלוקה

- 2.1. העקרונות כפי שפורטו בסעיף 1.2.2 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:
 - א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
 - ב. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

ג. לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

2.2. העקרונות המנחים בקשר להכנת החלוקה החדשה וטבלת האיזון אשר לפיהם הוכנו הטבלאות להכנת החלוקה החדשה וטבלת האיזון נקבעו בבג"ץ אירני, רון נ. שר הפנים (בג"ץ 4914/91 ו- 5063/91) אשר קבע כי בעת ביצוע חלוקה חדשה המשלבת בתוכה גם שינויים תכנוניים נוספים ובכללם שינויים ביעודי השימוש של המגרשים יש להתחשב ביעוד המגרשים במצב הקודם ובמצב החדש ולשמור על השווי היחסי של החלקות.

2.3. בהתאם לעקרונות הנ"ל ולהגדרות החוק הנ"ל למונח "מגרש" נקבע שווי המגרשים הנכנסים לאיחוד וחלוקה על פי שווים במצב פינני ובהתחשב ביעודי קרקע וזכויותיה.

בהתאם לנ"ל, מתבצעת החלוקה החדשה באופן שכל אחד מהבעלים בתחום החלוקה החדשה מכניס למאגר את הקרקע שבבעלותו ומוציא ממנה את המגרש המיועד לו על בסיס הנוסחה:

$$\frac{\text{שווי המגרש במצב החדש}}{\text{שווי המגרש במצב הקודם}} = \frac{\text{שווי המגרש במצב הקודם}}{\text{שווי המגרש במצב החדש}}$$

2.4. סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה קובע כלהלן:
 שעבוד, שהיה ערב תחילת תקופה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה, הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה או החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה. בסעיף זה "שעבוד" - משכנתא וכל זכות חפצית שיש בה כדי להגביל את הבעלות בקרקעות, וכן שכירות, איסור העברה, עיקול או הערה בפנקסי המקרקעין.

3. הבעלות בחלקות, ובחלקי החלקות, המשתתפות בתכנית האיחוד והחלוקה הינה על פי נסחי הרישום במועד עריכת הטבלאות.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

4. מצב תכנוני קודם

4.1. תכנית מתאר ארצית תמ"א 22 – יער ויעור

4.1.1. התכנית מגדירה קטע הצפוני של המתחם לאיחוד וחלוקה.

4.1.2. התכנית מתירה שימוש לחקלאות.

4.2. תכנית מתאר ארצית תמ"א 31 – תכנית משולבת לבניה, פיתוח וקליטת עלייה

התכנית מייעדת את השטח הכלול בתכנית לשטח נוף כפרי פתוח.

4.3. תכנית מתאר מחוזית ג/6540

4.3.1. התכנית חלה על כל השטחים הפתוחים שמחוץ לגבולות תוכניות המתאר של היישובים במחוז הצפון.

4.3.2. התכנית מייעדת את השטחים הנ"ל כאזור חקלאי פתוח.

4.4. תכנית ג/1683

התכנית מייעדת שטח לכביש עוקף מגדל העמק.

4.5. תכנית מתאר מופקדת ג/323

התכנית מייעדת שטחים בתחום מרחב התכנון של מגדל העמק לשימושי תעשייה, שטח ציבורי פתוח ודרכים. התכנית מופקדת משנת 1990 וטרם קיבלה תוקף.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

4.6. השווי במצב תכנוני קודם נקבע לפי ייעוד הקרקע כשטח חקלאי, שטח בייעוד לתעשייה, דרך ושטח ציבורי פתוח, לפי תכנית מופקדת שלא קיבלה תוקף עד מועד הכנת טבלאות האיזון וההקצאה לתכנית ג/13753, מגבלות קו מתח עליון קיים.

5. מצב תכנוני חדש

- 5.1. התכנית מייעדת שטחים לתעסוקה באזור מלאכה ותעשייה זעירה, אזור תעשייה, אזור מסחר וספורט, שטח פרטי פתוח ושטחים לצרכי ציבור.
- 5.2. באזור תעשייה זכויות הבנייה הינן כמפורט בתכנית.
- 5.3. באזור מלאכה ותעשייה זעירה זכויות הבנייה הינן כמפורט בתכנית.
- 5.4. באזור מסחר וספורט זכויות הבנייה הינן כמפורט בתכנית.
- 5.5. בשטח פרטי פתוח מותר שימוש חקלאי ותיאסר בו כל בנייה, למעט בנייה הכרוכה במתקנים טכניים ציבוריים. לגביהם תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה למעבר לציבור.

6. ההקצאה לחלקה 8 בגוש 16883 ולחלקה 19 בגוש 16888 ניתנה במשותף בשל הרכב בעלות זהה.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין (M.A. במשפטים) **שלומי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
גדי קרו שמאי מקרקעין **מוטי מערבי** כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון ירחי שמאי מקרקעין **שרון שומר** כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

7. השווי במצב התכנוני החדש נערך למגרשי התמורה הסחירים, דהיינו, ללא שטחי ציבור

באומדן השווי האקווילנטי של המגרשים הובאו בחשבון, בין השאר, הגורמים הבאים:

- 7.1. ייעוד המגרש והשימושים המותרים.
- 7.2. זכויות הבניה בכל ייעוד קרקע.
- 7.3. מיקום המגרש.
- 7.4. מגבלות שימוש עקב מסדרונות קווי חשמל על 161 ק"ו.
- 7.5. חזית מסחרית.

מצ"ב טבלאות הקצאה ואיזון.

תכנית מפורטת ג' 13753/ג

[illegible]

* חילוקת יתדות-שמות, יוזם וניהול כפ"ס.
 * צ"י איגוד יוסף מישראל
 מר. 220
 * מנהל אזורי ופיקוד שטחים

יפ"ע 13753ג - תרתן תולקף

1 Tim

485.7.10

הנהגת משרד החינוך, תל אביב
מ.ג. 220
ע"י אגף יסודי משרד
* * * * *

721700 401500
485 400
1970/12/10 10:00 AM
1970/12/10 10:00 AM

מבט חזית					מבט קו"ס				
שטח יחסי	שטח יחסי	חלק יחסי	יחיד	שטח מוכרש	מקצוע ל	שטח יחסי לחלקה	יחיד	שטח מוכרש	חלק יחסי
במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר	במ"ר
0.32%	635	100.00%	מלאכה ותעשייה זעירה	635	114	0.32%	חקלאי	1,141	12.50%
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
0.41%	825	100.00%	מלאכה ותעשייה זעירה	825	115	0.41%	חקלאי	1,501	20.00%
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
0.23%	459	46.16%	מלאכה ותעשייה זעירה	995	113	0.23%	חקלאי	824	12.50%
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה
					זמנית האלה				זמנית האלה

וולונטר יחידה-שמאות יזום ונדון בע"ס
ע"י איגוד יוסף פישלר
מ.ר. 220
ניהוגים אזרחי ושמאי מקצועיים *

שלושה פועלים
מ.ר. 485
החל, משפחתי ופועלי מקצועיים

מבנים					מבנים				
שטח במ"ר	שטח במ"ר	חלק במ"ר	ייעוד	מבנים במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר	חלק במ"ר	ייעוד	מבנים במ"ר
3.12%	6,219	100.00%	מלאכה ותעשייה ועדירה	112	3.12%	חקלאי	13,635	6.77%	13,635
			אחמד מוחמד אסעד אל יוסף						
			אסעד סאלח יוסף חילי						
			פזיזה אסעד מוחמד חלילה						
			נצרה חלילי אחמד עבדאללה עומר						
			חוסניה מוחמד מועטפא עומר						
			מוחמד מועטפא מוחמד עומר						
			אחמד מועטפא מוחמד עומר						
			פריס מועטפא מוחמד עומר						
			חלילה מועטפא מוחמד עומר						
			פריסה מועטפא מוחמד עומר						
			חוסין חסן חלילה						
			סאמי חסן חלילה						
			עובדי חסן חלילה						
			אמין סאמי עבד אלנאד						
			עבדאלהאד אמין						
			ראדיה שרה חלילה						
			אסעד סאלח יוסף חילי						
			סאלח סעד חלילה						
			סלחא סעד חלילה						
			סלים סעד חלילה						
			ריק מוחמד סעד חלילה						
			סאמר מוחמד סעד חלילה						

נתינת רישיון-שטח, יום ויחול בע"ס *
ע"י איגוד יוסף פישלי
מ.ר. 220
בהודים מרחבי ושמאי מקרקעין *

יפוע 137534 - מת תקף

שטח מועד 455 מ.ר.
החל, משטח רשמי מוקדש

יפ"ע - 137531 מלח מלח

* ירושלים, ישראל-יפו *
 תל אביב, יפו, ירושלים
 מ.ר. 220
 * תל אביב, ישראל *

• 485.7.10
• 485.7.10
• 485.7.10

פ"ע 13753ג - מחן תוקי

485-7.22

*
 מילכות יצחק-שמאחז מוזס וויהול בע"ס
 ע"י אינג' יוסף פישלר
 220 .ג.ל.
 כרמל
 *

7 THRU

USA, classical literature, culture

485.7.12

472.12.12.12.12

פ"ע ג 13753 - מרת חולדא

CCF, closed income attached

485-710

721619 1005012

[illegible]

השטחים לייעוד ציבורי
ופראט ולא ויזחכר
למעשה המקומית יפיע

● 2014年 12月 24日

485 . 7.12

פ"ט 1375ג - מרת מרים

7012

* תחנות תדירות - שבתות ימים וחדות בע"ס *
 ע"י איגוד יוסף פישלר
 220. ב"ר
 פרחים אורח ושמא, פקדון

421010 4205 0
485 . 7.10