

2010093267-56

אגרונום ושמאי מקרקעין

מנהל התכנון
רפאל אשכנזי - מחוז צפון
הועדה הישראלית לתכנון ובינוי
1965 - 2017
נתקבל

תוכנית מס' ג/21244 ראש פינה

טבלת הקצאה ואיזון

שלא בהסכמת הבעלים

גירסה: אפריל - 2016

הודעה על אישור תוכנית מס' 21244
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

מנהל התכנון - מחוז צפון
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 21244
הועדה דנה והחליטה להצביע ולבטל את התכנית
ביום 23.11.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 הונכחה נקבעה טענה אישור שר
מנהל מנהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

21/04/2016

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז הצפון

ג.א.נ.,

הנדון : טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים לתכנית מפורטת ג/21244

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

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לתכנית מפורטת ג/21244, בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 8/12/2014 לצורך מתן תוקף כחלק מהתכנית.
בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 14 חלקות וחלקי חלקות.
השטח בתחום איחוד וחלוקה חדשה 84,889 מ"ר
שטח התכנית בשלמות 84,889 מ"ר

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הוא 20.4.2015.

3. ביקור בנכס ומועד קובע

ביום 5 לאפריל 2015 ביקרתי בנכס .
המועד הקובע להערכה, 5.4.2015 שהינו יום הביקור בנכס.

4. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|------------|
| 13938 | - | גוש |
| 33,36,114,122,142,152,216,218,220,258,262,288 | - | חלקי חלקות |
| 13895 | - | גוש |
| 29,79 | - | חלקי חלקות |
| אגודה שיתופית הרחבה ג' - "יוגבי ראש פינה" – ראש פינה. | - | מיקום |

5. תאור המקרקעין

המקרקעין מהווים את מתחם המחנה של הרחבה חקלאית ג' - " יוגבי ראש פינה" בראש פינה.
המתחם גובל בחלקו הצפוני עם שטחים חקלאים בין ראש פינה לחצור, משתרע משני צדדיו מצפון ומדרום של רחוב התורמוס, וממזרח בחלקו הצפוני של רחוב הרקפת.
פני השטח מהווים את מגרשי המגורים, 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 מתאר ראש פינה ג/5626 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3894 מיום 24/6/1991.
- 6.1.2 תכנית מס' ג/8600 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4430 מיום 21/7/1996.
- 6.1.3 תכנית מס' ג/12074 שדבר אישור פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5009 מיום 9/8/2001.
- 6.1.4 תכנית מס' ג/11261 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5379 מיום 15/3/2005.
- 6.1.5 תכנית מס' ג/16450 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5824 מיום 26.6.2008.
- 6.1.6 תכנית מס' אג/מק/112/5626 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס', 5947 מיום 7/5/2009.
- 6.1.7 תכנית מס' אג/מק/125/5626 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6167 מיום 2/12/2010.
- 6.1.8 תכנית מס' אג/מק/090/5626 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6322 מיום 17/11/2011.

6.2 התכנית נשוא טבלת האיזון – ג/21244

- 6.2.1 תכנית מתאר מפורטת ג/21244 – תכנית מפורטת להרחבה חקלאית ג' ראש פינה.
- 6.2.2 מטרת התכנית: עדכון חלוקת המגרשים, שינויים באחוזי בניה והתאמה למצב הקיים.
- 6.2.3 עיקרי הוראות התכנית:
 - א. עדכון החלוקה למגרשים בהתאמה למצב הקיים.
 - ב. איחוד וחלוקה – מתן הוראות לחלוקה עתידית הנגזרת מתכנית זו.
 - ג. התאמת תוואי קטע דרך מאושר מעגלי צפון מערבי למצב הקיים.
 - ד. הסבת חלק מייעוד לשצ"פ לייעוד למבנה ציבור עבור משרדי אגודת יוגבי ראש פינה.
 - ה. הסבת דרך מאושרת (שלא בוצעה) לשצ"פ.

- ו. הוספת 6% לזכויות הבניה, והסבת שטח נספחים מתכנית ג/5626 לשטחי שירות ולשטחים עיקריים.
- ז. הקטנת גודל מגרש מינימאלי עבור מגרשי מגורים שגודלם קטן מ- 1.5 דונם- התאמה למצב הקיים.
- ח. השוואת זכויות הבניה במגרשים הנ"ל לזכויות בניה עבור מגרש של 1.5 דונם.
- ט. הקטנת מרווחי בניה (קו בנין) במספר מגרשים להתאמה למצב הקיים.
- י. הסבת דרכים להולכי רגל לדרך משולבת וקביעת תנאים לשימוש בהן.
- יא. עדכון הוראות שימוש לשביל/דרך חקלאית.

7. הזכויות במקרקעין

• **מידע שהופק דרך האינטרנט מתאריך 2/3/2015**

- | | |
|-----|--|
| 7.1 | הבעלות בתכנית רשומה כדלקמן: |
| | מדינת ישראל - 12.49% |
| | רשות פיתוח - 81.87% |
| | קק"ל - 5.15% |
| | המועצה המקומית חצור-0.11% |
| | פרטיים - 0.37% |
| | |
| 7.2 | בגוש 13938 חלקות 148,218 ו-2201 רשומה הערת אזהרה בדבר אישור תכנית מפורטת מס' אג/מק/5626/006. מוטבי ההערה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – אצבע הגליל (נמצא מחץ לתחום התכנית החדשה ג/21224). |
| 7.3 | בגוש 13938 חלקות 122, 142, 152, 216 ובגוש 13895 חלקה 79, רשומה הערת אזהרה סעיף 126 מיום 23/3/2004, 7/6/2006 ו 10/11/2008 בהתאם לחוזה חכירה, מוטבי ההערה יונייטד ישראל אפיל אינק. |
| 7.4 | בגוש 13938 חלקה 36 בבעלות מדינת ישראל, ובעלים פרטיים רשומה הערת אזהרה סעיף 126 על הבעלות של אסתר לוי, עופר לוי, שרון לוי, אייל לוי מיום 2/10/2014, מוטבי ההערה ניסים נסימיאן ת.ז. 075574251. |

- הסכם חליפין שנערך ונחתם ביום 1/11/1993 בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את הקרקעות של רשות הפיתוח, המדינה והקרן הקיימת לישראל – לבין בעלים פרטיים, עיקרי ההסכם:
 - הבעלים הפרטיים הינם הבעלים החוקי והרשום של כל חלקה 36 בגוש 13938 למעט אפל יוסף וניצנה.
 - על פי תשריט המצורף להסכם יועבר לידי ממ"י 414 מ"ר בפינה הדרום מערבית של החלקה.
 - עם החתימה על ההסכם, יוכל כל צד לנהוג מנהג בעלים בנכס שיקבל עפ"י ההסכם זה.
 - המינהל מתחייב לרשום על חשבונו את ההסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין.
- חוזה שכירות (משבצת דו צדדי) שנערך ונחתם ביום 12/1/2012 בין מינהל מקרקעי ישראל המנהל את הקרקעות של רשות הפיתוח, המדינה והקרן הקיימת לישראל, לבין יוגבי ראש פינה, הרשום אצל רשם האגודות תחת מספר 570024430, עיקרי החוזה:
 - תקופת ההשכרה ל 3 שנים ומסתיים ביום 30/9/2014.
 - שטח ההשכרה כולל בין היתר את מתחם המגורים ומיועד ל 40 נחלות כולל שטחי עיבוד.

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 ברשות.
- 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 המחברים לשווי הקרקע זהה בשני המצבים ולא נלקח בחשבון.
- 8.9 הערות אזהרה, צווים וזיקות הנאה יגרו 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.

9. ערכי שווי בתכנית

- שווי קרקע למגורים נכנס 1200 שח/מ"ר.
- שווי קרקע למגורים יוצא 1320 שח/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 4 בטבלת האיזון ובהמשך לסעיף 7 בחוות הדעת, לא הוצג חוזה מכר והשלמת רישום הבעלים טרם הושלם, אפשר והיא תושלם גם לאחר האיחוד – ממליץ להעביר רישום הערת אזהרה על המגרש בבעלות המשותפת של הבעלים הפרטיים ומדינת ישראל. נעשתה פניה לר.מ.ג. על ידי האגודה כדי לוודא השלמת הבעלות, בשלב זה לא התקבלה תשובה.
- בהמשך לסעיפים 7,8,9,12,13 בטבלת האיזון נעשתה פניה לסוכנות היהודית וליוניטד ישראל כדי לוודא משמעות ההערה האזהרה.
- בהמשך לסעיפים 3,9,10 בטבלת האיזון נעשתה בדיקה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה – אצבע הגליל – ממצאי הבדיקה מצאו שהערת האזהרה אינה בתחום התכנית.

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 חמישי 21 אפריל 2016

רפאל אשכנזי
אגרונום, שמאי מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון - נוסף 13938 חלקי חלקות 258,262,288 חלקי חלקות 13895 נוסף 79,29

| שדה תעודת איזון | | | מס' תעודת איזון | | | | מס' חלקה | | | | מס' חלקה | | | | מס' חלקה | | | | מס' חלקה | | | | מס' חלקה | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | שדה תעודת איזון | תעודת איזון | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200 | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240 | 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 | 247 | 248 | 249 | 250 | 251 | 252 | 253 | 254 | 255 | 256 | 257 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 | 271 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 278 | 279 | 280 | 281 | 282 | 283 | 284 | 285 | 286 | 287 | 288 | 289 | 290 | 291 | 292 | 293 | 294 | 295 | 296 | 297 | 298 | 299 | 300 |

ללא תשלומי איזון

