

מס' 21632
 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה
 21-11-2016

נספח איזון והקצאה

תוכנית מס' ג/21632

תכנית מפורטת לחלוקת קרקע ללא הסכמת בעלים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הוצאה על אישור תכנית מס' 21632 תוקף זה מתחיל מיום 16.3.16 תוקף זה מתחיל מיום 16.3.16 תוקף זה מתחיל מיום 16.3.16</p>	
---	--

<p>הוצאה על אישור תכנית מס' 21632 תוקף זה מתחיל מיום 16.3.16</p>	
---	--





טבלת איזון והקצאה - תכנית מפורטת מס' ג/21632

ש"ח	מצב יוצא				מצב נכנס				שטח משותף באיחוד וחלוקה במ"ר ^(א)	שטח החלקה הרישום במ"ר	חלקה	גוש
	שטח המגרש במ"ר ^(א)	שווי מצב יוצא	שווי יחסי יוצא	יחסי יוצא	שטח יחסי בחלק	המשותף באיזון במ"ר ^(ב)	מס' ת.ו.	מס' ת.ו. חלקים/ חוכרים רישום ^(ג)				
401	936	0.062%	0.09%	שווי מצב נכנס בש"ח	936	חקלאי	13	1/8	הימנותא בע"מ	111	10,256	13942
2,927	6,834	0.455%	0.65%	6,834	חקלאי	98	7/8	קק"ל	קק"ל	111	10,256	13942
1,664	747,260	49.74%	49.6%	522,000	מגורים א'	525.5	1/2	3459351	דגן בינה	1,051	1,051	43
1,664	747,260	49.74%	49.6%	522,000	מגורים א'	525.5	1/2	42281907	דגן מאיר	1,051	1,051	43
3,328	1,502,290	100.00%	100.00%	1,051,770		1,162				1,162		

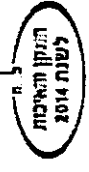
(א) השטחים בטבלה לעיל מבוססים על מפת מדידה ערוכה ע"י מר ראתב סבאג - מודד מוסמך.
 (ב) בהתאם לפלטי מידע מעודכנים מלשכת רישום מקרקעין נצרת.
 (ג) סכום תשלומי האיזון נכון למועד חתימת טבלאות ההקצאה והאיזון. ממועד זה ועד מועד החלוקה של התכנית ישא סכום זה בהפרשי הצמדה בהתאם לסעיף 265א' לחוק, מיום החלוקה של התכנית ועד לתשלום בפועל - יישא בתשלומי פיגורים בהתאם לסעיף האמור.



יונה סורדו
שם השמאי

30.04.2015
ת א ר י ד

חתימת המעריך/השמאי



תוכנית מס' ג/21362

תכנית מפורטת לחלוקת קרקע

ללא הסכמת בעלים

חלקות 31, 43 בגוש 13942

רח' החלמית, הרחבה ד'

ראש פינה

נספח איזון והקצאה

תאריך: 30/04/2015
תיק: 1507-13942 דגן

לכבוד:
דגן מאיר ובינה
הרחבה ד' ראש פינה
א.ג.נ.

**הנדון: נספח לטבלת ההקצאה ואיזון לתכנית מפורטת ג/21632
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים גוש: 13942, חלקות: 31,43
רח' החלמית, הרחבה ד', ראש פינה**

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות בתחום תכנית ג/21632 המהווה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לצורך צירופה כחלק ממסמכי התכנית המוצעת. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 2 חלקות, ששטחם בתחום האיחוד והחלוקה 1,162 מ"ר.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי שבטבלה הינו 22/02/2015.

3. מועד הביקור בנכס זהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 04/02/2015 ע"י יונה סורדו, שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין הכלולים בתכנית

בהתאם למידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת מיום 12/02/2015 והתכנית המוצעת ג/21632, להלן פרטי המקרקעין:

מיקום: רח' החלמית, הרחבה ד', ראש פינה
גוש: 13942

חלקות:

מס' חלקה	שטח רשום	שטח כלול בתכנית
31	10,256 מ"ר	111 מ"ר
43	1,051 מ"ר	1,051 מ"ר

5. תיאור הסביבה

- 5.1. החלמית רחוב ללא מוצא בהרחבה ד' ראש פינה, הרחוב מהווה את גבול המגורים המערבי בשכונה הממוקמת על ציר הדרך ראש פינה צפת.
- 5.2. הסביבה מהווה אזור מגורים יוקרתי, בנויה על המדרונות המזרחיים של הר כנען בתי מגורים צמודי קרקע בקומה אחת או שתיים, הגובלים מצפון ומערב בחורשת אורנים.
- 5.3. הטופוגרפיה באזור הררית עם שיפוע יורד לכיוון מזרח ממנו נשקף נוף פנורמי לרמת הגולן.
- 5.4. הפיתוח הסביבתי מלא, ברמה גבוהה וכולל את כל התשתיות העירוניות.

תצ"א כללית של סביבה



6. תיאור המקרקעין

- 6.1. המקרקעין הכלולים בטבלת האיזון הינם חלקות 31 ו- 43 בגוש 13942.
- 6.2. חלקה 31 מהווה חלק מחורשת יער ביעוד חקלאי המצויה בצמוד מצפון ומערב לחלקה 43 חלקה 43 מהווה חלקת מגורים מבונה, עליה בנוי בית מגורים חד משפחתי דו קומתי.
- 6.3. חלק מחלקה 31 סופח בפועל לחלקה 43 ומהווה בפועל כניסה וחניית לרכבים.

7. המצב התכנוני

7.1. תכניות בנין עיר החלות על המקרקעין

תכנית מפורטת מס' ג/7447 - ראש פינה - הרחבה ד'
פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4420 בתאריך 20/09/1996.

מטרת התכנית תיחום שטח לפיתוח להרחבה ד' בראש פינה קביעת יעודים והוראות בניה.
עפ"י התכנית חלק מחלקה 31 מצויה ביעוד חקלאי וחלקה 43 בשלמות מצויה באזור מגורים.

הוראות ושימושים ביעוד חקלאי:
ישמש לפעילות חקלאית בלבד.

הוראות ומגבלות בניה ביעוד מגורים:
גודל מגרש מינימאלי : 960 מ"ר.

מס' יחיד במגרש : 1 + יחידת אכסון לקייט כחלק ממבנה המגורים.

שטח בניה מקסימאלי : עיקרי 250 מ"ר, שטחי שרות : 50 מ"ר שטחי עזר +30 מ"ר חניה.
סה"כ מעל לפלס הכניסה : 330 מ"ר.

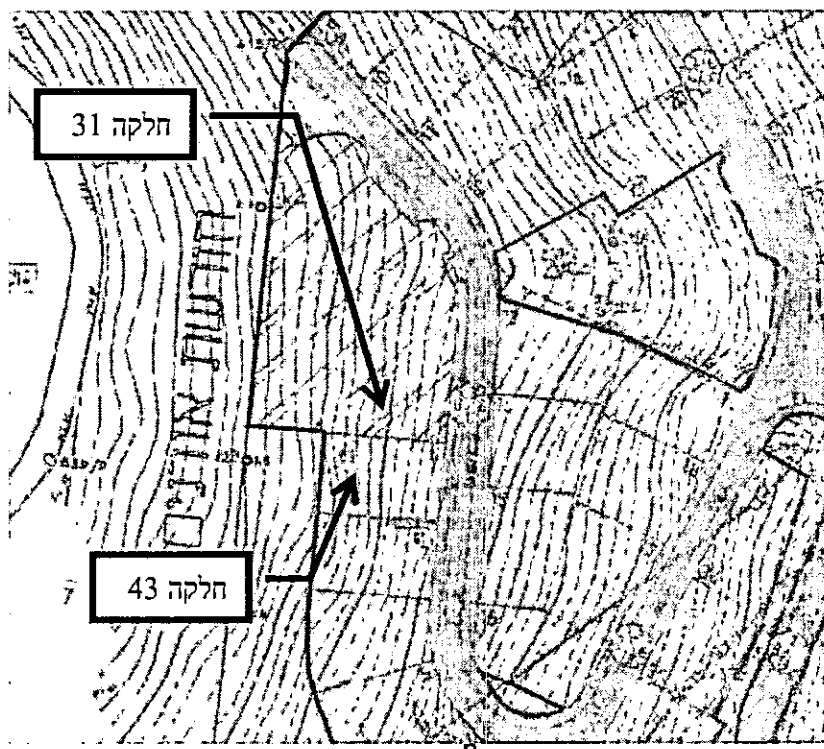
תכנית קרקע : 330 מ"ר.

גובה מקסימאלי : עד 8.5 מ' בגג משופע, עד 7.5 מ' בגג שטוח.

מס' קומות : 2 קומות.

קווי בניה : צדדי ואחורי - 4 מ', קדמי - עפ"י התשריט ולא פחות מ- 5 מ'.

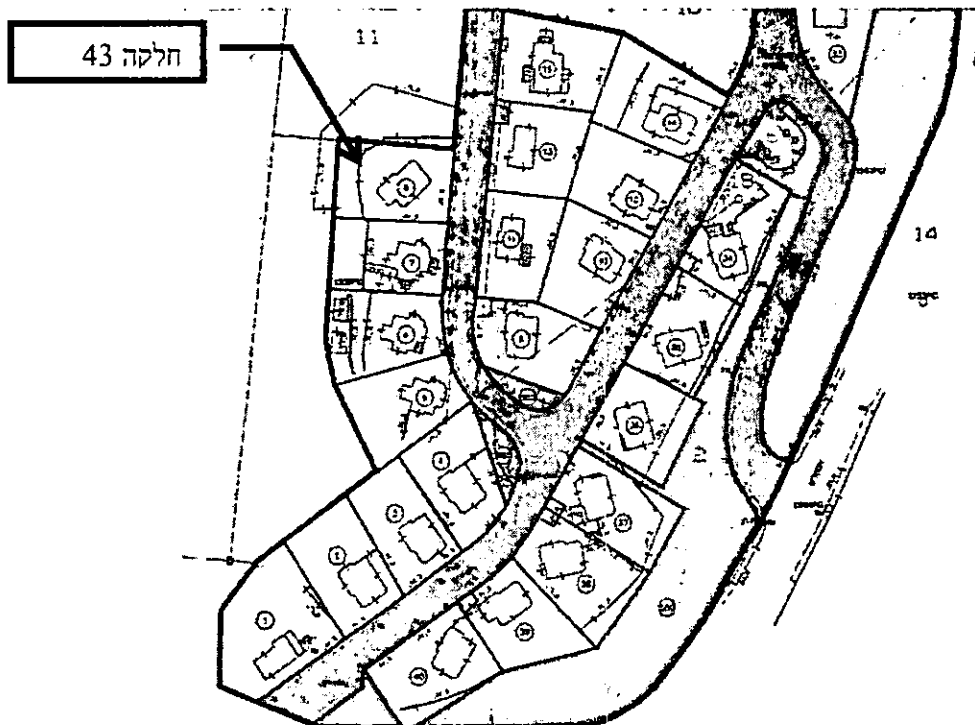
תשריט ייעודי קרקע בתחום התכנית



ת"ש"צ מס' 1/07/6

אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 26/10/2004.
התכנית מהווה תכנית לרישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק והיא אינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תב"ע מאושרת.
עפ"י תשריט התכנית חלקה 43 מצויה באזורים מגורים ומסומנת כמגרש 8.

קטע מתשריט התכנית



תכנית מס' ג/8600

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4430 בתאריך 21/07/1996.
מטרת התכנית, לקבוע הוראות המאפשרות הקמת יחידות נופש (צימרים) באזורי המגורים בראש פינה כחלק מבית המגורים הקיים או בנפרד, להלן הוראות התכנית:
כמות מקסימאלית - 2 יח' נופש במגרש.
כמות מקסימאלית של חדרים לאכסון במגרש 4 יח'.
בבניה של יח' נופש כחלק מבית המגורים הקיים, סה"כ הבניה לאירוח + מגורים לא יעבור את אחוזי הבניה המותרים למגורים לפי תכנית ג/5626.
גודל מגרש מינימאלי בו תותר יח"נ אחת - 700 מ"ר.
גודל מגרש מינימאלי בו תותר שתי יח"נ - 900 מ"ר.
שטח מקסימאלי ליח' נופש - 48 מ"ר.

7.2. תכנית נשוא טבלת ההקצה והאיזון

תכנית מפורטת מס' ג/21362 - חלקה 43 הרחבה ד' ראש פינה.

מטרת התכנית הינה הגדלת אחוזי הבניה להתאמה לאזורי מגורים א' בראש פינה, והסדרת חניה קיימת. תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.

התכנית משנה את היעוד בחלק מחלקה 31 הצמודה לחלקה 43 מחקלאי למגורים, וחלק מחלקה 43 משתנה ממגורים לחקלאי תא שטח מס' 200 בשטח של 111 מ"ר.

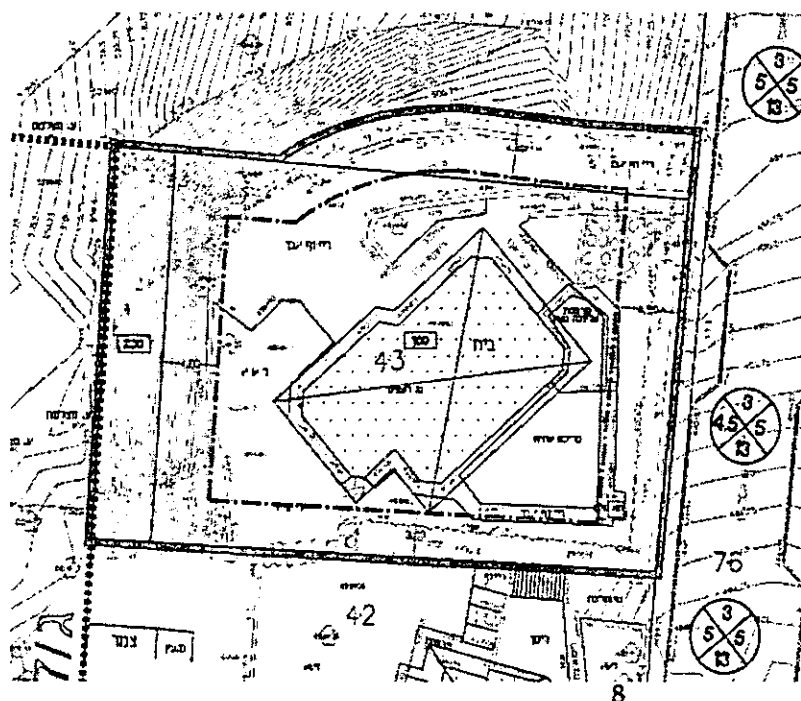
עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת אחוזי הבניה בחלקה 43 מ- 32% ל- 41%.
2. איחוד וחלוקה בהסכמה בחלקות 31 ו- 43.
3. שינוי בקווי בניה בחלקה 43.






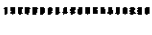

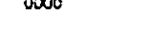
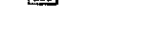
טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' תא שטח	מס' מוגרש/מזרז (מ"ר)	שטחי בניה אחרים				מספר יחידים ויחייג	מספר יחידים (יחיד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)					
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	אחורי				
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
100	1051	38	3	0	0	430.91	41	1+2	0.95	34	8.5	2	1	4.5	4	3	4

מבני עזר ניתן לבנות כחייג בין אגפי צדדיים ואחוריים בהסכמת שכן.
ה' ייסוד סמני יקרקע טכנית. בנתרחה הגברה ביותר בתנאי בן הקרקע והבית.
' העברת אחוזי בניה מפעל למפעל מוסח את מנתות למפעל הכניסה באישור העדה הפקוחית



מיקרא מצב מוצע

-  מגורים א'
-  קרקע חקלאית
-  גבול תכנית אמיתי
-  גבול תכנית
-  קו בנין
-  גבול תכנית מאושרת
-  בלוק מספר גוש וחלקה
-  בלוק מספר גוש
-  מספר תא שטח

8. המצב המשפטי

8.1. פלט מידע

בהתאם למידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת מתאריך 12/02/2015
עולים הפרטים הבאים:

גוש וחלקה			13942/31 (מס' ישן 11)
שטח רשום			10,256 מ"ר
בעלים	שם	ת.ז.	החלק בנכס
	הימנותה בע"מ קרן קיימת לישראל		.1235/10256 .9021/10256

גוש וחלקה			13942/43 (מס' ישן 35)
שטח רשום			1,051 מ"ר
בעלים	שם	ת.ז.	החלק בנכס
	קרן קיימת לישראל		בשלמות
חוכרים	דגן בינה	003459351	1/2
	דגן מאיר	042281907	1/2
תאריך סיום חכירה: 12/04/2044			

9. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לערוך את טבלת האיזון וההקצאות הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 9.1. הוראות לעריכת טבלת האיזון נקבעו בפרק ג', סימן ז', סעיף 121 לחוק התכנון והבניה.
- 9.2. הוראות תקן מס' 15 מיום 2/4/2008 של הוועדה לתקינה שמאית אשר אושר מועצת שמאי מקרקעין בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.
- 9.3. מיקום המקרקעין בראש פינה.
- 9.4. הזכויות במקרקעין כפורט בפרק "המצב המשפטי".
- 9.5. שטח הקרקע המשתתף בתכנית בכל אחד מייעודי הקרקע בהתאם לתשריט ותקנון התכנית.
- 9.6. עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"צ 4914/91, 5063/94, ההקצאה בתכנית החדשה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- 9.7. ככל שאין אפשרות לשמור על השווי היחסי, יפעל השמאי עפ"י האמור בסעיף 122(3) לחוק.
- 9.7. שווי הזכויות במצב הנכנס והיוצא נקבע עפ"י החלק היחסי של כ"א מהבעלים והחוכרים בחלקות עפ"י חלקם היחסי.
- 9.8. המצב התכנוני והוראות תב"ע בתוקף בהתאם לתכנית ג/7447 במצב הנכס, ועפ"י התכנית המוצעת ג/21632, במצב היוצא.
- 9.9. לא הובא בחשבון בטבלת איזון וההקצאה שווי מבנה המגורים הבנוי על חלקה 43.
- 9.10. נתוני שווי לקרקע ביעוד חקלאי וקרקע ביעוד מגורים.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

להלן נתוני עסקאות מכר בקרקע למגורים בראש פינה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	מחיר מכירה	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה
27/06/2013	13942	12	1,180,000 ש"ח	976	3,688 ש"ח
01/04/2014	13961	41	600,000 ש"ח	503	3,077 ש"ח
10/08/2014	13961	41	620,000 ש"ח	500	3,298 ש"ח

בדקתי עסקאות מכר להשוואה בקרקעות בעלות מאפיינים דומים בסביבה. אותרו ונתוחו נתוני השוואה למגורים. לאחר ניתוח נתוני השווי וביצוע התאמות, קבעתי שווי מ"ר מבונה, כדלקמן: שווי מ"ר מבונה בייעוד מגורים א': בגבולות 3,600 ש"ח/למ"ר.

להלן נתוני עסקאות מכר בקרקע חקלאית בראש פינה:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	מחיר מכירה	שטח במ"ר	שווי מ"ר קרקע
22/09/2014	13938	36	78,190 ש"ח	1,137	69 ש"ח
22/09/2014	13946	15	102,409 ש"ח	1,464	70 ש"ח
22/09/2014	13947	14	29,400 ש"ח	420	70 ש"ח

נבדקו מחירי עסקאות מכר להשוואה בקרקעות חקלאיות בסביבה. לאחר ניתוח נתוני השווי קבעתי שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי בגבולות 70 ש"ח/למ"ר.

הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966. ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.



בכבוד רב
סורדו יונה
שמאי מקרקעין

300/186

300/186

80/78 60

23

80/78 60

23

32 70/60

15

32 70/60

15

112/90

מדבקה

80-65

מדבקה

33

45

מדבקה

185/100

70/80

50

מדבקה

43

16

90/40

47

מדבקה

145/100

55/44

30

47-28

120/40

מדבקה

100/80

32

44

מדבקה

300/118

300/118

אנא שלחו את המסמך חתום לפקס: 04-6801131 או בסריקה למייל: info.zafon@gmail.com

לקוחות יקרים!

אנא הקפידו לבצע הגהה לכתוב ואימות למידות המצויינות במסמך זה. חתימתכם על מסמך זה מהווה אישור לכך שקראתם את כל הפרטים, אתם מסכימים עם הכתוב בו ואי-לכך לא תוכל לבוא בתלונות באשר לכיתוב או לנוסח המסמך לאחר חתימתך.

בכבוד רב, איציק גרפיקה צפון שלטים

אישור הלקוח: _____ תאריך: _____

פארק תעשייה צפת תד 633 ראש פינה | טל 04-6801130 פקס 04-6801131
mark@zafon.co.il www.zafon.co.il

צפון שלטים

