



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



חו"ד שמאית

## לוח טבלאות הקצאה ואיזון

נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0402305

שינוי לתוכנית ענ/240

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

גוש 20432 חלקה 13 בשלמות

אום – אל- פחם / עקאדה





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

תאריך.ע : 30/05/2017  
AKD354-0402305

לכבוד : עיריית אום - אל - פחם / מחלקת הנדסה  
אום אל פחם



הנדון : לוח הקצאות וטבלאות איזון  
נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0402305  
שינוי לתוכנית ענ' 240/  
גוש 20432 חלקה 13  
אום אל פחם

נתבקשתי ע"י עיריית אום אל פחם / מחלקת הנדסה לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון כנספח לתוכנית מפורטת שמספרה 354-0402305, שעניינה ניווד שטחי צבור ומיקום דרך במסגרת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, תוכנית בסמכות וועדה מקומית. בעלי הקרקע בתאום עם העירייה מבקשים לרכז שטחי ציבור במגרש אחד וזאת כדי ליעל השימוש בו. בחלקה 13 גוש 20432 אום אל - פחם. וזאת ע"פ סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965. התוכנית יזומה ע"י העירייה תאום עם בעלי הזכויות שירשו זכויותיהם מהבעל הרשום.

הביקור בנכס נערך ביום 25/05/2016, 23/05/2017.

להלן תאור החלקה והסביבה, המצב התכנוני ועקרונות החלוקה.





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

א. תאור החלקות והסביבה :

1.א פרטי המקרקעין :

גוש : 20432  
חלקה : 13  
שטח החלקה : 14,622 מ"ר – שטח רשום ברוטו.  
מיקום : אום אל - פחם , שכונת עקאדה .

2.א החלקה הנ"ל ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר אום אל- פחם , שכונת" עקאדה " מזרחית לאצטדיון הכדורגל .  
הגישה לחלקה מהחזית הצפונית והדרומית של החלקה ישירות מדרך ראשית ע"פ תשריט תוכנית מאושרת .  
מדרך המתחברת לכביש אלקודס , וכן דרך המתחברת לצומת מושירפה .  
הטופוגרפיה הינה הררית , צורת החלקה , לא רגולרית .  
שטח התוכנית כולה הינו 14,622 מ"ר , שטח החלקה כולל השטח המופקע לדרכים ושטחי ציבור. שטח השונה מהשטח בתקנון .  
בסביבה קיים פיתוח סביבתי חלקי ובסיסי .  
עובר ליום הביקור בנכס , על החלקות קיימים מספר מבנים למגורים ,  
המבנים נבנו ע"י בעלי הזכויות / הרשומים והלא רשומים .  
ע"פ תשריט תב"ע/ענ/240 מאושרת אמורה לחצות את החלקה דרך ברוחב 12 מ' , דרך המבקשים לשנות את התוואי שלה בתוכנית המוצעת . הדרך עדיין לא סלולה .





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



תצ"א של החלקה והסביבה



ב. המצב התכנוני :

על החלקות חלה תוכנית בנין עיר מאושרת ענ/240 שדבר אישורה פורסם ב"פ מס' מיום 16/11/1995. על פיה מיועדים שטחי החלקה לאזור מגורים א, ודרכים וש.צ.פ. ע"פ התוכנית המוצעת נותר 'יעוד מגורים א'

**באזור מגורים א' זכויות בניה כמפורט להלן :**

- תכליות : מגורים, חינוך, בריאות, דת, חברה תרבות .
- גודל מגרש מינמלי : 500 מ"ר או כפי שקיים בתשריט
- אחוז בניה מותר : סה"כ 60% , תכסית 40% , 20% לקומה
- צפיפות : 6 יח"ד לדונם , מגרשים ששטחם מעל 600 מ"ר תותר הקמת יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרווח ביניהם יהיה לפחות 6.0 מ' .





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

- מספר קומות : 2 קומות .
- קווי בנין : קדמי ע"פ תשריט 4 מ', צידי 3.0 מ', אחורי 4.0 מ' מרחק בין מבנים 6 מ' .
- מבנה עזר : שטחו לא יעלה על 20 מ"ר לכל יחיד . תותר הקמת מבני עזר ששמושם אחסון או חניה מקורא כחלק ממבנה המגורים , או כמבנה נוסף .

**תוכנית מוצעת :** משנה מיקום תוואי דרך משולבת ללא שינוי יעוד מגורים א', וכן ניווד שטח צבורי פתוח . תוספת 3% שטח עקרי ללא שינוי בהוראות תב"ע מאושרת .



**ג. מצב משפטי /זכויות בנכס :**

1. ע"פ נסח טאבו מעודכן מתאריך 30/05/2017 החלקה הינה בבעלות פרטית, שטח רשום ; 14,622 מ"ר .
2. ע"פ הנסח החלקה רשומה ע"ש עזבון המנוח מוחמד עבד- אל – מאלק ג'בארין ת.ז. 2123301 בשלמות .
3. רשומות הערה על הפקעת חלק מהחלקה , לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות לטובת עיריית אום אל- פחם , שפורמה ב"פ 5191 מיום 03/06/2003 .

**ד. 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. וכן בהתאם וע"פ תקן 15.0 לתקינה השמאית ותקנות התכנון והבניה 2013.
- ב. היחס שבין שווי של מגרש שיוקצה בחלוקה החדשה לבין סך שווים של כל המגרשים שיוקצו יהיה כחיס שבין שווי המגרש הקודם של אותו בעלים לבין סך שוויים של כל המגרשים הקודמים . האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו ( בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים הלכת איראני ) .
- ג. החלוקה והקצאת המגרשים נעשתה בהתחשב בבעלים הרשומים בנסח רישום /טאבו ( בעל יחיד ) חלקו נטו, מיקום המגרשים הותאמו לבניה הקיימת .
- ד. יעוד החלקה במצב הנכנס מגורים א', ובמצב היוצא מגורים א' עם תוספת 3% בניה עקרי .





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

- ה. השווי של המגרשים נלקח ע"פ גישת ההשוואה תוך התאמות נדרשות לנכס הנישום. השווי במצב הנכנס הינו 800 ש"ח /מ"ר קרקע ביעוד מגורים א', השווי במצב היוצא 840 ש"ח/מ"ר מגורים א' עם 63% , הבעלות נותרה כקודם בעלות יחיד.
- ו. שווי מחוברים /מבנים לא נלקח בחשבון מאחר , בעלות יחיד ושוויים אינו משפיע על האיזון .
- ז. הערה : שטחי בתוכנית הותאמו לשטח הרשום 14,622 מ"ר , שטח המגרשים הותאם בהתאם לכך ואכן גם שטחי הציבור .

זחאלקה מוחסן  
שמאי מקרקעין



להלן מצ"ב הטבלאות  
מצ"ב נסח רישום /טאבו  
רשימת עסקאות השוואה .





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

תאריך : 28/05/2016

טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית 354-0402305

תשלומי איזון		מצב יוצא/מוצע										מצב נכנס							נתוני המקרקעין				
בעל הזכויות / ש"ח	בעל הזכויות יקבל / ש"ח	שווי יחסי באחוזים %	שווי מצב יוצא	מ ק ד מ	ייעוד הממשל	שטח בבעלות / מ"ר	חלקים במגרש באחוזים %	שטח המגרש המוקצה / מ"ר	מס' החלק המוקצה / ארע	מס' מגרש תמורה	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב נכנס	י י ע ו ד	שטח / מ"ר	החלקים לקיבוצים או זכויות אחרות	שעבודים	מס' זהות או מס' תתאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה	שטח החלקה הרשום / מ"ר	חלקה	גוש	מס"
ת	א	4.79%	467,300		מ א	556.31	100 %	556.31		107	100%	9,381,528	מ ג א	11,726	100 %	2123301	עזבון המנוח מוחמד עבד-אל-גיבארין	11,726.9	14,622	13	20432	.1	
ש	ב	4.16%	405,812			483.11		483.11		108													
ל	ג	4.83%	471,542			561.36		561.36		109													
ו	ד	4.58%	446,695			531.78		531.78		110													
מ	ה	4.47%	435,952			518.99		518.99		111													
י	ו	5.24%	510,854			608.16		608.16		112													
	ז	9.53%	929,208			1106.2		1106.2		113													
	ח	7.17%	699,014			832.16		832.16		114													
	ט	10.33%	1,007,202			1199.05		1199.05		115													
	י	7.56%	737,680			878.19		878.19		116													
	יא	5.77%	562,741			669.93		669.93		117													
	יב	8.54%	833,288			992.01		992.01		118													
	יג	12.84%	1,252,600			1491.19		1491.19		119													
	יד	10.20%	994,459			1183.88		1183.88		120													
	טו	100%	9,754,349			11,612.32		11,612.32															9,381,528





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

המשך טבלאות

תשלומי איזון		מצב יוצא/מוצע								מצב נכנס								נתוני המקרקעין						
בעל הזכויות / ש"ח	בעל הזכויות / יקבל / ש"ח	שווי יחסי באחוזים %	שווי מצב יוצא	מ ק ד מ שו כל / ל	ייעוץ דהמ גרש המו קצה	שטח בבעלו /מ"ר	חלקים במגרש באחוזים %	שטח המגרש המוקצה /מ"ר	מ' ה חל ק ה	מס' מגרש תמורה	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב נכנס	ייעוץ החלקה	שטח /מ"ר	החלקים בבעלות או	שעבודים או זכויות אחר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה	שטח החלקה הרשום /מ"ר	חלקה	גוש	מס"ד	
								372.8	100				ד. מאושר	1993.15				עיריית אום אל-פחם	1993.15				.2	
								87.39	101				ד.משולבת ש.צ.פ.	195.06					195.06					
								720.78	102					706.87					706.87					
								477.95	103															
								334.24	104															
								292.16	105															
								724.36	106															
								3009.68											2,895.08					
								14,622											14,622					סה"כ לתוכנית



30/05/2017.ע

1425

זחאלקה מוחסן

תאריך

מספר רשיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין







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

לקביעת שווי הקרקע במצב הנכנס והיוצא השמשתי בין השאר בעסקאות השוואה להלן :  
עסקאות השוואה .

מס', סד	גו"ח	שטח נמכר מ"ר/	שווי מוערך /ש	תאריך עסקה	יעוד	שווי/ מ"ר
.1	20430/7	1,217	1,550,000	23/08/14	מגורים	1,275
.2	20430/02	650	325,000	22/06/2014	מגורים	500
.3	20432/7	105	15,000	07/12/2015	מג	150
.4	20430/71	955	941,711	15/01/2016	מגורים	986

מניתוח העסקאות הנ"ל ומסקר אישי ומהכרות אישית של האזור , קרקע ביעוד מגורים , לתאריך הקובע וסמוך לעריכת הטבלאות ,  
ובהתאמה לחלקה הנדונה מבחינת מיקום מצב תכנוני , ושאר נתוני הנכס הגעתי למסקנה שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים עם 60% בניה הינו  
כדלקמן : 800 ש / מ"ר קרקע .

שווי מ"ר מבונה הינו = 1,333 ש לפי 800 ש / מ"ר קרקע = 60% בניה .  
שווי מ"ר קרקע עם 63% אחוזי בניה בינו 840 ש



כפר - קרע 30075 ת.ד. 474  
נייד : 050-4416154

שמאות מקרקעין  
זחאלקה מוחסן - שמאי מקרקעין מוסמך



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

תאריך  
30/05/2017  
ה' סיון תשע"ז  
שעה: 14:33

נסח מס' 169172



לשכת רישום מקרקעין: חיפה  
העתק רישום מפנקס הזכויות  
גוש: 20432 חלקה: 13

**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר
עיריית אום אל-פחם	14,622.00

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54121/2010	31/10/2010	תיקון בעלות לאחר הסדר	עזבון המנוח מוחמד עבד-אל-מאלק ג'בארין	ת.ז.	2123301
					<b>החלק בנכס</b>
					בשלמות

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
15445/2003/3	18/06/2003	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5191 מיום 3/6/2003 עמ' 2641,2642		

**סוף נתונים**

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001

