

אגבריה יוסף
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



נספח עקרונות השומה

לטבלאות הקצאה ואיזון

תכנית 354-0492132

איחוד וחלוקה לחלק ממתחם 2 בברטעה

יוזם התכנית : מועצה מקומית בסמ"ה

גוש 20372 חלקה 12+13+22

נערך על ידי : אגבריה יוסף – שמאי מקרקעין



סימוכין: SHM-0492132-18

תאריך: 30/1/2018

לכבוד:

מועצה מקומית בסמ"ה

א.ג.נ.



הנדון : נספח עקרונות השומה לטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס'

354-0492132

בחלקה 12+13+22 בגוש 20372 בברטעה .



מטרת השומה : -1

נתבקשתי על ידי מועצה מקומית בסמ"ה לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 354-0492132 לאיחוד וחלוקה בחלקה 12+13+22 בגוש 20372 בברטעה, התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם חוק התכנון והבניה – התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 והעדכון משנת 2013.



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.
3. התחשבות בתקן 15 לתקינה השמאית.

התאריך הקובע לשומה : -2

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה.





-3 תאריך הביקור בנכס :

הביקור בחלקות הנכללות בתחום התכנית והסביבה נערך בתאריך 30/12/2017 .

לצורך עריכת הטבלאות נמסרו לידי :

1. התכנית – מצב מאושר ומצב מוצע .

2. נסחי רישום .

3. טבלאות שטחים של מצב מאושר ומצב מוצע .



-5 זיהוי הנכסים והחלקות הנכללות בתחום התכנית :

הנכס והחלקה הנכללים בתחום התכנית הנם כדלקמן :

גוש	20372	20372	20372
חלקה	22	13	12
שטח החלקה הרשום	22,401 מ"ר	109,042 מ"ר	5,444 מ"ר
שטח הנכלל באיחוד וחלוקה	706 מ"ר	11,935 מ"ר	5,444 מ"ר
הנכס	זכויות בקרקע	זכויות בקרקע	זכויות בקרקע
ישוב	ברטעה		
תחום שיפוט	מועצה מקומית בסמ"ה		
מקום	מערב דרום לישוב		

-6 תיאור הנכס והסביבה :

6.1- תיאור הסביבה :

הסביבה הנה בחלק הדרום מערבי של הישוב ברטעה שהנו ישוב מישובי המועצה המקומית בסמ"ה , הישוב ממוקם בואדי עארה בצמוד לקו התפר (הישוב ברטעה מחולק לשני חלקים ברטעה המזרחית שהיא חלק מתחום הרשות הפלסטינית וברטעה המערבית בתחום מדינת ישראל) .

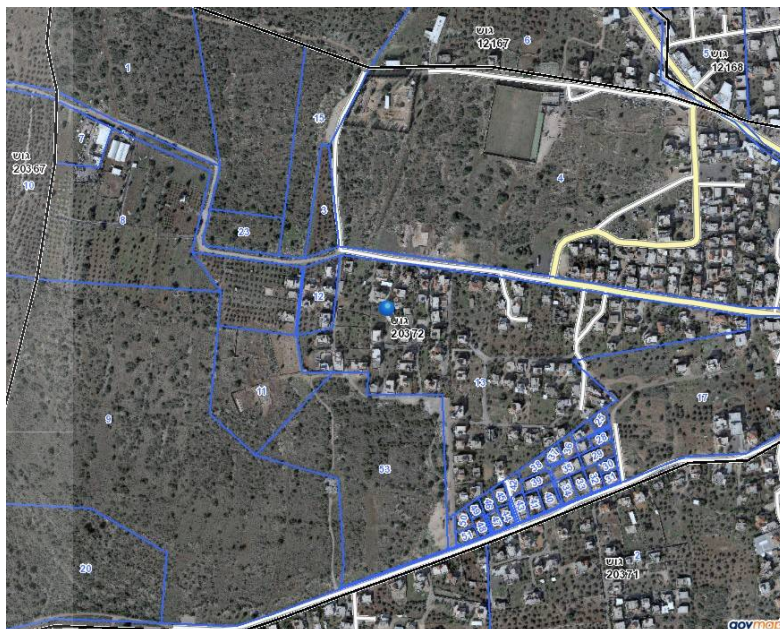
הסביבה הררית עם שיפועים משתנים , כאשר הישוב ממוקם על גבעות .

בסביבת הנכס קיים פיתוח עירוני חלקי , קיימות דרכי גישה לחלקי התכנית דרך חלקה 22 המתרוכה אשר נפרצו ונסללו בחלק גדול מהם ומשמשים כדרכים .





תרשים לסביבה



6.2- תיאור הנכסים והחלקות :

החלקות הנכללות בתכנית הנן :

חלקה 12 בגוש 20372 :

חלקה בעלת צורה דמוית מקבילית, חלקה בשטח 5,444 מ"ר, בחלקה קיימים מבני מגורים.

החלקה נכללה בשלמות בתחום התכנית.

חלקה 13 בגוש 20372 :

חלקה בעלת צורה לא רגולרית, חלקה בשטח 109,042 מ"ר, בחלקה קיימים מבני מגורים, גם בחלק הנכלל בתחום התכנית קיימים מבני מגורים שנבנו במהלך השנים.

החלקה נכללה בחלקה בשטח של 11,935 מ"ר בתחום התכנית.

חלקה 22 בגוש 20372 :

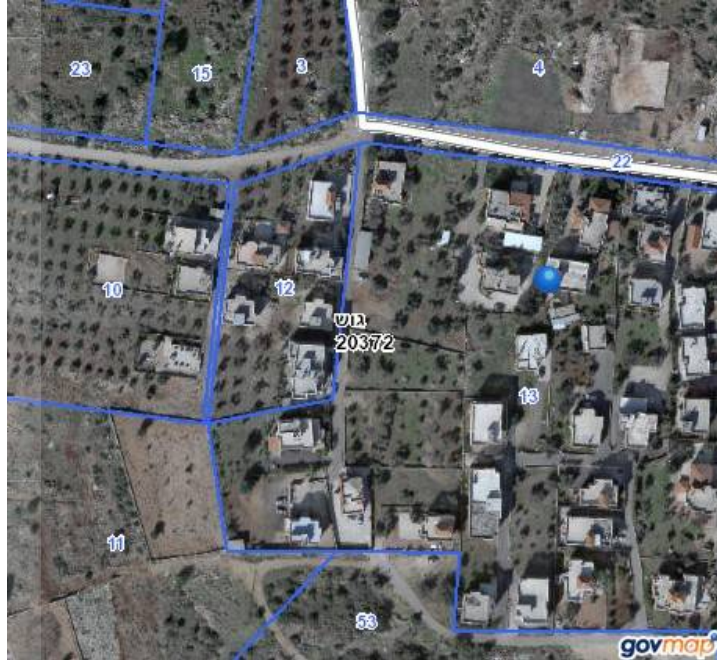
חלקת מתרוכה שמשמשת כדרך, בחלק ניכר ממנה הדרך סלולה ומשמשת כבר לדרך, חלקה בעלת צורה לא רגולרית אורכית, חלקה בשטח 22,401 מ"ר.

החלקה נכללה בחלק ששטחו 706 מ"ר בתחום התכנית.





תרשים לחלקות





-7 המצב התכנוני :

7.1 - תכנית ג/400 :

"תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10/01/1963 בי"פ מס' 989.

התכנית סמנה את החלקה ביעוד חקלאי .

הוראות התכנית לגבי היעוד חקלאי כדלקמן :

1. מתקנים להספקת מים וחשמל, מתקני ביוב וכד'. .
2. מתקנים הקשורים להכשרת קרקע חקלאית – **באישור הועדה המחוזית** .
3. מחצבות ומתקני מחצבות, בריכות לאידוי מלח (בגושים וחלקות ספציפיות אשר מצוינות בתקנון התכנית, והחלקה נשוא השומה אינה נכללת במניין החלקות הנ"ל) – **באישור הועדה המחוזית** .
4. כבשני סיד בהתאם לחלק ח', סעיף 2 (הכבשנים יהיו במרחק של לפחות 200 מטר מתחום הישוב הקרוב) .
5. משקים לגידול בעלי חיים על שטח מינימאלי של 5 דונם – **באישור הועדה המחוזית** .
6. בניינים אחרים – **באישור הועדה המחוזית** .

7.2 - תכנית ענ/983/מ/391 :

אשר פורסמה למתן תוקף ביום 16/02/2015 .

התכנית סמנה את השטח בתחום מתחם מס' 2 לאיחוד וחלוקה .

הפירוט התכנוני ליעוד מגורים א' כדלקמן :

מינימלי: 500 מ"ר . ליותר ממבנה 750 מ"ר .	שטח המגרש
2 יח"ד למגרש, 4 יח"ד לדונם .	צפיפות
3 כולל קומת עמודים .	מספר קומות
65%	אחוזי בנייה עיקרי מעל כניסה קובעת
20%	אחוזי בנייה שירות מעל כניסה קובעת
10%	אחוזי בנייה עיקרי מתחת כניסה קובעת
45%	תכסית קרקע
475 מ"ר	סה"כ שטח בניה מירבי
5 מטר	קו בנייה קדמי
4 מטר	קו בנייה אחורי

התכנית קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה ולגבי מתחמי איחוד וחלוקה, כאשר ניתן לבצע שינויים במתחמים בכפוף לחוות דעת שמאית¹.



¹ נערכה חוות דעת של השמאי אלי חלוצי בחלק הראשון של המתחם כאשר נקבע בחוות דעתו בתכנית מס' 354-0354381 שהמתחם יחולק לשני חלקים, החלק הראשון תוכנן בתכנית המוזכרת לעיל, יתרת השטח מתוכנן במסגרת תכנית נשוא השומה .



7.3- תכנית מוצעת :

תכנית מס' 354-0492132 הנה תכנית לאיחוד וחלוקה בחלק ממתחם 2 בברטעה.

התכנית כוללת תחום איחוד וחלוקה בחלק משטח התכנית שכולל את החלקות הנכללות, מתחום האיחוד וחלוקה הוצאו שטחים לחלק מהחלקות.



החלקות הנכללות בתחום האיחוד וחלוקה כדלקמן :

נתונים כמותיים :

טבלת שטחים בתכנית – מצב מאושר (תחום האיחוד וחלוקה):

שטח בתחום התכנית מ"ר	שטח בתחום האיחוד וחלוקה מ"ר	יעוד
2,228 מ"ר	668 מ"ר	דרכים מאושרות
1,255 מ"ר	1,255 מ"ר	דרך משולבת
1,107 מ"ר	563 מ"ר	ש.צ.פ.
15,598 מ"ר	15,598 מ"ר	מגורים
20,189 מ"ר	18,085 מ"ר	סה"כ



טבלת שטחים בתכנית – מצב מוצע (תחום האיחוד וחלוקה):

שטח	יעוד
15,598 מ"ר	מגורים
668 מ"ר	דרך קיימת
1,255 מ"ר	דרך משולבת
563 מ"ר	ש.צ.פ.
18,085 מ"ר	סה"כ



התכנית לא שינתה בהוראות התכנית המאושרת ענ/983.





-8 מצב הזכויות :

בהתאם לנסחי הרישום של החלקות להלן מובאות הבעלויות העיקריות בחלקות :

גוש: 20372	חלקה : 13	שטח החלקה במ"ר : 109,042
שם הבעל	ת.ז.	חלקים בבעלות
מחפוז אחמד אברהים מדליג		1/6
ראבעה כבהא	035225721	2000/109042
מוחמד כבהא	35225788	5000/109042
טאלב כבהא	035225739	5000/109042
אחמד אלרג'א	035226257	4000/109042
מחפוד כבהא	035226117	1000/109042
אברהים כבהא	314053299	4000/109042
אחמד אבאהים מדליג מוחמד		152605/327126
חסן עבד אלפתאח כבהא	35228089	625/109042
יאסר סלים כבהא	057619090	875/109042
גסוב סלים כבהא	058942871	875/109042
מוחמד סלים כבהא	023173669	875/109042
הייתם סלים כבהא	024788168	875/109042
כמאל סלים כבהא	036594008	875/109042
עסאם כאמל אחמד כבהא	053849139	4000/163563
ריאד כאמל אחמד כבהא	052399292	4000/163563
חוסאם כאמל אחמד כבהא	059439927	4000/163563
קוסאי חוסני כבהא	3522862	1000/54521
אוסאמה חוסני כבהא	57616905	1000/54521
מונד'ר חוסני כבהא	5854250	1000/54521

על החלקה רשומות ההערות הבאות :

1. הערה לפי הפקעת סעיפים 5 ו- 7 מיום 14/5/1985 , פרסום ילקוט מס' 3171 מיום 7.3.1985
2. הערה לפי הפקעת חלק מחלקה סע' 19 מיום 27/7/1986 , פרסום ילקוט מס' 3246 מיום 5.9.85

גוש: 20372	חלקה : 3	שטח החלקה במ"ר : 4,758
שם הבעל	ת.ז.	חלקים בבעלות
חמד צאלח חמד דרבאס		3/12
נאגי חוסין מרעי חסן		2/12
מוחמד חמד צאלח חמד		7/12

גוש: 20372	חלקה : 10	שטח החלקה במ"ר : 13,005
שם הבעל	ת.ז.	חלקים בבעלות
טאהר מוחמד מוצטפא עבאס		1/1

אגבאריה יוסף
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



שטח החלקה במ"ר : 5,444	חלקה : 12	גוש : 20372
חלקים בבעלות	ת.ז.	שם הבעל
3/16		מוחמד חוסין מוסטפא מדליג
1/4	35228014	מוחמד חסין מוצטפה כבהא
3/16	3522801	מדלג מוחמד
3/16	3522801	מדלג מוחמד
3/16	3522801	מדלג מוחמד

שטח החלקה במ"ר : 17,167	חלקה : 15	גוש : 20372
חלקים בבעלות	ת.ז.	שם הבעל
1/1		עלי מוחמד מוצטפא עבאס

על החלקה רשומות ההערות הבאות :

1. הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים מיום 28/9/2008 לטובת מס שבח חדרה, על כל הבעלים.
2. הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים מיום 29/3/2004 לטובת מס רכוש חדרה, על כל הבעלים.
3. הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים מיום 5/11/2008 לטובת מס רכוש חדרה, על כל הבעלים.

שטח החלקה במ"ר : 22,401	חלקה : 22	גוש : 20372
חלקים בבעלות	ת.ז.	שם הבעל
1/1		מדינת ישראל





9- עקרונות, גורמים ושיקולים :

9.1 עקרונות :

1. השומה נערכה בהתאם לעקרונות המקובלים לעריכת שומת הקצאה ואיזון.

2. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ועל כן היא כוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

3. העקרון הבסיסי בעריכת הטבלאות הנו סעי' 122 לחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה, 1965 כאשר לשון הסעי' כדלקמן :

” 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 משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה 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 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' 122.²

4. בנוסף הטבלאות והחלוקה נערכו בהתאם לתקנות התכנון ובהייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט, 2009 ותיקון משנת 2013.

² ההדגשה שלי ואינה במקור .





5. השווי נקבע בהתאם לגישת ההשוואה כאשר הקו המנחה הנו עסקאות באזור הנכס ככל האפשר תוך הפעלת מקדמי התאמה.

6. עקרון הבסיס הנו שמירה על השווי היחסי בשני המצבים (מצב נכנס ומצב יוצא) לכל בעל זכות במקרקעין רשום, דבר שתואם את החקיקה ואת הפסיקה.



9.2 גורמים ושיקולים :

1. מיקום החלקות, צורתן וגודלן.

2. המצב התכנוני של החלקות על פי המתואר בפרק המצב התכנוני.

3. קביעת השווי בשני המצבים בהסתמך על עסקאות השוואה תוך הפעלת מקדמי התאמה.



4. ההיצע והביקוש לקרקע סביבת הנכס בשני המצבים, קרקע חקלאית וקרקע ביעוד מגורים.

5. נלקח בחשבון מצב הבעלויות בחלקה ופיזור הבעלות בחלקות כאשר המחזיקים אינם הבעלים הרשומים, דבר שחייב הקצאת שני מגרשים לבעלים, כאשר בסיס העבודה הנו יצירת תשריטי חלוקה בהתאם למחזיקים בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לחילופין במתן הודעה לפי תקנה ב2.



6. הטבלאות נערכו בהתאם לטבלאות המצורפות לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט, 2009 לפי התיקון משנת 2013.

7. השווי נקלח בחשבון לקרקע ריקה ופנויה ללא התייחסות לבינוי הקיים על המגרשים לאור העובדה כי הבניה הקיימת לא תהווה שינוי מאחר והיא נשמרת בשני המצבים.





8. בקביעת השווי נלקחו בחשבון בין היתר עסקאות בסביבת הנכס ונבדק סקר שוק לשווי מ"ר באזור ובישוב .
נלקח בחשבון שווי במצב נכנס השווי של קרקע חקלאית בהתאם להוראות התכנית שחישוב השווי במצב הנכס יהיה לפי שווי הקרקע בטרם אישור תכנית המתאר .



עסקאות : -10

בהתאם לעסקאות בסביבת הנכס ובחלקה עצמה נרשמו עסקאות שונות ואשר מראות את השווי של הקרקע ללא הבדלה בין היעודים של חקלאי ויעוד על פי תכנית קיימת , בתוך החלקה עצמה נרשמו עסקאות ביעוד חקלאי אשר גלמו בתוכם את גורם המושעא ואת השכלול של שני היעודים ביחד ..
להלן עסקאות אשר נרשמו מתוך עסקאות לקרקע ביעוד מגורים ממכרזי רמ"י :

שווי למ"ר ב ₪	שווי מכירה ב ₪	שטח מועבר	חלקה	גוש	תאריך
₪362	207,300	573	16	20372	10/02/14
₪183	130,000	711	16	20372	10/02/14
₪374	320,000	856	16	20372	10/02/14
₪493	400,000	812	14+16	20372	10/02/14
₪440	310,000	705	14	20372	10/02/14

לאור כך ניתן לייחס שווי של מ"ר ביעוד מגורים בנכסים עם התייחסות לנתוני הקרקע , לשימוש , המיקום והזמינות בסביבות ה- 400 ₪ למ"ר .
שווי מ"ר חקלאי נקבע כקרקע ספקולטיבית בערך של 50% מקרקע ביעוד מגורים בסביבות ה- 200 ₪ נכון להיום .





טבלאות ההקצאה והאיזון : -11

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

- א. פרטי החלקות הקיימות .
- ב. טבלאות הקצאה ואיזון .
- ג. טבלאות חלוקת בעלויות בהקצאה לבעלי חלקה 13 .
- ד. טבלת תאי שטח .



הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וחוות דעתי נערכה על

סמך ידיעותיי וניסיוני המקצועי .

ולראייה באתי על החתום ,

אגבאריה יוסף
שמא"מ מלחמ"עין
מ.ר. 1377

