



אגבריה יוסף

הנדסה - שמאות - בטיחות

ועדה מקומית "השומרון"

כח קבל

25-11-2014

טבלאות הקצאה ואיזון

תכנית ש/מק/1527

חלק מחלקה 33 גוש 11285

יוזם התכנית : מועצה מקומית פרדיס

בישוב פרדיס

ועדה מקומית "השומרון"
 אישור תכנית מס' 1527/ש/מק
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 17-01-13 מיום 17-01-13
 משרד העירייה

ועדה מקומית שומרון
 התקדה תכנית מס' 1527/ש/מק
 הועדה המקומית החליטה להפיק את התכנית
 בשיבה מס' 21-11-11 מיום 21-11-11
 יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 1527/ש/מק
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6969
 מיום 21-15 עמוד 2914

הודעה על התקדת תכנית מס' 1527/ש/מק
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6454
 מיום 2-8-12 עמוד 5612

תאריך : 12 בינואר 2012

נערך על ידי : אגבריה יוסף - שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 9

כביש ראשי מול בנק הפועלים ת.ד. 2240 אום אל פחם 30010
 טל' 04-6112341 פקס 04-6315036 נייד 052-5533318
 Email:akyos@bezeqint.net





הנדסה • שמאות • בטיחות

סימוכין: SHM-202-10

תאריך: 22/07/2010

לכבוד:

מועצה מקומית פרדיס

א.ג.נ.

**הנדון: טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' ש/מק/1527 ב
חלקה 33 גוש 11285 בישוב פרדיס.**

1- מטרת השומה:

נתבקשתי על ידי מועצה מקומית פרדיס לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מוצעת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה מס' ש/מק/1527 בחלק מחלקה 33 בגוש 11285 מאדמות הישוב פרדיס.

מטרות התכנית הן:

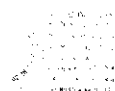
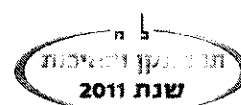
1. הרחבת דרך.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
3. הקטנת קווי בנין.

הטבלאות נערכו בהתאם ל:

1. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, בהתאם לסעיף 122 לחוק
2. תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009.

עמוד 2 מתוך 9

כביש ראשי מול בנק הפועלים ת.ד. 2240 אום אל פחם 30010
טל' 04-6112341 פקס 04-6315036 נייד 052-5533318
Email: akynos@bezeqint.net



-2 התאריך הקובע לשומה :

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה שהנו 12/01/2012 .

-3 תאריך הביקור בנכס :

הביקור בנכס הנדון נערך בתאריך 10/01/2012 .

לצורך עריכת הטבלאות נמסרו לידי :

1. התכנית – מצב מאושר ומצב מוצע .
2. תקנון התכנית .
3. נסח רישום .
4. טבלאות שטחים של מצב מאושר ומצב מוצע .

-5 זיהוי הנכס :

הנכס נשוא השומה הנם :

גוש : 11285

חלקה : חלקה 33

שטח : שטח החלקה הרשום 69,831 מ"ר .

שטח החלק הכלול בתכנית 5,594 מ"ר .

מיקום : בחלק הדרומי של החלקה .

בחלק הצפון מערבי של הישוב .

ישוב : פרדיס

-6 תיאור הנכס והסביבה :

- א- הסביבה מאופיינת כסביבת מבני מגורים בני קומות שונות .
- ז- הסביבה הררית כאשר חלק מהסביבה ממוקם בתוואי נחל בטופוגרפיה מישורית .
- ב- בסביבה קיים פיתוח חלקי עד מלא .
- ג- על החלקה קיימים מבני מגורים .
- ד- החלקה בעלת צורה לא רגולארית אורכית לכיוון צפון דרום .

עמוד 3 מתוך 9

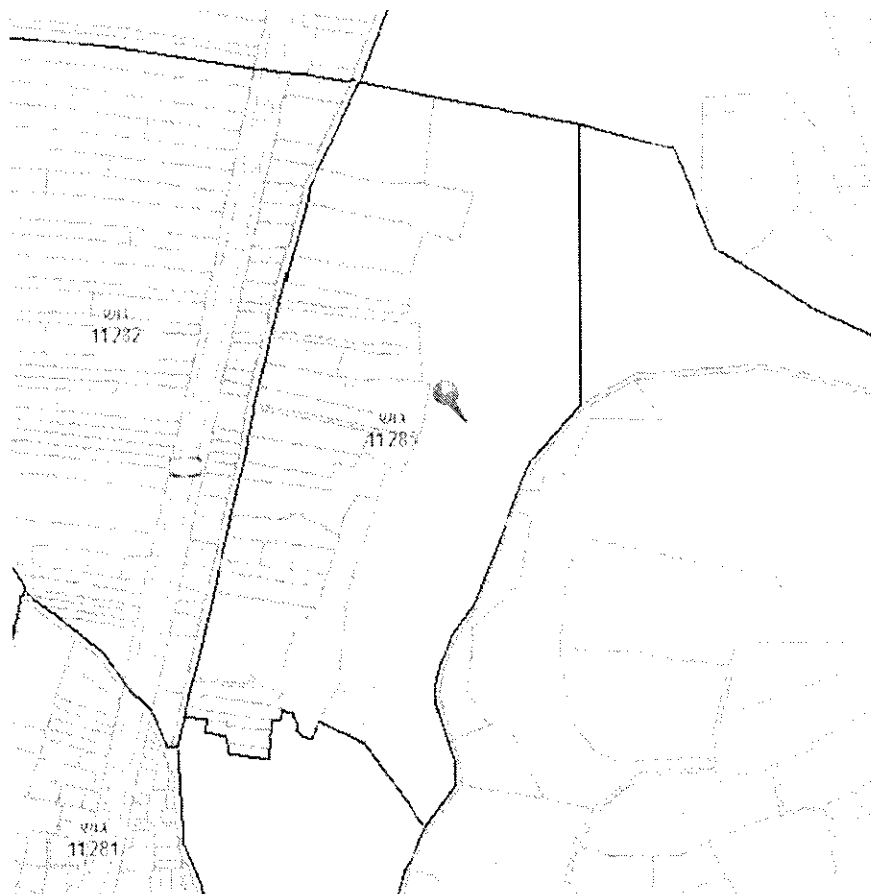


אגבריה יוסף

הנדסה • שמאות • בטיחות

- ה- החלק נשוא השומה הנו החלק הדרומי של החלקה , חלק זה ממוקם בקרבת השטח הצפוף של הישוב .
- ו- החלקה ממוקמת בקרבת כביש מס' 4 .
- ז- הגישה לחלקה ולאזור בדרכים סלולות ברחבים שונים .

תרשים לחלק ולסביבה



עמוד 4 מתוך 9

כביש ראשי מול בנק הפועלים ת.ד. 2240 אום אל פחם 30010
טל' 04-6112341 פקס 04-6315036 נייד 052-5533318
Email: akynos@bezeqint.net



-7

המצב התכנוני :

7.1- תכנית ש/391 :

על החלקות חלה תכנית ש/391 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4212 ביום 05/05/1994.

התכנית סמנה את החלקות בייעוד מגורים ב' .
הפירוט התכנוני כדלקמן :

גודל מגרש מינימאלי :	<u>450 מ"ר</u>
אחוז בניה בקומות :	<u>50%</u>
אחוז בניה כולל :	<u>80%</u>
מבנה עזר :	<u>5% או 25 מ"ר ליח"ד</u>
קומות :	<u>3 קומות</u>
קו בנין קדמי :	<u>עפ"י התשריט</u>
קו בנין אחורי :	<u>4 מטר</u>
קו בנין צדדי :	<u>3 מטר</u>

תכליות :

1. בתי מגורים .
2. גני ילדים , מגרשי משחקים , מועדונים פרטיים וחברתיים .
3. חנויות ובתי עסק למכירה קמעונאית .
4. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות .
5. מסעדות , בתי קפה .

7.2- תכנית מוצעת :

התכנית המוצעת לא משנה את ההוראות של התכנית הקיימת .
התכנית המוצעת הנה תכנית לאיחוד וחלוקה .

מטרת התכנית :

1. הרחבת דרך .
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמה .
3. הקטנת קווי בנין .

עמוד 5 מתוך 9



אגבריה יוסף
הנדסה • שמאות • בטיחות

נתונים כמותיים :

שטח התכנית : 5,594 מ"ר .

טבלת שטחים בתכנית – מצב מאושר :

שטח	יעוד
2,300 מ"ר	מגורים ב'
1,171 מ"ר	שצ"פ
2,123 מ"ר	דרך
5,594 מ"ר	סה"כ

טבלת שטחים בתכנית – מצב מוצע :

שטח	יעוד
2,239 מ"ר	מגורים ב'
547 מ"ר	שצ"פ
897 מ"ר	דרך מוצעת
1,910 מ"ר	דרך מאושרת
5,594 מ"ר	סה"כ

המצב המשפטי :

-8

המצב המשפטי על פי נסח הרישום מובא בטבלאות ההקצאה והאיזון בפרטי החלקה כולל הערות ושעבודים .

הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה על פי הנסח שהוצג בפניי ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך השומה .

עמוד 6 מתוך 9

כביש ראשי מול בנק הפועלים ת.ד. 2240 אום אל פחם 30010
טל' 04-6112341 פקס 04-6315036 נייד 052-5533318
Email:akyos@bezeqint.net



רשות המסים
מנהל מחלקת
המס הכנסה
מחלקת
המס הכנסה
מחלקת
המס הכנסה

עקרונות , גורמים ושיקולים :

הליך החלוקה מתבצע בהתאם לחוק התכנון והבנייה , פרק ג' , סימן ז' על פי סעיף 122 "חלוקה שלא בהסכמה" , כאשר עקרונו של סעיף זה הנו :
" חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר , יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה :

- (1) כל מגרש שיוקצה קרוב , ככל האפשר , למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה ;
 - (2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה , יהיה , ככל האפשר , כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים ; ...
 - (3) לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור , יהיה מקבל ההקצאה , ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם , זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש , ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם , חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש ;
 - (4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזה מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה , או על קרבת מקומו למגרש הקודם "
- מקום שהושגה חלוקה בהסכמה ע"י כל הבעלים , לא יחול ס' 122.

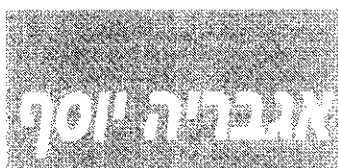
בנוסף לכך הטבלאות ייערכו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) , התשס"ט , 2009 .
כאשר התקנות מגדירות את אופי העריכה של הטבלאות על פי הטפסים המצורפים לתקנות , את הדרישות לגבי חישוב הטבלאות וכד' .

התכנית הנה בסמכות וועדה מקומית והיא מבוצעת בהתאם לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה – 1965 .

בעת עריכת השומה נלקחו בחשבון בין היתר השיקולים והגורמים כדלקמן :

9.1 - מיקום החלקה , צורתה ושטחה .

9.2 - שווי קרקע בסביבת הנכס בייעוד מגורים .



הנדסה • שמאות • בטיחות

- 9.3- התחשבות בייעוד החלקה שהנו מגורים ושטחי ציבור .
- 9.4- השווי ל "מצב נכנס " הנו שווי זכות הבעלות על פי הרישום בפנקס הרישום ושמירה על השווי היחסי בשני המצבים בטבלאות ההקצאה בהסתמך על סעי' 122 לחוק התכנון והבניה ותקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 .
- 9.5- השווי של הקרקע מתייחס לקרקע ריקה ופנויה ללא התייחסות למבנים ולמחברים שמעליה כאשר לא מובא בחשבון תרומת הבניה לשווי הקרקע .
- 9.6- מטרת התכנית אשר מפורטת לעיל שהנה איחוד וחלוקה ללא הסכמה , שינוי בקווי הבניה והגדלת שטחים ציבוריים .
- 9.7- בחישוב השווי נלקחו בחשבון השווים הבאים אשר מושתתים על עסקאות בסביבת הנכס תוך הפעלת מקדמי התאמה :
שווי מ"ר מגורים במצב הנכנס 320 ש"ח , במצב היוצא לאור השינויים בתכנית (במיוחד הסדרת החלוקה ושינוי בקווי הבנין) נלקח בחשבון מקדם שווי של 1.05 .
- 9.8- נלקח בחשבון כי החלקה בבעלות מדינת ישראל , כאשר החלקה שווקה ברובה כמגרשי בניה בחכירה וקיימים מחזיקים בחלק ממגרשי הבניה .
זכות החכירה לא נרשמה בנסח הרישום .
צורפה טבלת מחזיקים על פי החכירה הקיימת לצורך המחשה בלבד , טבלה זו לא מחייבת כל עוד שהחכירה לא נרשמה .

עמוד 8 מתוך 9

כביש ראשי מול בנק הפועלים ת.ד. 2240 אום אל פחם 30010
טל' 04-6112341 פקס 04-6315036 נייד 052-5533318
Email:akyos@bezeqint.net





אקיאוס
הנדסה • שמאות • בטיחות

-10 קביעת השווי :

לצורך קביעת השווי נלקחו בחשבון העסקאות הבאות כעסקאות השוואה :

מ"ר	שווי בש"ח	שטח ההעברה	חלקה	גוש	תאריך
279		43	25	11285	12/12/2009
323		310	2	11285	14/02/2009
267		150	20	11288	08/10/2010

בנוסף לעסקאות אלה, שווקו מגרשים של ממ"י בסביבת הנכס במהלך השנתיים האחרונות, השווי שנקבע על ידי השמאי הממשלתי לשיווק מגרשים אלה הנו בסביבות ה 320 ₪.

על כן נלקח בחשבון שווי על פי עסקאות ההשוואה הקיימות בחלקה נשוא השומה בסביבות ה 320 ₪ למועד הקובע.

-11 טבלאות ההקצאה והאיזון :

להלן טבלאות ההקצאה והאיזון על פי האמור לעיל (אשר מצורפות בסוף השומה) :

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וחות דעתי נערכה על סמך ידיעותיי וניסיוני המקצועי .

ולראייה באתי על החתום ,

אגודה יוסף
 שמואל יוסף
 מ.ר. 1777

עמוד 9 מתוך 9

