



## טבלת איזון ולוח הקצאה



תכנית מס' 257-0610980

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים - משהד





תכנית מס' 257-0610980  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים  
בתחום תכנית ג/20521



נספח לטבלת איזון ולוח הקצאה





04/05/2018

לכבוד  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
" מבוא עמקים "  
נצרת עילית  
17000

הנדון : נספח לטבלת הקצאה ואיזון  
תכנית מפורטת מס' 257-0610980  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים  
בתחום תכנית ג/20521 – משהד



### 1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה בהתאם לתכנית ג/20521, שטחה הכולל של התכנית 765.43 דונם מרבית שטח התכנית בבעלות פרטית וחלק בבעלות רשות הפיתוח וגם מדינת ישראל (בניהול רמ"י). התכנית בעיקר מאחדת חלקות שמרבית יעודת הקודם חקלאי, וגם דרכים, ומקצה להם מגרשים לתעשייה וגם ומגרשים למסחר ושטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

### 2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו לחודש 01.12.2017.

### 3. מועד הביקור בנכס

ביקורים בסביבת הנכס נערכו ע"י החתום מטה.

### 4. פרטי המקרקעין

ישוב : משהד  
גושים וחלקות :

מס' גוש	מספרי חלקות בשלומתן	מספרי חלקות בשלומתן
17465	2-26	40,28,27
17464	8-9,17-35,49-61 67,64,73,76,79,82 85,88,91,94,97,100 ,103,106,109,111,114 121,117	6,7,128,130,134,141
17385		31



**5. תאור המקרקעין**

נשוא החוות הדעת מהווה חטיבת קרקע חקלאית ומצויה בין אזור תעשייה ציפורית לבין איזור התעשייה של כפר כנא, מדרום לכביש ארצי מס' 77 וכביש 77 הינו כביש ראשי מתחיל מצומת ישי ומסתיים בטבריה, השטח הכלול בתכנית, קרקע חקלאית בהם מטעי זיתים עם צפיפות נמוכה ושטחים פנויים.

**6. המצב בתכנוני****מצב תכנוני הקיים  
תכנית ג/20521**

תוכנית מס' ג/20521 פורסמה למתן תוקף ביום 15.08.2016 ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7320, מטרת התכנית היא הקמת אזור תעסוקה ליישוב משהד, עיקרי הוראות התוכנית:

1. שינוי יעודי מאזור חקלאי לדרכים, מסחר, שטח ציבורי פתוח, מסחר ותעשייה וחניון.
  2. קביעת הוראות וזכויות בניה.
  3. הקלה מתמ"א 3 בקו בניין מדרך ראשית 77 מ 100 מ' ל 38 מ' מציר הדרך עבור יעוד תעסוקה 43 מ' מציר הדרך עבור מתקנים הנדסיים ו 30 מ' מציר הדרך דרך שרות מקומית.
  4. הקלה מתמ"א 22 – גריעה של 86 דונם מתחום יער ציפורי 1103 י"פ 136.
- וכל בנייה ופיתוח, לרבות הוצאת היתרי בנייה, בתחום התכנית מותנים באישור איחוד וחלוקה.

**מצב תכנוני מוצע  
תכנית מס 257-0610980**

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, אזור תעסוקה - משהד  
מטרת התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
עיקרי הוראות התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

תכנית מס': 257-0610980 - שם התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסכמה, אזור תעסוקה - משהד

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסחר	מסחר	214 - 201	2000 (1)	80%	20%	100	50	12	2	4	4	4	4	
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	801, 800	680	10%		10	10	4	1 (2)	3	3	3	3	
תחנת תדלוק	תחנת תדלוק	501, 500	3000	440 (3)		15	15	5.4 (4)	1	(5)	(5)	(5)	(5)	
תעסוקה	תעסוקה	117 - 101, 118A, 118B, 118C, 119 - 199, 1201 - 1246	1000 (6)	80%	20%	100	50	12	2	4	4	4	4	

**7. המצב המשפטי**

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות שרובם המצויית בבעלות פרטית וחלק בבעלות המדינה.

**8. עקרונות גורמים ושיקולים**

בעריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון, הובאו בחשבון בין השאר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:  
 א. ההוראות לעריכת טבלת האיזון שנקבעו בפרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וזאת כדלקמן:

122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה

הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החיובים בתשלומי; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מתאר המחייבת במקום.

ב. הוראות תקן מס' 15.0 של הועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמאי מקרקעין ביום 02.04.2008 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

ג. 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, ככל שאין אפשרות לשמור על השווי היחסי, יפעל השמאי עפ"י האמור בסעיף 122 (3) לחוק.

ד. מובא בחשבון הוראות ומגבלות הבניה בשני מצבי התכנון: הקודם והחדש.

ה. שטח המגרשים על פי נתונים מאת המודד, ומיקומם בחלקה וצורתם.

ו. שווי הזכויות במצב נכנס נקבע עפ"י החלק היחסי של כ"א מהבעלים בחלקה עפ"י הרישום בטאבו.

ז. שווי המגרשים במצב יוצא מבוסס על יעוד הקרקע בתכנית 0610980-257.

ח. ההקצאה נערכה במטרה לפרק, ככל הניתן, את השיתוף במקרקעין, על מנת לשמר הקצאה ללא תשלומי איזון.

ט. לאור הזהות בייעודי הקרקע במצב נכנס ויוצא, במסגרת ההקצאה שמרתי ככל הניתן על שיעור הפרשה אחיד לצרכי ציבור בין בעלי הזכויות המשתתפים באיחוד וחלוקה ולערוך הקצאה בהתאם ללא תשלומי איזון, והשטח שחל עליו תכנית איחוד וחלוקה הנו השטח שלא ניתן להוציא עליו היתר ללא איחוד וחלוקה ז"א איחוד וחלוקה חלה למטרת לשינוי יעוד ולהוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית.

י. הטבלה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט 2009 ולתקינה השמאית המאושרת.

יא. קבעתי מקדם 0.9 מבחינה השווי בגין שווי מ"ר שרקע שהיעוד שלו חקלאי עם מגבלות הבניה וגם קבעתי שווי מ"ר ביעוד לתחנת דלק 805 ש"ח.



### 9. ערכי שווי בתחום התכנית

עפ"י שומות מכריעות לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה בקרקע חקלאית במשהד בסביבת התכנית נקבע :

תאריך השומה	ש.מכריע	גוש/חלקה	שווי מ"ר חקלאי
14/06/2011	אבישי זיו	121/17464	150 ₪
06/06/2012	אבישי זיו	2/17463	150 ₪

להלן עסקאות ממס שבח שבוצעו בקרקע לתעשייה בשפרעם :

תאריך	גוש/חלקה	שטח	שווי עסקה מוערך	מחיר למ"ר תעשייה
30/05/2016	24/10318	462 מ"ר	277,000 ₪	600 ₪
10/05/2014	21/10286	500 מ"ר	225,000 ₪	450 ₪
14/11/2015	108/10286	232 מ"ר	100,000 ₪	431 ₪
19/04/2014	21/10286	900 מ"ר	400,000 ₪	444 ₪



ועפ"י שומות מכריעות שבוצעו באזור וגם עסקאות ממידע מנדלן ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות אני מעריך שווי קרקע ביעוד חקלאי כ 150 ₪ וביעוד תעסוקה 470 ₪ וביעוד מסחר כ 600 ₪ .

### 10. הצהרה

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי טבלת איזון זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית .



ולראייה באתי על החתום

פאדי סלימאן

כלכלן ושמאי מקרקעין

פאדי סלימאן  
שמאי מקרקעין  
מס' רישיון 1837

