

אגבריה יוסף
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



נספח עקרונות השומה

לטבלאות הקצאה ואיזון

תכנית 354-0525626

מתחם B שכונת אסקנדר אום אל פחם

יוזם התכנית : עיריית א.א.פחם

גוש 20433 חלקה 43, 37-32, 39

נערך על ידי : אגבריה יוסף – שמאי מקרקעין



סימוכין: SHM-0649673-18

תאריך: 20/12/2018

לכבוד:

עיריית אום אל פחם

א.ג.נ.



הנדון : נספח עקרונות השומה לטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 354-0649673 , מתחם B אום אל פחם .



מטרת השומה : -1

נתבקשתי על ידי אד' מוחמד ג'בארין לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 354-0649673 לאיחוד וחלוקה בחלקות 39,37,32,43 בגוש 20433 באום אל פחם , התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם חוק התכנון והבנייה – 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 , 2013 .
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 30/9/2087 .

לצורך עריכת הטבלאות נמסרו לידי :

1. התכנית – מצב מאושר ומצב מוצע .

2. נסחי רישום .

3. טבלאות שטחים של מצב מאושר ומצב מוצע .



-4 זיהוי הנכסים והחלקות הנכללות בתחום התכנית :

הנכס והחלקה הנכללים בתחום האיחוד וחלוקה הנם כדלקמן :

20433							גוש
43	39	37	36	34	33	32	חלקה
26,559 מ"ר							שטח התכנית במ"ר
א.א.פחם							ישוב
שכונת אסקנדר							מקום



זיהוי הנכסים והחלקות הנכללות בתחום התכנית :

הנכסים בתחום התכנית כולה :

20433							גוש
43	39	37	36	35	34	32	חלקה
27,893 מ"ר							שטח התכנית





-5 תיאור הנכס והסביבה :

5.1- תיאור הסביבה :

הסביבה הנה בשכונת "אסכנדר" באום אל פחם בחלק הדרומי של העיר , שכונה שגובלת בקו התפר ומשקיפה על עמק יזרעאל וכפרי הגדה המערבית.

הסביבה עם פיתוח עירוני חלקי .

הסביבה בעלת טופוגרפיה משתנה , הסביבה הנה ראש הר אסכנדר ההר הגבוה ביותר בעיר .

באזור קיימת מערכת דרכים ראשית , בתחום התכנית הדרכים לא מפותחות . בתחום התכנית נכללו חלקות רבות , בתחום האיחוד וחלוקה נכללו החלקות למעט חלקה 33 .

תרשים לסביבה





5.2- תיאור הנכסים והחלקות :

- החלקות הנכללות ממוקמות בשכונת אסכנדר , חלקות בנויות ברובן .
- הטופוגרפיה באזור הררית עם שיפועים לכיוון צפון .
- החלקות ממוקמות בצמוד לפארק אסכנדר .
- הדרכים כיום סלולות בחלקן , מעובדות בחלקן .



תרשים לחלקות





-6 המצב התכנוני:

6.1 - תכנית ג/400:

- "תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר", אשר פורסמה למתן תוקף ביום 10/01/1963 ב"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.**



6.2 - תכנית ענ/379:

- אשר פורסמה למתן תוקף ביום 16/05/2012.
התכנית סמנה את השטח בתחום מתחם מס' B לאיחוד וחלוקה.
 המתחם ביעוד מגורים, שב"צ ודרכים.
 בתכנית נקבעו הוראות וזכויות ליעוד מגורים א' כדלקמן:

שטח המגרש	400 מ"ר
צפיפות	5 יח"ד לדונם
מספר קומות	2 קומות + מרתף או עמודים
אחוזי בנייה עיקרי	90%
אחוזי בנייה שירות	33%
תכנית קרקע	33%
קו בנייה קדמי	3 מטר או כפי שקיים
קו בנייה אחורי	3 מטר
קו בנייה צדדי	3 מטר

התכנית סמנה חלק מהמתחם לאיחוד וחלוקה.





6.3 - תכנית מוצעת :

תכנית מס' : 354-0649673

שם התכנית : מתחם מסחר B בשכונת עין אלנבי באום אל פחם .

שטח התכנית : 27,893 מ"ר , שטח האיחוד וחלוקה 26,559 מ"ר .

סוג האיחוד והחלוקה : איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית .

יחס לתכנית : ענ/379 .

גוש : 20433 חלקות : 32,33,34,36,37,39,43

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 :



מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
15.48	4,317	דרך
1.82	507	דרך משולבת
4.80	1,338	מבנים ומוסדות ציבור
77.90	21,721	מגורים א'
100	27,883	סה"כ

טבלת שטחים בתכנית – מצב מוצע :



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
15.45	4,305.96	דרך מאושרת
1.82	507.02	דרך משולבת
4.80	1,338.09	מבנים ומוסדות ציבור
77.93	21,725.11	מגורים א'
100	27,876.18	סה"כ





התכנית שינתה בהוראות התכנית המאושרת ענ/379 כפי שמצוין במטרת התכנית ועיקרי הוראות התכנית .

מטרת התכנית :

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה בין הבעלים .
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית להפקת היתרים ורישוי מבנים קיימים.



עיקרי הוראות התכנית :


1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
2. שינוי בקווי בניין לענין מבנים קיימים .
3. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי .
4. שינוי גודל מגרש מינימאלי .
5. תוספת יח"ד .
6. תוספת אחוזי בניה 7% .




מצב הזכויות :

-7

ראה פירוט בעלויות בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון .
על החלקות רשומות ההערות הבאות :

גוש :	20433	חלקה :	43	שטח רשום :	3,397 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה			לטובת	על הבעלות
6/2/2014	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, פרסום ילקוט מס' 6734 מיום 13.1.14 עמ' 3085+3086.			עיריית אום אל פחם	

גוש :	20433	חלקה :	32	שטח רשום :	6,069 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה			לטובת	על הבעלות
					

אגבאריה יוסף
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



סלימאן מוסא עבד אלפתאח מחאמוד	הוצל"פ עכו	הערה לפי צו עקול	18/8/2008
סלימאן מוסא עבד אלפתאח מחאמוד	אמיר ג'ברין ת.ז. 59406660	הערה לפי סעיף 126	14/7/2011
	ועדה מקומית לתכנון ולבניה עירון	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 פרסום ילקוט מס' 6574 מיום 10.4.13 עמ' 3986+3987 ח"ח .	6/5/2013
	20433/39	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המזרחי .	6/7/1970
	20433/37	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי כמסומן במפת הגוש .	6/7/1970
	20433/36	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המערבי וקטע מגבולה הצפוני כמסומן במפת הגוש .	6/7/1970
	20433/35	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המערבי .	6/7/1970



גוש :	20433	חלקה :	33	שטח רשום :	2,798 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה				על הבעלות
28/6/1994	הערה לפי סעיף 11(א)(1)(2) לפקודת המסים.				תופיק מוחמד עבד אלפתאח מואמוד



אגבאריה יוסף
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



	אום	עיריית אלפחם	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, פרסום ילקוט מס' 6734 מיום 13.1.14 עמ' 3085+3086.	6/2/2014
--	-----	--------------	---	----------

	גוש :	20433	חלקה :	34	שטח רשום :	4,476 מ"ר
	תאריך ההערה	מהות ההערה				על הבעלות
	6/2/2014	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, פרסום ילקוט מס' 6734 מיום 13.1.14 עמ' 3085+3086.				אום אלפחם
	6/7/1970	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המזרחי.				20433/39
	6/7/1970	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי כמסומן במפת הגוש.				20433/37
	6/7/1970	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר של 2 מ' לאורך גבולה המערבי.				20433/36

	גוש :	20433	חלקה :	35	שטח רשום :	1,334 מ"ר
	תאריך ההערה	מהות ההערה				על הבעלות
	6/2/2014	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, פרסום ילקוט מס' 6734 מיום 13.1.14 עמ' 3085+3086.				אום אלפחם
	6/7/1970	הערה על זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המערבי.				20433/32

אגבאריה יוסף
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



	20433/39	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המזרחי .	6/7/1970
	20433/37	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי כמסומן במפת הגוש .	6/7/1970
	20433/36	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המערבי וקטע מגבולה הצפוני כמסומן במפת הגוש .	6/7/1970

גוש :	20433	חלקה :	36	שטח רשום :	1,866 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה				על הבעלות
6/7/1970	20433/32	הערה על זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המערבי וקטע מגבולה הצפוני כמסומן במפת הגוש .	35	לטובת	+
6/7/1970	20433/34	הערה על זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המערבי בלבד .			
6/7/1970	20433/39	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המזרחי .			
6/7/1970	20433/37	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי כמסומן במפת הגוש .			





גוש :	20433	חלקה :	37	שטח רשום :	7,953 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה		לטובת	על הבעלות	
16/12/2008	הערה לפי סעיף 126		נועמאן ג'בארין	סארה ח'ליל ג'בארין	
6/2/2014	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, פרסום ילקוט מס' 6734 מיום 13.1.14 עמ' 3085+3086.		ת.ז. 5584893	ת.ז. 5584893	
13/12/2015	הערה לפי סעיף 126		אגבאריה מחמוד	סארה ח'ליל ג'בארין	
6/7/1970	הערה על זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר של 2 מ' לאורך קטע מגבולה הדרומי כמסומן במפת הגוש.		ת.ז. 21239751	ת.ז. 21239751	
6/7/1970	הערה על זיקת הנאה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה המזרחי.		ת.ז. 35475664	ת.ז. 35475664	
	20433/32+34		20433/39	20433/39	
	36+36+				



עקרונות, גורמים ושיקולים : -8

8.1 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 משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש ;

(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' 122.¹

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

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 .

¹ ההדגשה שלי ואינה במקור .





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 והקצאת המגרשים לבעלים והמחזיקים .



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 , בנוסף לעובד כי המבנים הקיימים הנם ללא היתר בניה .



8. בקביעת השווי נלקחו בחשבון בין היתר עסקאות בסביבת הנכס ונדקד סקר שוק לשווי מ"ר באזור ובישוב .

9. נלקח בחשבון שווי במצב נכנס השווי של קרקע חקלאית תוך ההנחה כי חישוב השווי במצב הנכס יהיה לפי שווי הקרקע בטרם אישור תכנית המתאר .

10. השטח שסומן לאיחוד וחלוקה מהווה חלק מתחום המתחם בהתאם למסומן בתכנית ענ/379 , חלקה 35 לא השתתפה במלאכת האיחוד וחלוקה לאור הסדר בין העירייה לרמ"י .





עסקאות : -9

בהתאם לעסקאות בסביבת הנכס ובעיר אום אל פחם נרשמו הנתונים הבאים :

תאריך	גוש	חלקה	שטח מועבר	שווי מכירה ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
13/01/13	20430	21	2,000	1,000,001	500
05/04/14	20410	32	1,154	519,300	450
15/09/13	20413	3	240	108,000	450
09/03/13	20430	11	500	225,000	450
25/02/14	20311	31	306	153,334	501
16/02/14	20311	1	597	350,000	586
26/08/14	20430	6	601	300,502	500
22/06/14	20430	2	650	325,000	500
04/09/14	20430	6	250	125,001	500
01/02/15	20452	122	514	280,000	545
22/05/15	20312	27	274	119,000	434
20/01/16	20311	1	392	180,000	459
27/01/16	20311	1	800	500,000	625
12/06/16	20430	18	327	150,000	459

מכאן ניתן לייחס שווי של כ- 600 ₪ למ"ר ביעוד מגורים , שווי קרקע ערב אישור התכנית נקבע לקרקע חקלאית שמהווה כ- 60% משווי קרקע ביעוד בסביבת הנכס (ראה קביעות של השמאי אריה אריאל בעניין מקדם שווי לקרקע חקלאית ספקולטיבית).

לאור כך ניתן לייחס שווי של מ"ר ביעוד מגורים בנכסים בסביבות ה- 600 ₪ למ"ר אשר מגלם גם את השווי ואת זכויות הבניה .

שווי מ"ר חקלאי נקבע כקרקע ספקולטיבית בערך של 60% מקרקע ביעוד מגורים בסביבות ה- 360 ₪ נכון להיום .





10- טבלאות ההקצאה והאיזון :

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

- א. פרטי החלקות הקיימות .
- ב. טבלאות הקצאה ואיזון .



**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
שמאות ובטיחות בע"מ
מ.ר. 1377

