

200077959-56

7/8/17

מינהל התכנון מחוז צפון
 ת.ד. 9100
 03-08-2017
 תוכנית מס'
 מ"מ תשי"ט גרסה

תוכנית מס' ג/20937 ראש פינה
טבלת הקצאה ואיזון
שלא בהסכמת הבעלים

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 20937
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 22.9.16 לאשר את התכנית
 הותכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

גרסה : מרץ - 2017

הודעה על אישור תכנית מס' 20937
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

28/03/2017

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז הצפון

ג.א.נ.,

הנדון: טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים לתכנית מפורטת ג/20937

הנני מתכבד בזאת להגיש את תאור המתחם וסביבתו, המצב התכנוני, המצב המשפטי, עקרונות החלוקה וטבלת ההקצאה ואיזון.

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לתכנית מפורטת ג/20397, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 30/6/2014 לצורך מתן תוקף כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 11 חלקות וחלקי חלקות.

השטח בתחום איחוד וחלוקה חדשה 86,072 מ"ר

שטח התכנית בשלמות 86,072 מ"ר

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הוא 3.3.2015.

3. ביקור בנכס ומועד קובע

ביום 15 לפברואר 2015 ביקרתי בנכס .
המועד הקובע להערכה, 3.3.2015 שהינו יום הביקור בנכס.

4. פרטי המקרקעין

גוש	-	13946
חלקות	-	62, 54, 53, 36-41
חלקי חלקות	-	75, 73
מיקום	-	אגודה שיתופית הרחבה א' - "החקלאי" – ראש פינה.

5. תאור המקרקעין

המקרקעין מהווים את מתחם המחנה של הרחבה חקלאית א' - " החקלאי" בראש פינה.
המתחם גובל מצפון לרחוב מעלה גיא אוני בראש פינה סמוך לכניסה הראשית למושבה, ממזרח
ממערב ומדרום גובל בשטחים חקלאים.
פני השטח מהווים את מגרשי המגורים, מגרש מסחרי, כבישים ושטחי ציבור במתחם.
בתחום שטח שיפוט המועצה המקומית ראש פינה.

6. מצב תכנוני

על הנכס הנדון חלות התכניות תכניות בניין עיר כדלקמן:

- 6.1.1 תכנית מנדטורית מס' RP 50/42 - מיום 14/11/1946.
- 6.1.2 תכנית מתאר ראש פינה ג/5626 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3894 מיום 24/6/1991.
- 6.1.3 תכנית מס' ג/8600 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4430 מיום 21/7/1996.
- 6.1.4 תכנית מס' ג/12074 שדבר אישור פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5009 מיום 9/8/2001.
- 6.1.5 תכנית מס' ג/11261 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5379 מיום 15/3/2005.
- 6.1.6 תכנית מס' ג/16450 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5824 מיום 26.6.2008.

6.2 התכנית נשוא טבלת האיזון – ג/20937

- 6.2.1 תכנית מתאר מפורטת ג/20937 – תכנית מפורטת להרחבה חקלאית א' ראש פינה.
- 6.2.2 מטרת התכנית: יצירת תאי שטח, שינויים באחוזי בניה והתאמה למצב הקיים.
- 6.2.3 עיקרי הוראות התכנית:
 - א. יצירת תאי שטח בהתאמה למצב הקיים.
 - ב. איחוד וחלוקה – מתן הוראות לחלוקה עתידית הנגזרת מתכנית זו.
 - ג. הצרת דרך עקב מצב קיים.
 - ד. הקטנת שטחים פתוחים שנקבעו לצורך מחסות (מעין מקלט).
 - ה. הוספת 6% לזכויות הבניה, הסבת שטח נספחים מתכנית ג/5626 לשטחי שירות ולשטחים עיקריים.
 - ו. הקטנת גודל מגרש מינימאלי עבור מגרשי מגורים שגודלם קטן מ- 5.1 דונם - 1.
 - ז. התאמה למצב הקיים.
 - ז. – התאמה למצב הקיים.
 - ח. השוואת זכויות הבניה במגרשים הנ"ל לזכויות בניה עבור מגרש של 1.5 דונם.
 - ט. התאמת מרווי בניה (קו בנין) במספר מגרשים להתאמה למצב הקיים.

7. הזכויות במקרקעין

• מידע שהופק דרך האינטרנט מתאריך 2/2/2015

- 7.1 הבעלות בתכנית רשומה כדלקמן:
- | | | |
|--------------|---|--------|
| מדינת ישראל | - | 9.04% |
| קק"ל | - | 86.08% |
| סולומון יעקב | - | 4.88% |
- 7.2 בגוש 13946 חלקה 54 בבעלות קק"ל וסולומון יעקב, רשומה הערת אזהרה סעיף 126 על הבעלות של סולומון יעקב מיום 14/8/1995, מוטבי ההערה קק"ל.
- 7.3 בגוש 13946 חלקה 73 בבעלות מדינת ישראל רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 מיום 23/6/2003 שטח של 2,706.8 מ"ר.
- 7.4 בגוש 13946 חלקה 75 בבעלות מדינת ישראל, רשומה הערת אזהרה סעיף 126 על כל הבעלים מיום 31/5/2007, בהתאם לחוזה חכירה מיום 2.6.1996, מוטבי ההערה הסוכנות היהודית לארץ ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 על כל הבעלים בהתאם להסכם מיום 6/10/2008, מוטבי ההערה יונייטד ישראל אפיל אינק.

- חוזה שכירות (משבצת דו צדדי) שנערך ונחתם ביום 24/5/2010 בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את הקרקעות של רשות הפיתוח, המדינה והקרן הקיימת לישראל, לבין החקלאי ראש פינה, הרשום אצל רשם האגודות תחת מספר 570017442, עיקרי החוזה:
 - תקופת ההשכרה ל 4 שנים ו 11 חדשים ומסתיים ביום 31/7/2014.
 - שטח ההשכרה כולל בין היתר את מתחם המגורים ומיועד ל 40 נחלות כולל שטחי עיבוד.
- חוזה חכירה מסחר ושרותים שנערך ונחתם ביום 4/11/2005 בין מינהל מקרקעי ישראל לבין החקלאי ראש פינה- אגודה חקלאית מסי תאגיד 570017442. עיקרי החוזה:
 - גוש 13946 חלקות 39 בחלק ו 40 בחלק, מגרש 42 לפי תכנית ג/5626.
 - שטח 1,190 בערך.
 - תקופת החכירה: 49 שנים מיום 1/11/2005 ועד 31/10/2054.
 - תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
 - מטרת החכירה: מרכז מסחרי באגודה החקלאי ראש פינה.
 - שטח עיקרי: 475 מ"ר, שטח שרות: 238 מ"ר.

8. שיקולים ועקרונות בביצוע הערכה

בחוות הדעת הבאתי בחשבון את השיקולים ואת עקרונות השומה הבאים :

- 8.1 בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה חדשה בסעיף 122 פרק ג' סימן ז' לחוק, כל מגרש יוקצה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה חלקתו של מקבל ההקצאה.
- 8.2 טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת הבעלים ערוכה בהתאם לתיקון לתקנות התכנון והבניה קובץ תקנות 7266 מיום 7/7/2013.
- 8.3 נספח (מלל) לטבלאות הקצאה ואיזון ערוך בהתאם לתקן 15 של מועצת השמאים, שאושר ביום 2/4/2008.
- 8.4 כל המגרשים בגין בעלות אחת נרשמו במרוכז במצב היוצא. בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- 8.5 מאחר ומדובר בחוזה משבצת של נחלות חקלאיות, מעמד השוכר הינו בר רשות.
- 8.6 תשלומי האיזון יחולו על בעלי הקרקע.
- 8.7 מתחם התכנית במצב נכנס/יוצא הינו שכונת מגורים בנויה הכוללת פיתוח מלא של כל היעודים בתכנית. כהנחת עבודה אין שינוי במקדמי ההתאמה (צורה, טופוגרפיה, מושאע) לשווי במצב נכנס למקדמי ההתאמה לשווי במצב יוצא, למעט השיפור התכנוני המגדיר במדויק מגרשים וזכויות בניה ובכך משפיע על הדיוק הקנייני.
- 8.8 תרומת המחוברים לשווי הקרקע זהה בשני המצבים ולא נלקח בחשבון.
- 8.9 הערות אזהרה, צווים וזיקות הנאה יגוררו ע"פ החוק.
- 8.10 שווי קרקע ביעוד מגורים מבוסס על מכרז מס' צפ/2012/235 של ר.מ.י. בשכונה הדרומית בראש פינה בו נקבע שווי של 950 שח/מ"ר בהתאמה לקרקע הנדונה ובהתחשב בשוק המקרקעין באזור סביר לקבוע כי שווי קרקע ביעוד מגורים במצב נכנס הינו 1200 שח/מ"ר ובמצב יוצא 1320 שח/מ"ר.
- 8.11 שווי קרקע ביעוד מסחר שכונתי הינו 700 שח/מ"ר.

9. ערכי שווי בתכנית

- שווי קרקע למגורים נכנס - 1200 נה/מ"ר.
- שווי קרקע למגורים יוצא - 1320 נה/מ"ר.
- שווי קרקע למסחר נכנס - 700 נה/מ"ר.

ערכי השווי לקרקע מבוססים כלהלן:

- סקר מחירים
- נתוני ש.ע.ס. לעסקאות
- מכרז ר.מ.י.
- מאז בדיקת המחירים לא נראה שחל שינוי לתאריך הגשת הטבלה.

10. הבהרות לטבלת האיזון

- בהמשך לסעיף 10 בטבלת האיזון ובהמשך לסעיף 7.2 לא הוצג חוזה מכר והשלמת רישום הבעלות טרם הושלם, אפשר והיא תושלם גם לאחר האיחוד – ממליץ להעביר רישום הערת אזהרה על 2 המגרשים בבעלות סולומון יעקב. ע"פ מידע שהתקבל הנושא בטיפול משפטי וטרם הגיע לסיום.
- בהמשך לסעיף 12 בטבלת האיזון נעשתה פניה בכתב ביום 13/4/2015 לסוכנות היהודית וליוניטד ישראל כדי לוודא משמעות ההערה האזהרה.
- קימת סטייה של כ – 6% בשטח מגרש מס' 402 (המגרש המסחרי).

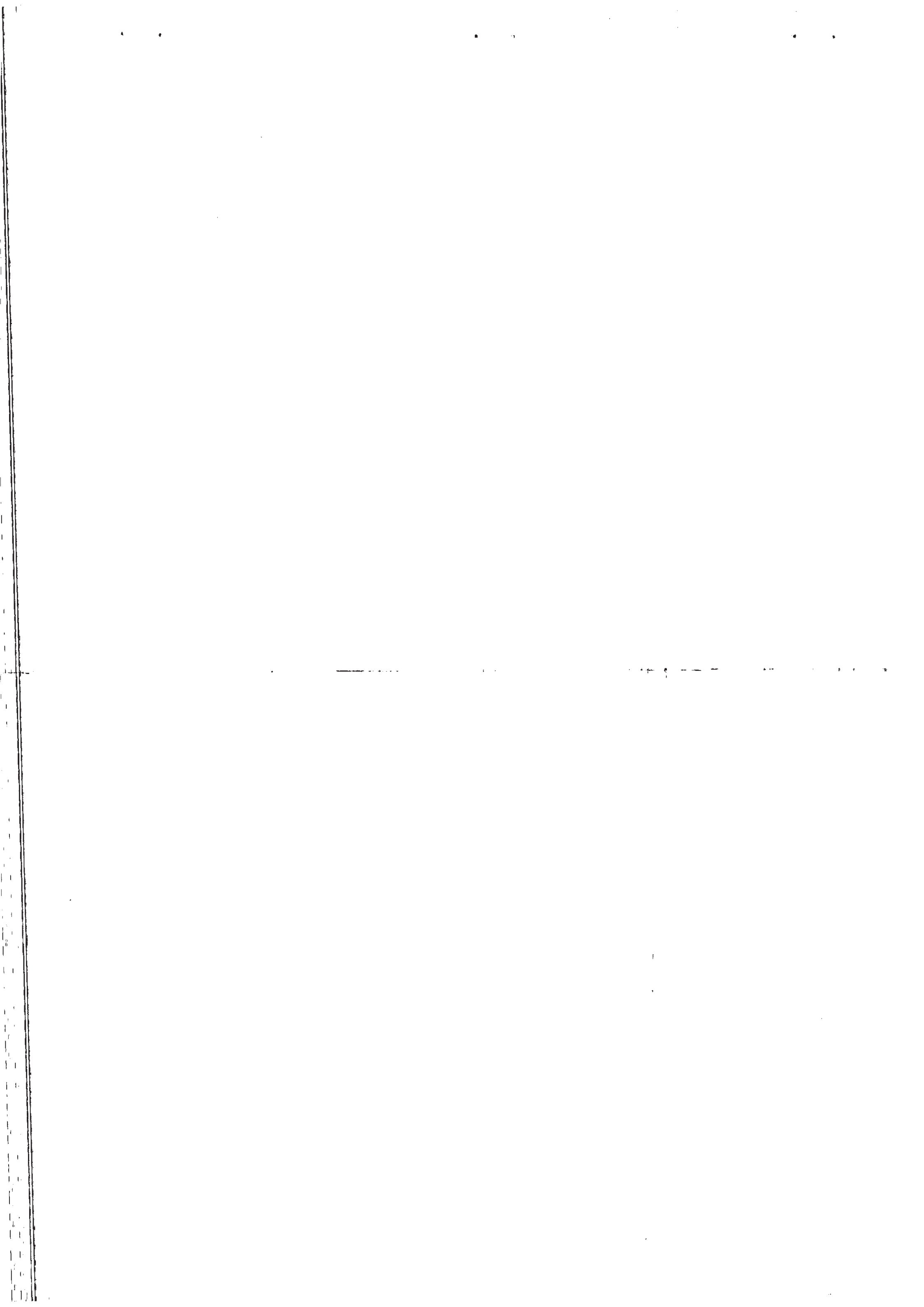
11. הצהרות

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל עניין או נגיעה אישית כלשהי להערכה זו וכי ביצעתי אותה בהתאם למידע שהועמד לרשותי ולמיטב שיקולי ושיפוטי המקצועי ועל פי כללי המקצוע המקובלים. הדו"ח הוכן עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית, בהתאמות הנדרשות.

ועל זאת באתי על החתום יום שלישי 28 מרץ 2017

The image shows a handwritten signature in black ink on the left and a circular official stamp on the right. The stamp contains the text: 'אגרונום' (Agronomist) at the top, 'רפאל אשכנזי' (Rafal Ashkenazi) in the center, and 'שמאי מקרקעין' (Real Estate Appraiser) at the bottom. In the middle of the stamp, there is a small diamond symbol and the number '1430'. The stamp is surrounded by a decorative border.

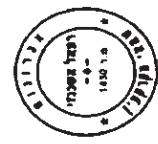
רפאל אשכנזי
אגרונום, שמאי מקרקעין



טבלת הקצאה ואיזון - גוש 13946 חלקות 41,53,54,62,73,75

לחכנית מס' ג/20937

תשלומי איזון		מצב נכנס										נתוני המקרקעין								
בעל הזכויות יסלם	בעל הזכויות יקבל	שוי יחסי באחוזים	שוי מצב יוצא	יעוד המגווש	חלקים במגושים באחוזים	שטח המקצה המגווש במ"ר	מס החלקה המוקצה או עי /סופי	מס' מגווש תמורה	שוי יחסי באחוזים	שוי מצב נכנס	יעוד החלקה	זכויות אחרות על השומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החומר הישום	שם הבעלים הישום	שטח החלקה הכולל בחלקה החדשה במ"ר	שטח חלקה / מגרש	גוש	מס"ד	
70,834 ₪	12,633 ₪	3.158%	2,794,440 ₪	מגורים	100.00%	2117		1	5.619%	4,465,200 ₪	מגורים	הסוכנות היהודית יונייטד ישראל סעיף 126 על כל הבעלים			מדינת ישראל	3721	29832	75	13946	12
70,834 ₪	70,834 ₪	100.000%	88,490,480 ₪			67,631			100.000%	79,472,600 ₪						86072				
		מגושים ביעדים ציבוריים																		
		דרך																		
		201 4,057																		
		202 1,134																		
		203 753																		
		204 4,097																		
		205 4,193																		
		206 309																		
		207 140																		
		208 173																		
		209 64																		
		301 1,424																		
		302 257																		
		303 154																		
		304 158																		
		305 50																		
		306 84																		
		307 50																		
		308 50																		
		309 55																		
		401 1,240																		
		סה"כ 86,073																		



[Handwritten Signature]

28.3.2017 תאריך

1430 מספר רשיון

רמאל אשכנזי שם שמאי המקרקעין

חתימת השמאי