



[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)



## חו"ד שמאית

לוח טבלאות הקצאה ואיזון  
נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0232645  
שינוי לתוכנית ענ/359

**איחוד וחלוקה ללא הסכמה .**  
גוש 8813 חלקות 53-54, 59-64, בשלמות  
חלקות 83, בחלקן

ג'ת המשולש

הוכן ע"י :  
זחאלקה מוחסן  
שמאי מקרקעין





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

MTG354-0232645015

תאריך ע. : 15/04/2016 , 2/06/2106

לכבוד : הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה  
" חיפה "

א.ג.ג.



הנדון : לוח טבלאות הקצאה ואיזון  
נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0232645  
שינוי לתוכנית ענ' 395/  
גוש 8813 חלקה 53-54,59-64 בשלמות - חלקות 83, חלק  
ג'ת

נתבקשתי ע"י מנהל מחלקת הנדסה מוחמד פואז , מועצה מקומית ג'ת יוזמת התוכנית, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת שמספרה 354-0232645, תוכנית הנקראת מט"ש ג'ת , איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים , הכוללת חלקות בשלמות וחלקי חלקות הנ"ל . וזאת ע"פ סימן ז סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה בעניין איחוד וחלוקה יולי 2013 . התוכנית יזומה ע"י מועצה מקומית ג'ת . מטרת התוכנית ; שינוי יעוד חלק ממתקנים הנדסיים לחקלאי , תוך חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים .

להלן תאור החלקה והסביבה , המצב התכנוני ועקרונות החלוקה .





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

ביקור בנכס נערך בתאריך 20/08/2014.

להכנת הטבלאות, קבלתי לעיוני, תשריט התוכנית אשר הוכן ע"י משרד אינג' תים בע"מ, תקנון התוכנית. נסחי טאבו,

**2. זהוי הנכס :**

הנכס נשוא השומה מהווה מתחם הכולל חלקה חלקות 53,54 חלקות 59 עד וכולל חלקה 64 חלקות בשלמות. חלקה 83 הינה בבעלות המדינה / דרך חלק ממנה משתתף. כל החלקות בגוש 8813.

**2.1 פרטי המקרקעין :**

סד'	גוש	חלקה	שטח/מ"ר	מקום	זכויות בחלקה	הערות
.1	8813	53	28,259	גית המשולש	בעלות פרטית	
.2		54	25,090		רשות פיתוח	
.3		59	21,987		בעלים פרטיים	
.4		60	12476		בעלים פרטיים	
.5		61	2,036		בעלים פרטיים	
.6		62	6,860		בעלים פרטיים	
.7		63	7,036		בעלים פרטיים	
.8		64	10,564		בעלים פרטיים	
.9		83	1,544		מדינת ישראל	מ"ר 393.59 שטח משתתף





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

### 3. תיאור החלקות והסביבה

החלקות הכללות בתוכנית מהוות מתחם, הממוקם בצד הצפון מערבי של כפר גית. המתחם ממוקם בלב אזור חקלאי, הכלוא בין כביש ארצי מספר 6 (חוצה ישראל) ממזרח, וכביש ארצי מס' 444 ממערב. הגישה למתחם הינה בדרכים חקלאיות עם מצע מתוך כפר גית גישה לכלים חקלאיים, כמו כן קיימת גישה מכביש ארצי מס' 444 צפונית לקיבוץ להבות חביבה. האזור מאופיין בגידולים חקלאיים שונים, חלקם מטעים בעיקר זיתים, וגידולי ירקות ובתי גידול מפלסטיק/חממות. בחלק הצפוני של המתחם קיימים מתקני טיהור השפכים, כולל מבנה, ובריכות פתוחות. שאר שטח המתחם פנוי.

ע"פ תשריט התוכנית, המתחם מהווה רצועה בעלת צורה גיאומטרית דמוית ריבוע. קיימת דרך חקלאית התוחמת את המתחם מצפון, וכן דרך ממערב. בסביבה קיים פיתוח סביבתי חלקי. עובר ליום הביקור בנכס, על חלק מהמתחם קיימים מתקני המכון לטיהור שפכים. שטח התוכנית כולה הינו 115,009.98 מ"ר.



תצ"א של החלקה והסביבה.





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

3. המצב התכנוני :

4.1 על החלקות חלה תוכנית בנין עיר מאושרת ענ/395 שדבר אישורה פורסם בי"פ מס' 5647 מיום 29/03/2007 . מטרת התוכנית : שינוי יעוד מקרקע חקלאית מוכרזת למתקן הנדסי לשם הקמת מתקן לטיפול בשפכים , הסדרת סילוקם ו/או אגירתם לכפר ג'ת ועיריית באקה .  
סעיף 28.6 בתקנון התוכנית ; שימושי קרקע רגישים , כגון מגורים , מוסדות חינוך ובריאות ברדיוס הקטן מ-500 מ' מגבולות המט"ש אסורים  
בהתאם לתשריט התוכנית והתקנון ; קיימת במתחם חלוקה לייעודים : 1. אזור מתקן הנדסי 114.80 דונם , דרך מוצעת 0.380 דונם .



4.2 תוכנית מפורטת מס' 354-0232645 מוצעת : מצב מוצע , מטרת התוכנית : שינוי יעוד ממתקנים הנדסיים לחקלאי עיקרי הוראות התוכנית : שינוי יעוד חלק ממתקנים הנדסיים לחקלאי .

4. מצב משפטי/זכויות בנכס :

ע"פ נסחי טאבו מעודכנים מתאריך 08/06/2014 , 14/04/2016 , חלק מהחלקות הינן בבעלות מדינת ישראל (83), בשלמות וחלק בבעלות רש"פ (54) . שאר החלקות בבעלות פרטית במושאע . ראה נסחי רישום/טאבו המצ"ב כנספח א' .  
חלק מהחלקות נרכש ע"י המועצה . חלקה 53 נרכש 50% משטחה , חלקה 59 : 50% נרכש , חלקה 62 נרכש 100% , חלקה 63 נרכש 71% משטחה . חלקה 64 נרכש 100% משטחה . ישנם הסכמי מכר בין הרשות המקומית והבעלים . חלקה 62 נרכשה ע"י המועצה המקומית במלואה , קיים הסכם מכר .





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

## 5. עקרונות שומה לחלוקה ללא ההסכמה

א. החלוקה נערכה בהתאם להנחיות סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בדבר חלוקה שלא בהסכמת הבעלים. ובהתאם לתקנות התכנון והבניה – תכנית איחוד וחלוקה משנת 2013.

ב. שמירה על השווי היחסי, היחס שבין שווי של מגרש שיוקצה בחלוקה החדשה לבין סך שווים של כל המגרשים שיוקצו יהיה כיחס שבין שווי המגרש הקודם של אותו בעלים לבין סך שוויים של כל המגרשים הקודמים. האיזון היחסי הינו בשווי המגרש ולא בגודלו וזאת ע"פ החוק וההלכה ( בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים ).



ג. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים באמצעות תשלומי איזון.  
ד. החלוקה החדשה לקחה בחשבון הפרשה לצורכי הציבור, דרכים, בהסתמך על תשריט תב"ע מאושרת. וכן לקחה בחשבון רכישות שבוצעו ע"י המועצה מפרטיים בתמורה.

ה. החלוקה והקצאות המגרשים נעשתה בהתחשב בבעלים הרשומים בנסח רישום /טאבו כל אחד לפי חלקו. נסחים מצ"ב כנספח א'.  
ו. המיקום של התאים המוקצים במצב המוצע/יוצא הותאם למיקום בו החזיק בעל הזכות עד היום הרשומים והמחזיקים. נשמרו הוראות סעיף 122 ( 1 ) סימן ז' לחוק התכנון והבניה, "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למגרש הקודם.....". לכן לא נלקחו בחשבון שווי המחוברים מאחר והם שויכו לאותם בעלים.

ז. יעוד המגרשים במצב המוצע לעומת יעוד במצב נכנס. מצב נכנס כ-מט"ש ומצב יוצא חקלאי.



ח. השווי של המגרשים במצב נכנס נלקח ע"פ גישת ההשוואה תוך התאמות נדרשות לנכס הנישום מיקומו, במצב הנכנס מאחר ומדובר בשטח למתקן טיהור שפכים אך בשטחים פתוחים ללא בניה, ע"פ הקווים המנחים של השמאי הממשלתי פרק יב' יולי שנת 2009 הקרקע תוערך כשווי קרקע חקלאית ללא פוטנציאל. במצב היוצא הקרקע הינה חקלאית ללא פוטנציאל.

ט. השווי של קרקע חקלאית ללא פוטנציאל הינו לפי 85 ש"ח למ"ר קרקע, שווי למט"ש נלקח לפי השימוש הקרוב ביותר – חקלאי.





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

יב. תחשיב /הסבר לשווי במצב הנכס והמצב היוצא : השתמשתי בגישת ההשוואה , נלקחו עסקאות ממערכת מידע של רשות המיסים בנוסף , עסקאות שבוצעו בפועל וכן ההכרות שלי לאזור . להלן עסקאות בולטות כפי שעולה מאתר רשות המיסים .

מס"ד	גו"ח	שטח נמכר מ"ר	שווי מוערך/מ"ר	שווי/מ"ר	תאריך עסקה	ייעוד	הערות
1.	8809/25	630		52	2/2003	חקלאי	
2.	8813/19	5,000	242,239	49	24/01/2001	חקלאי	
3.	50/ 8810	7,500		120	2/2003	חקלאי	



  


בכבוד רב  
זחאלקה מוחסן  
שמאי מקרקעין , רכוש וחקלאי





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

טבלאות הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים לתוכנית מס' - 354-0079038

תשלומי איזון		מצב יוצא/מוצע							מצב נכנס							נתוני המקרקעין				
בעל הזכויות / ש"ח	בעל הזכויות / ש"ח	שווי יחסי באחוזים %	שווי מצב יוצא	מקדם משוכ / לל / חזית / פינתיו / ת / מושע (1)	ייעוד המגרש	חלקים במגרש	שטח המוקצה / מ"ר	מס' החלק	מס' מגרש	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב נכנס	ייעוד	שטח / מ"ר	החלקים בבעלות או בזכויות אחרות הרשות	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלולה	שטח החלקה הרשומה / מ"ר	חלקה	גוש	מס"ד
	אין	16.56 %	600,522	1		50%	14129.5			16.56 %	600,522		7,064.75	50%	מחאמיד אחמד אניס	14129.5	28259	53	8813	1
	ת	2.76 %	100,087			8.33 %			2.76 %	100,087		1,177	8.33 %	הפק ע"ס הוצל 19	טלעת עלי גרה					2
	ש	2.76 %	100,087			8.33 %			2.76 %	100,087		1,177	8.33 %		בלאל עלי גרה					3
	ל	2.76 %	100,087			8.33 %		53	2.76 %	100,087		1,177	8.33 %		נשאת עלי גרה					4
	ר	4.14 %	150,130			12.5 %			4.14 %	150,130		1,766	12.5 %		פארס נבאת חרבט					5
	מ	4.14 %	150,130			12.5 %			4.14 %	150,130		1,766	12.5 %	צו עיק ול	29760667					סאדק נבאת חרבט
		12.88 %	467,224			50%			12.88 %	467,224		5,496.75	50%		הפק 5' ו-7 לטו	2148193	עקאב עבד אל קאדר צאלח שכרי	7		
		4.29 %	155,741			16.67 %	10993.5		4.29 %	155,741		1832.6	16.67 %		אחמד עבד אל קאדר שכרי	10,993.5	21,987	59	8813	8
		4.29 %	155,741			16.67 %			4.29 %	155,741		1832.6	16.67 %		סאלח עבדאלקאדר שכרי	2338253 59897660				9
		4.29 %	155,741			16.67 %			4.29 %	155,741		1833	16.67 %		מחמד עבדאלקאדר שכרי	26191379				10
											7									







[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

טבלאות הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים . לתוכנית מס' 354-007903

תשלומי איזון		מצב יוצא/מוצע							מצב נכנס							נתוני המקרקעין								
בעל הזכויות / ש"ח	בעל הזכויות / ש"ח	שווי יחסי באחוזי / %	שווי מצב יוצא	מקדם משו / כלל / חזית / פינתי / מושע (1)	ייעוד המגרש	חלקים במגרש באחוזים / %	שטח המוקצא / המ"ר	מס' החלק המוקצא	מס' המגרש	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב נכנס	ייעוד	שטח /מ"ר	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	שע"ב זכויות באחוזים	מס' זהות או מס' תתאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בקה	שטח החלקה הרשום /מ"ר	חלקה	גוש	מס"ד		
		4.69 %	170,000		יק לא	16.03 %				4.69 %	170,000	מטש	2000	16.03 %	הפקע	023431760	עאמר אחמד						12	
		9.75 %	353486.7			33.33 %	12476		60	9.75 %	353486.7		4158.6	33.33 %	סעיף 5	21203765	מחאמיד אחמד	12476	12476	60	8813		13	
		14.80 %	294319			50.64 %				14.80 %	536,973		6317.3	50.64 %	7-ו	26194480	אגבאריה כותייבה						14	
		4.77 %	173,060	1	חק לא	100 %	2036		61	4.77 %	173,060	מטש	2,036	100 %	הקה 5 ו-7	52463973	מוחמד עלי מסעוד ותד	2,036	2,036	61	8813		15	
00		1.43 %	505,86	1	חק לא	29.17 %	2040.44		63	1.39 %	50586	מטש	595	29.17 %		2117654	חלמי אחמד חמדאן עויסאת	2,040.44	7,036	63	8813		16	
		1.43 %	505,86			29.17 %				1.39 %	50586		595	29.17 %		5382753	עאיד אחמד חמדאן עויסאת						17	
00	00	1.43 %	505,86			29.17 %				1.39 %	50586		595	29.17 %		5820426	מוחמד אחמד עויסאת						18	
00	00	0.61 %	21,679.6			12.50 %				0.60 %	21679.68		255	12.50 %		2312647	פריאל עבד אלרחמאן נאסר						19	
		2.34 %	84,904	1	חק לי	100 %	998.87		100	2.34 %	84,904	חק	998.87	100 %			מדינת ישראל	998.87	1544	83	8813		20	
		100 %	3627317			100 %	42674.46			100 %	3627317		42674.46											





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

תשלומי איזון		מצב יוצא/מוצע										מצב נכנס						נתוני המקרקעין										
בעל הזכויות / ש"ח	בעל הזכויות / ש"ח	שווי יחסי באחוזים %	שווי מצב יוצא	מקדם משור / חזית	ייעוד	חלקים במגרש באחוזים / זים %	שטח המגרש / מ"ר	מס' החלק המצוין	מס' המגרש	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב נכנס	ייעוד	שטח / מ"ר	החלקים בבעלות או בזכויות באחוזים	שעבודים	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלק הכלול בקה	שטח החלק הרשום / מ"ר	חלקה	גוש	מס"ד						
		00	00		מטש	0	0			0	מטש	0	0%	הפקעה 57-1	21413570	עבדאללה מחמד מגאדלה	10,564	10,564	64	8813								
		00	00										0		0%	21413588	ח'ירי מחמד מגאדלה											
		00	00										0		0%	21412366	עבד אלקאדר מוחמד מגאדלה											
		00	00										0		0%	53849774	מחמוד עבדאלטיף מגאדלה											
		00	00										0		0%	55770424	וגיה עבד אלטיף מגאדלה											
					מטש	72,940.39			200	0%	0	0	100%	הפקעה 75		רש"פ	25090	25090	54	8813								
																0	0%	5378717	נדאל עויסאת	6,860	6,860	62	8813					
																								14,129.5	28,259	53	8813	
																								10994	21,987	59	8813	
																								מ.מ.גת	4995.56	7036	63	8813
						115,009.98											115,009.98				סה"כ לתוכנית							





[Moh\\_zahalka@yahoo.com](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)

ע. 2/06/2016 ע. 15/04/2016

1425



זחאלקה מוחסן

תאריך

מס' רישום

חתימת השמאי

שם שמאי מקרקעין



הערות : חלקה 83 : רשומה ע"ש מדינת ישראל ע"פ נסח טאבו , ורשומה כדרך , אך בתשריט התוכנית מופיעה עם סימון כחקלאית .  
חלקות 53 , 59 נרכשו ע"י הרשות המקומית 50% מהזכויות ,  
חלקה 63 נרכשו 71% מהזכויות .  
חלקה 64 נרכשו מלוא הזכויות 100% . היעוד שלה נותר מט"ש .

לכן בטבלאות חושב לבעלי הזכויות במצב הנכס כל אחד ע"פ החלק שנותר לאחר הרכישה , כשווי של קרקע חקלאית .

