



גדעון קרול

כלכלן ושמאי מקרקעין

רח' הרצל 46 (פינת המייסדים), נהריה 22401 HERTZEL ST., NAHARIYA
 טל - 04-9922945 פקס' 04-9517165
 דואר אלקטרוני e-mail g_carol@012.net.il ת.ד. 760 - נהריה

תאריך: 18/12/2016

דו"ח מס': 85110/16



לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלות תרשיחא"

" נספח לטבלת הקצאה ואיזון "

תוכנית מפורטת מס' 223-0446237

חלקה: 27

גוש: 18595

מעלה הבנים

מעלות



ועדה מקומית לתכנון ובנייה מעלות תרשיחא

אישור תכנית מס': 223-0446237

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בשבת מס' 201706 ביום 13.9.17

החלטת המועצה י"ר הועדה המקומית

הודעה על אישור תוכנית מס': 223-0446237

פורסמה בילקוט הפירסומים מס': 7601

מיום: 23.10.17



יוסי לוי
 מהנדס הועדה

1. רקע כללי:

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלק מחלקה 27 בגוש 18595, ברחוב מעלה הבנים, בעיר מעלות. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפת חלקה אחת, השטח הכלול בתחום האיחוד והחלוקה כ- 7.209 דונם, בטבלת הזכויות 2 בעלי זכויות, רשות הפתוח וחברת אפיקי ג.י.א יזמות ופיתוח פרויקטים בע"מ. התבקשו לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

2. המועד הקובע:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו **נובמבר 2016**.

3. תאריך הביקור בנכס:

לצורך עריכת חוות הדעת נערך ביקור במקום ביום 04.09.2016, על ידי מר רוחי מנאע, שמאי מקרקעין ומר גדעון קרול כלכלן ושמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

גוש:	18595
חלקה:	27
שטח החלקה הרשום:	14,003 מ"ר.
שטח התכנית:	7,209 מ"ר.
ישוב:	רחוב מעלה הבנים – מעלות.
ועדת תכנון:	הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלות תרשיחא".

5. תאור המקרקעין:

המתחם הודון ממוקם ברחוב מעלה הבנים, בשכונת מעלה הבנים, בעיר מעלות.
המתחם מיועד לאזור אזור מגורים בבנייה רוויה. שטח המתחם הנדון כ- 7.209 דונם.
המתחם מהווה מובלעת פנימית בלתי מבונה למעט המבנה הבנוי במקום.
המבנה הבנוי מהווה מבנה חד קומתי ותיק אשר שימש כמבנה מועדון נוער, המבנה אינו מאוכלס
במשך שנים הזכויות בנכס כפי שיפורט להלן הינן זכויות חכירה.
המבנה בשטח כ- 125 מ"ר ומסומן להריסה בהתאם לתב"ע התקפה.
המתחם בעל טיפוגרפיה משופעת.



צילום המבנה להלן:





6. המצב תכנוני:

בהתאם למידע התכנוני שנמסר לי על ידי הוועדה המקומית מעלות תרשיחא, להלן התכניות החלקות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

6.1 - תרש"צ 2/53/1 - אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים. 01/12/1965.



6.2 - תכנית ג/827 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1462 מיום 11.07.1968.

6.3 - תרש"צ 2/53/5 - אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים. 01/01/1969.

6.4 - תכנית ג/5881 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3813 מיום 08.11.1990.

6.5 - תרש"צ 2/53/7 - אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים. 23/12/1991.

6.6 - תכנית ג/18609 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6390 מיום 13.03.2012.

6.7 - תכנית ג/21386 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6390 מיום 13.03.2012.



מטרת התכנית:

הרחבת אזור מגורים מתחת לרחוב הבנים בהמשך למבנים בתב"ע ג/18609, תוך שמירת מרחב ראייה פתוח מול הטיילת.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת בינוי השטח המיועד למגורים, התווית דרך גישה למבנים, הגדרת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. הגדרת זכויות והגבלות בניה.
- ג. הגדרת הוראות בינוי.
- ד. קביעת 20 יח"ד.
- ה. קביעת גובה מקסימאלי של 18.5 מ'.
- ו. קביעת צפיפות יח"ד של 8 יח"ד לדונם.
- ז. קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח נוף.

בהתאם לפרק יעודי קרקע ושימושים:

באזור מגורים ב':



דירות מגורים בשטח מינימאלי 130 מ"ר ושטח מקסימאלי 220 מ"ר. חניות פרטיות

לדירות בתאי שטח כפופים B. תאי שטח אלו ישמשו לחניות בלבד. לא תותר בהם כל בניה

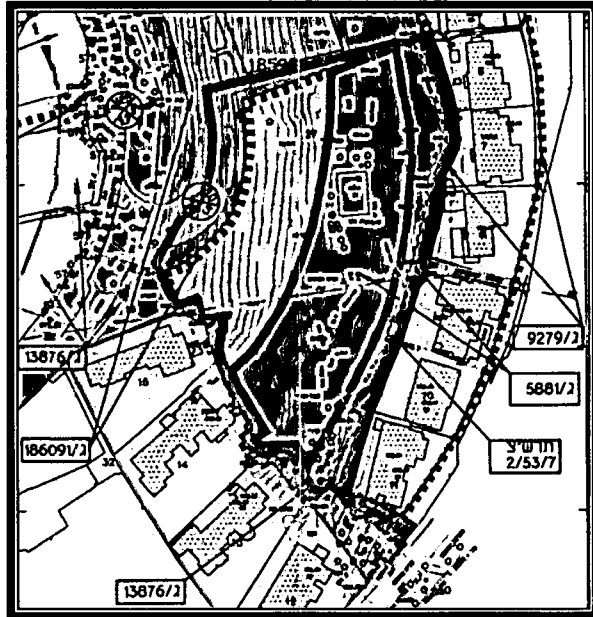
כלשהיא וכן ולא יותרו פרגולות והצללות.



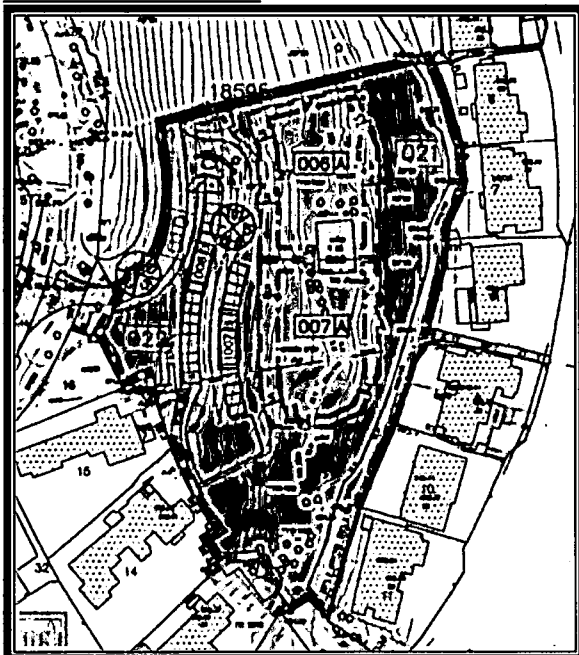
להלן טבלת זכויות בניה בהתאם לתכנית הנ"ל, כדלקמן:

קומות	תכנית	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים	שטח בניה אחוזים				גודל מגרש	תא שטח	יעוד
					מפלס מעל הכניסה		מתחת הקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
2 מעל	60	8	10	160	15	105	5	35	1,280	A006	מגורים ב
4 מתחת	60	8	10	160	15	105	5	35	1,283	A007	
-	-	-	-	-	0	0	0	0	166	B006	
-	-	-	-	-	0	0	0	0	155	B007	

מצב מאושר:



מצב מוצע לפי ג/21386:



הערה:

בהתאם לתשריט מצב מוצע, המבנה הקיים על החלקה "מועדון נוער" מיועד להריסה.



7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – תכנית מס' 223-0446237 – מעלה הבנים:

שטח התנית נמצא ביעוד מגורים ב', שצ"פ ודרכים על פי תכנית מאושרת ג/21386.

הבעלות במקרקעין בתחום התכנית בבעלות רשות הפתוח וחוכר.

בתכנית ג/21386 לא חולקו המגרשים בהתאם לבעלויות השונות על הקרקע.

תכנית זו בא לממש פיתוח 20 יח"ד בהתאם לתכנית ג/21386, הכולל איחוד וחלוקה מחדש ללא

הסכמת הבעלים.

שטח המתחם כ- 7.209 דונם, המיועד לאזור מגורים ב', ש.צ.פ. ודרכים המיועד לאיחוד וחלוקה

ללא הסכמת הבעלים.

מטרת התכנית, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א לחוק התכנון

והבניה לצורך חלוקת המתחם למגרשי בניה לכל הבעלים בתחום התכנית.

ושינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין עפ"י סעיף 62 א (א) 7 לחוק

התכנון והבניה.



להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

קומות	תכסית	צפיפות יח"ד לדונם נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים	שטח בניה אחוזים				גודל מגרש	תא שטח	יעוד
					מפלס מעל הכניסה		מפלס מתחת לקובעת				
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
2 מעל	60	8	10	160	15	105	5	35	1,026	1	מגורים ב
4 מתחת	60	8	10	160	15	105	5	35	1,026	2	
	60	4	10	160	15	105	5	35	511	3	



בהתאם לפרק יעודי קרקע ושימושים:

באזור מגורים ב':

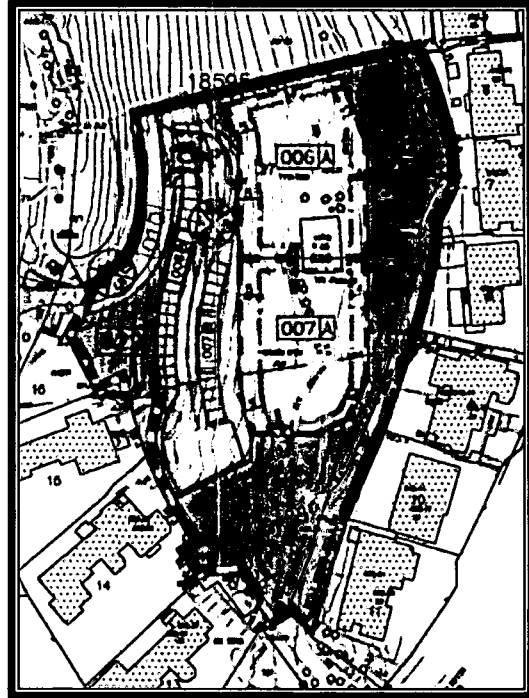
כל השימושים שהותרו ליעוד "מגורים ב'" עפ"י תכנית ג/21386 המאושרת, בנוסף

למפורט בתכנית זו.

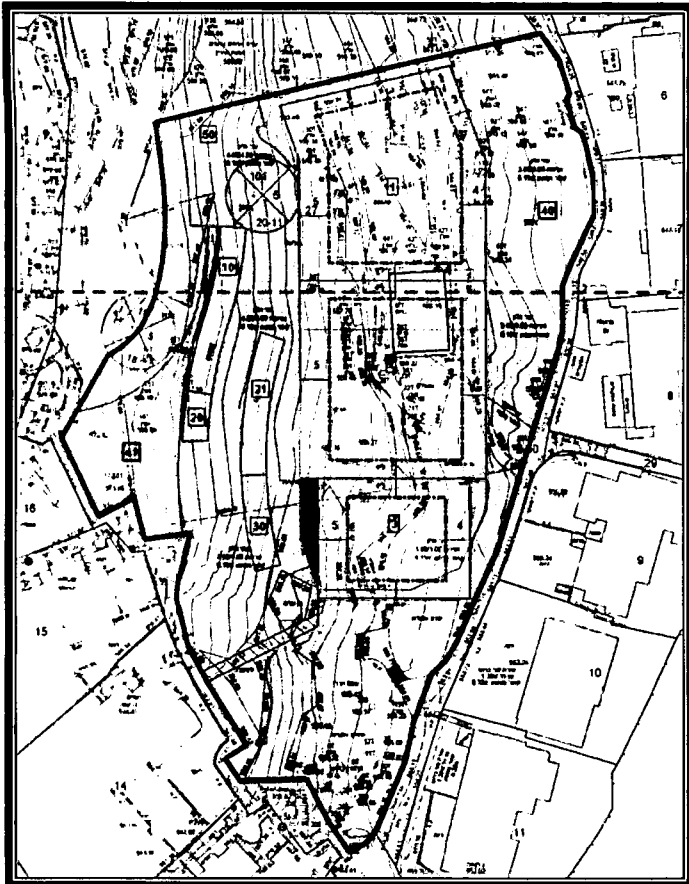


להלן קטע מתשריט התוכנית:

מצב נכנס:



מצב יוצא:



8. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, לחלקה 27 בגוש 18595, אשר הונפקו באמצעות האינטרנט מתאריך 05/07/2016, רשומות הבעלויות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	הבעלויות	ת.ז. / ח.פ.	החלק בנכס	הערות
18595	27	14,003	רשות הפתוח	-	בשלמות	הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7, י.פ. 7238 מיום 31.03.16, עמ' 4778.

הערות:

- בהתאם לילקוט פרסומים 7238, מיום 31.03.2016, עולה כי ההערה על ההפקעה מתייחסת לשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, המהווה חלק מחלקות 27 ו-30 בגוש 18595, ששטחו 3,042 מ"ר, עפ"י תכנית ג/21386, הוקנתה החזקה בו לטובת בוועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלות תרשיחא.
- בהתאם לאישור זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל, מיום 30/11/2016, אשר הוצג בפניי, עולה כי:
 - לחברת אפיקי ג.י.א יזמות ופיתוח פרויקטים בע"מ, ח.פ. 513090589, הסכם חכירה מהוון שתוקפו על 10/03/2039, על שטח קרקע בשטח 900 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 27 בגוש 18595, שכתובתו קרן היסוד בעיר מעלות תרשיחא.
 - זכויות החוכר בהתאם לתכנית ג/827.
 - הזיהוי ההיסטורי שח הנכס הינו בגוש 18382 חלק מחלקות 42 ו-44.
- על השטח הנ"ל (900 מ"ר) קיים מבנה ששימש כמועדון נוער, המבנה אינו מאוכלס במשך שנים הזכויות בנכס כפי שיפורט להלן הינן זכויות חכירה.
- המצב המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ולפי המסמכים שהוצגו בפניי.
- אין בחוות דעת זו קביעה משפטית כל שהיא לגבי בעל המקרקעין, או בעל זכות בהם.

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון:

בלוח ההקצאות וטבלת האיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - חלוקה שלא בהסכמה.

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.

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

9.2 מיקום המתחם הנדון ברחוב מעלה הבנים, בשכונת הבנים, בעיר מעלות.

9.3 גודל המתחם וצורתו.

9.4 הובא בחשבון כי השטח המשתתף בתוכנית ושטח מגרשי התמורה הינם על פי מדידה אנאליטית ממוחשבת של התוכנית, כפי שנמסר לי על ידי עורך התוכנית.

9.5 צורת החלקות, מיקומם והטיפוגרפיה של המתחם.

9.6 העדר הפיתוח הסביבתי.

9.7 ערכי הקרקע נכונים לחודש נובמבר 2016.

9.8 במסגרת הקצאת המגרשים ניתנה הקצאה מרוכזת לכל בעל זכויות המתחם ככל הניתן.

9.9 בחישוב השווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים התחשבתי בין היתר בגורמים הבאים:

9.9.1 שטח החלקות והמגרשים המשתתפים.

9.9.2 מיקום החלקות ומגרשי התמורה.

9.9.3 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

9.9.4 צורת החלקות ו/ או מגרשי התמורה, מיקום, פינתיות, נגישות, טופוגרפיה.

9.9.5 מחירי מקרקעין באזור וביעודים הקיימים והמתוכננים.

9.9.6 ניתנה התייחסות לקרבה לפיתוח.

9.10 טבלת האיזון נערכה לחלק המשתתף באיחוד וחלוקה.



9.11 בהתאם להנחיית מזמין השומה הובא בחשבון, כדלקמן:

המצב התכנוני הנכנס בהתאם לתכנית ג/5881, (בהתאם לתשריט מצב מאושר לתכנית ג/23186) המביא בחשבון את שטח המתחם אשר כולל ייעוד מגורים ב', מבני ציבור, ש.צ.פ., ודרך מאושרת.

9.12 הובא בחשבון תרומת שווי המבנה (מועדון הנוער המיועד להריסה במצב היוצא) הקיים

במתחם.



9.13 בהתאם לתקן 15, של הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין, יש לבצע אבחנה

במתחמי איחוד וחלוקה שבהם קיימים מבנים. תבצע אבחנה במצב הנכנס בין שוויין של החלקות כבלתי בנויות ובין תרומת המבנים לשווי.

שוויין של החלקות כבלתי בנויות במצב הנכנס ישתתף בהקצאה היחסית של השווי במצב

היוצא ואילו בגין תרומת המבנים לשווי במצב הנכנס יוקנו זכויות ששוויין זהה לתרומתם.

9.14 בתחשיב האיזון, הובא בחשבון, כדלקמן:

9.14.1 שווי הזכויות בחלקה כבלתי בנויה.

9.14.2 תרומת המבנה לשווי החלקה.

9.14.3 הפחתת תרומת המבנה מהשווי הכולל של המתחם במצב היוצא.

9.14.4 יתרת השווי היוצא לאחר ההפחתה תוקצה לבעלי הזכויות באופן יחסי על פי

שוויים היחסי של החלקה כלתי בנויה במצב הנכנס.

9.14.5 לבעל הזכות "שנכנס" עם מבנה, יוקצו זכויות נוספות ששוויין זהה לתרומת

המבנה לשווי החלקה במצב הנכנס.

9.15 מקדם ההתאמה המיוחס לייעוד ציבורי משקף את שווי זכויות החכירה.

9.16 מקרקעין המיועדים במצב התכנוני החדש לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבנייה

תשכ"ה-1965, יופקעו או יוחכרו על ידי הרשות המקומית.

9.17 בהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון לא קיימים תשלומי האיזון.



10. ערכי שווי בתחום התוכנית:

בהתאם לעסקאות מקרקעין באזור הנדון, והתבסס על סקר שוק שנערך באזור, הובא על ידנו שווי כדלקמן:

במצב נכנס/קיים:

- שווי קרקע למגורים בי – 400 נה / מ"ר.
- שווי קרקע למבני ציבור (50%) - 200 נה / מ"ר.
- לא הובא בחשבון שווי לקרקע ביעוד דרך, ש.צ.פ. והולכי רגל.
- שווי תרומת המבנה לפי 2,000 נה למ"ר, ולשטח של 125 מ"ר, כ- 250,000 נה.

במצב יוצא/חדש (לפי המצב המוצע):

- שווי קרקע למגורים בי – 1,000 נה / מ"ר.
- לא הובא בחשבון שווי לקרקע המופרשת לצורכי ציבור.



11. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי זכויות בה או במזמין העבודה.

הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

טבלת ההקצאה והאיזון זו נערכה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.



שם השמאי: גדעון קרול מספר רישיון: 290 תאריך: 18/12/2016

ולראייה באתי על החתום
גדעון קרול
כלכלן ושמאי מקרקעין



חתימת השמאי:



שם השמאי: רוחי מנאע מספר רישיון: 1665 תאריך: 18/12/2016

ולראייה באתי על החתום
רוחי מנאע
שמאי מקרקעין



חתימת השמאי:



רצ"ב

- טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 223-0446237 – מעלה הבנים – מעלות
- טבלה מרכזת של מגרשי התמורה במצב היוצא.





גדעון קרול

כלכלן ושמאי מקרקעין

רח' הרצל 46 (פינת המייסדים), נהריה 22401 HERTZEL ST., NAHARIYA
 טל - 04-9922945 פקס' 04-9517165
 דואר אלקטרוני e-mail g_carol@012.net.il ת.ד. 760 - נהריה

תאריך: 18/12/2016
 דו"ח מס': 85110/16



לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מעלות תרשיחא"

הנדון: תכנית מפורטת מס' 260-0446237 - מעלה הבנים - מעלות

טבלה מרכזת של מגרשי התמורה במצב היוצא.



שטח מגרש	ייעוד	תא שטח/ מגרש
1,026	מגורים ב	1
1,026	מגורים ב	2
511	מגורים ב	3
120	חניה למגורים	10
34	חניה למגורים	20
100	חניה למגורים	21
66	חניה למגורים	30
2,883	סה"כ	
1,652	דרך מאושרת	50
41	דרך מוצעת	60
2,225	ש.צ.פ	40
408	ש.צ.פ	41
4,326	סה"כ	
7,209 מ"ר	סה"כ במתחם	

