



משרד שמאות מקרקעין

שמאי מקרקעין מוסמך

054-3381931 , 054-8020259 נייד 04- 6744072 טלפקס



H.B.U

ריא



סח"נין 30810

Fakhre1962@gmail.com



נספח לטבלת איזון ולוח הקצאה

תכנית מס' תמ"ל/1061 – "מתחם דרומי ערערה"

ערערה

מתחם א'1





תאריך: 01.08.21

לכבוד : משרד מלול קורן - אדריכלים
חיפה

א.ג,

הנדון:

נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מס' תמ"ל/1061

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

(מתחם א')

חלק מגושים 12156, 12158, 12166, 12167

ערערה, שכונה דרומית מערבית



1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת כנספח לתכנית תמ"ל/1061 (בהליכי תכנון), שכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

השטח הכלול בתכנית המוצעת מצוי בחלק הדרומי של הכפר ערערה, באזור בעל קרקע משופעת המתרוממת ממערב למזרח ומצפון לדרום מגובה של 140 מ' מעל פני הים בחלק הנמוך, ועד לכ- 240 מ' מעל פני הים בחלק הגבוה. אזור התכנון גובל בכביש 65 מצד מערב, גובל ממזרח בכביש 6513, מדרום ביישוב קציר ומצפון במרקם הבנוי של מרכז ערערה,



שטח התכנית המוצעת כ-2077 דונמים. מרבית שטח התכנון נכלל בתחום השיפוט של המועצה המקומית ערה-ערערה ובתחום תכנית המתאר הכוללת של המועצה המצויה בהכנה 354-0207621.

בתכנית נכללים מספר אזורים בהם יש תכניות מאושרות שהעיקריות בהם אזורים מותרים לבנייה בהתאם לתכנית המתאר ענ/124 באזור התעסוקה (התעשייה) המערבי וכן תכנית ענ/211 לשכונת מגורים בחלק המזרחי של התכנית.



בתחום התכנית נכללים כ-330 בניינים, מתוכם 106 בניינים בתחומים המותרים לבנייה ע"פ תכניות מאושרות והיתרה מחוץ לתחום התכניות המאושרות. מספר יחידות הדיור במבנים אלו מוערך בכ-650 יחידות דיור.

מטרת התכנית, תכנון מפורט של השכונה הדרומית בערערה תוך הוספת כ-3,270 יחידות דיור ויצירת מסגרת תכנונית להסדרת יחידות דיור קיימות ותכנון מפורט להרחבת אזור התעסוקה של היישוב.

בתחום התכנית ארבעה מתחמי איחוד וחלוקה;

שטח התכנית כ 2070 דונם, וכוללת מתחמי איחוד וחלוקה, בנוסף לשטחים שלא נכנסו לתחום האיחוד והחלוקה.

המתחמים הנכללים בתחום האיחוד:

מתחם א' שטחו (הכלול באיחוד"ח) כ- 84 ד' וכולל חלקים מגוש 12158, 12166





מסמך זה מהווה נספח עקרונית שמאי לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק ממסמכי התכנית המוצעת.

נספח זה מתייחס לטבלת ההקצאה והאיזון של מתחם א.1.

2. פרטי המקרקעין הכלולים בתחום האיחוד וחלוקה

יישוב : ערערה, שכונה דרומית מערבית.

גוש/חלקה :

שטח רשום	חלקה	גוש
35188	17	12158
23248	18	12158
37777	19	12158
22338	22	12158
32384	25	12158
36249	26	12158
6152	29	12158
18504	30	12158
38524	5	12166





המתחם הנו מאושר בהתאם לתכנית ענ/124, ואשר ייעדה את תחום התכנית תעשייה ומלאכה כ-37 דונם, מגורים 7.5 דונם, והשאר דרכים ושצ"פ.

3. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלה הינו מועד כתיבתה, 07/07/2020

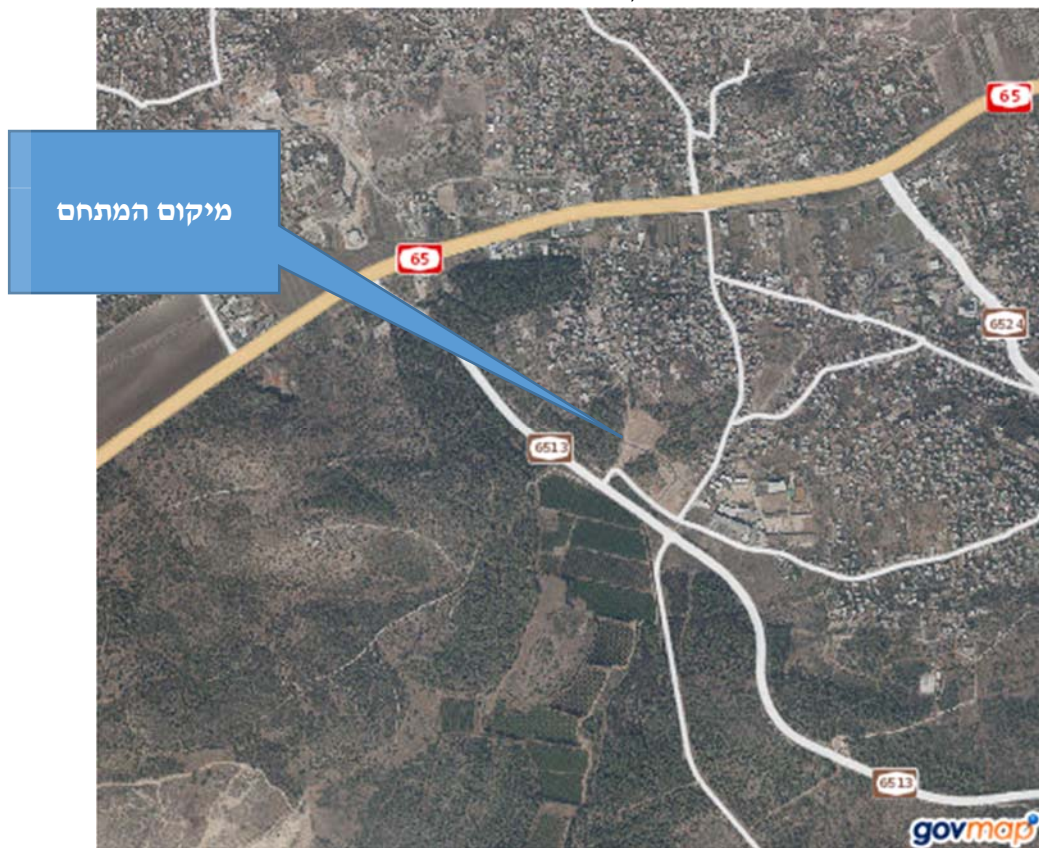
4. מועד הביקור

ביקור במתחם התכנית וסביבתו נערך במועדים שונים במהלך שנים, 2018, 2019, 2020, כאשר ביקור אחרון נערך ביום 15/06/2020



5. תיאור הסביבה והמקרקעין

- השטח הכלול בתכנית המוצעת מצוי בחלק הגבוה של הכפר ערערה, באזור בעל קרקע משופעת המתרוממת ממערב למזרח ומצפון לדרום מגובה של 140 מ' מעל פני הים בחלק הנמוך, ועד לכ-240 מ' מעל פני הים בחלק הגבוה. אזור התכנון גובל ממזרח בכביש 6513, מדרום ביישוב קציר ומצפון במרקם הבנוי של מרכז ערערה.
- הטופוגרפיה הכללית בסביבה משופעת.
- הפיתוח בסביבה חלקי.
- מתחם א'1; השטח הכלול באיחוד וחלוקה כ-84 ד' וכולל חלקים בגושים 12158, 12166 המקרקעין הכלולים במתחם א'1 הנם מאושרים בהתאם לתכנית ענ/124 ואשר ייעדה את התכנית לתעשייה ומלאכה בנוסף למגורים.



6. מצב הזכויות

מתחם א'1; אשר נכלל באיחוד וחלוקה הנו בשטח של כ 84 דונם, חלקו בבעלות ציבורית, מדינה, רשות פיתוח, והאופוטרופוס, בנוסף לחברת הימנותא כ 3.5 דונם ויתרת השטח הכלול באיחוי"ח, בבעלות פרטית.

יש לציין כי חלקה 18 אומץ פסק הדין אשר קבע חלוקה בין השותפים, ולכן ההקצאה של מגרשי התמורה הביאה בחשבון את החלוקה הנ"ל לפיה חלק מהזכויות נכלל בחלוקה, וחלק נשאר מחוץ לתכנית.

7. מצב התכנון

7.1 תכנון בתוקף

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	8. תאריך
תמא/ 22	אישור ע"פ תמ"א		4363	980	19/12/1995
תממ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 6 ממשיכות לחול.	7397	1404	11/12/2016

על השטח הכלול במתחם א' חלות תכניות כדלקמן:

מספר תכנית מאושרת	שם התכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך פרסום למתן תוקף
ג/ 400	תכנית מתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר מחוז חיפה	989	10/01/1963
ענ/ 124	ג/1023- ענ/124	4374	25/01/1996
ענ/ 211	שינוי תכנית מתאר ענ/211 ערעה המהווה שינוי לתכנית מתאר ענ/124	4844	17/01/2000
חפאג/1287/מ/341	יערות מנשה	7055	08/06/2015



להלן התפלגות יעוד השטחים הכלולים באיחוד וחלוקה¹;

סה"כ	יעוד				מתחם
	שצ"פ	דרך	תעשייה	מגורים	א'
84	18	21	37	7.5	שטח בדונם

8.1. התכנון המוצע – הצעת תכנית תמ"ל/1061



כאמור, טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת כנספח לתכנית מס' תמ"ל/1061, שכוללת הוראות של איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

שטח התכנית המוצעת כ-2077 ד'. התכנית כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה, ועוד שטחים אשר לא הוכנסו לאיחוד וחלוקה

מטרת התכנית, תכנון מפורט של השכונה הדרומית בערערה תוך הוספת כ-3,270 יחידות דיור, יצירת מסגרת תכנונית להסדרת יחידות דיור קיימות ותכנון מפורט להרחבת אזור התעסוקה של היישוב.



בהתאם לתשריט המוצע, מתחם א' הנדון כולל יעודים סחירים של

- מסחר ותעסוקה
- מגורים ומסחר

שמושים באזור מסחר ותעסוקה:

- א. משרדים, שירותים עסקיים, תעשייה נקייה ותעשייה עתירת ידע, מרפאות, מכללות, מעבדות ומכוני מחקר אשר אינם מהווים מטרד או סיכון.
- ב. תעשייה קלה ומלאכה למעט תעשייה כבדה ו/או תעשייה או מלאכה מזהמת.
- ג. מסחר לסוגיו, הסעדה.
- ד. אחסנה ומרכזים לוגיסטיים.
- ה. בידור, בילוי ופנאי, אולמות אירועים.
- ו. מבני ציבור ורווחה.



שימושים באזור מגורים ומסחר:

- א. מגורים.
- ב. מסחר קמעונאי, כולל בתי עסק, משרדים ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לאזור מגורים.



¹ השטחים נמסרו לח"מ מהעורך/מוודד.



- ג. בתי מלאכה באופי והיקף המתאימים לאזור מגורים.
ד. עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים ללא גידול בעלי חיים וללא השפעות סביבתיות למעט בתאי שטח
ה. יחידות אירוח (צימרים) בתנאים הקבועים בסעיף 4.1.

מסחר

א. יותרו רק מסחר ותעסוקה שאין להם השלכות סביבתיות שליליות ושאינם פוגעים ברווחת המגורים.
לא יותרו באזור זה כל סוג עסק העלול לגרום מפגעי ריח, רעש או הפרעה אחרת אשר אינם מתאימים לאזור מגורים.

ב. בבקשה להיתר בנייה יפורט התכנון ופיתוח השטח במרחב שבין חזית הרחוב ובין השימוש המסחרי ותובטח נגישות נוחה מהרחוב לחזית המסחרית. תותר הקמת סטווין עד קו המגרש ובקומות העליונות יותרו אזורי גינון/מרפסות מעל הסטווין. לא יותר כל שימוש מסחרי אחר במרווחים.

ג. במסגרת בקשה להיתר בנייה יוצגו כל המערכות הטכניות הנדרשות לשימושי המסחרי ופתרונות למזעור השפעתם. לרבות מערכות מיזוג ואוורור וכיו"ב. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים, שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

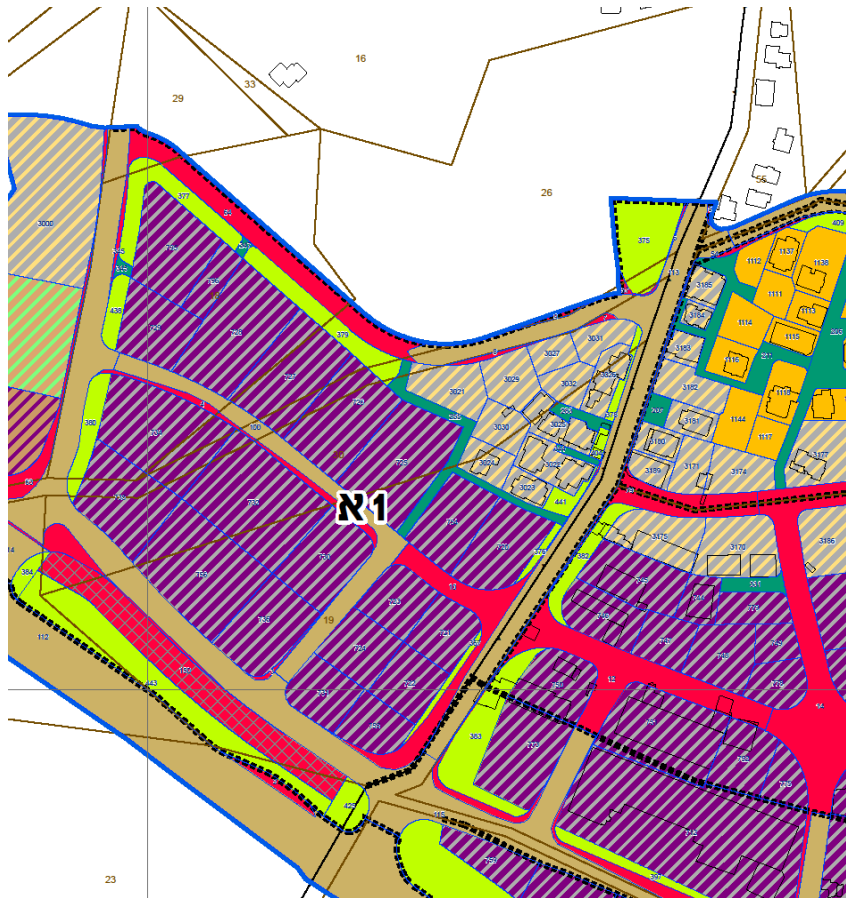
ד. שטחי פריקה וטעינה או שטחי שירות אחרים הגורמים למטרד חזותי יופרדו מחזית הרחוב.

ה. מיכלי אשפה המשמשים את העסקים המסחריים יופרדו מאלה המשמשים את דיירי המגורים, בחדרי אשפה נפרדים, במיקום שייקבע בהיתר בניה.

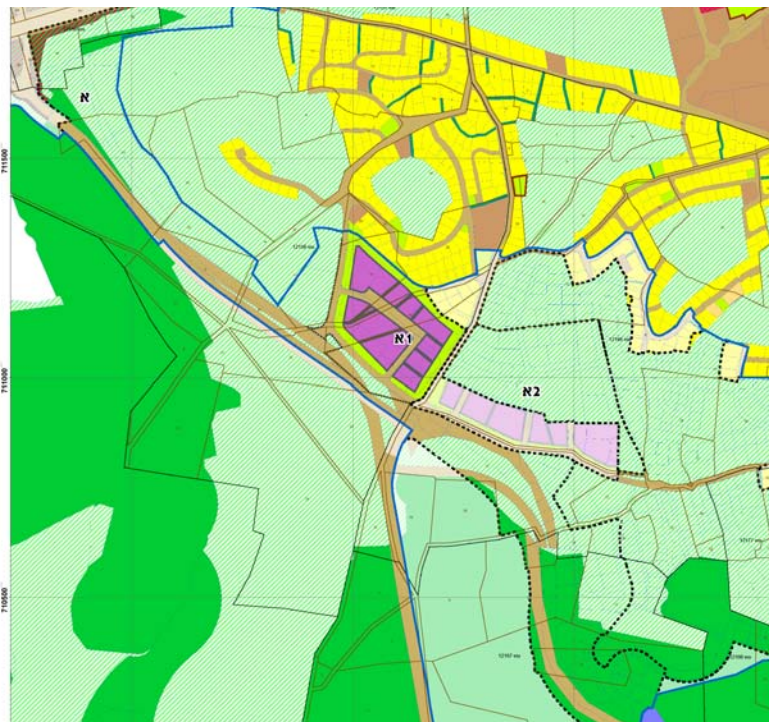




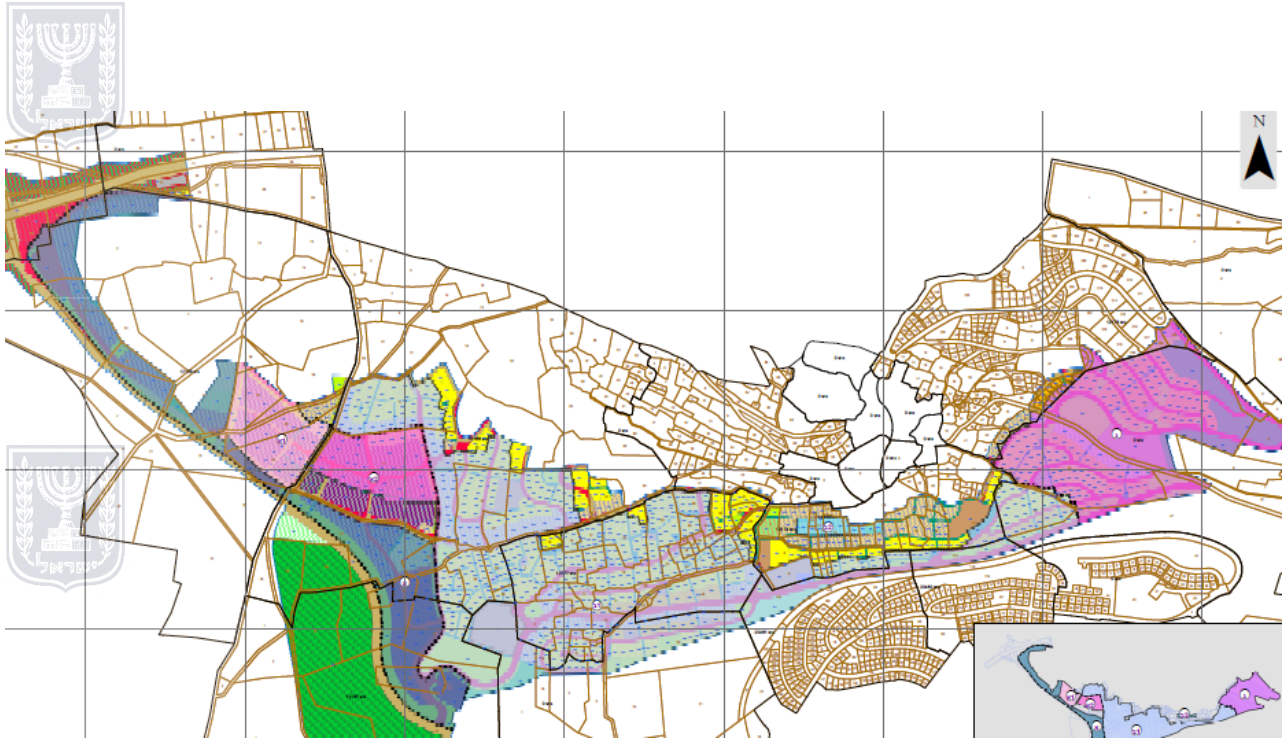
תשריט "מצב מוצע" - הצעת תכנית תמ"ל/1061



תשריט מתחמי איחוד וחלוקה



מתחם א'1 מצב קיים



תשריט התכנית





9. עקרונות שומה, גורמים ושיקולים בהקצאה

בבואי לערוך את טבלת האיזון וההקצאה הבאתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. כללי:

9.1.1. הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 לעניין עריכת טבלת האיזון, כפי שנקבעו בפרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק כדלקמן:

122"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שווי של המגרש שיוקצה 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 היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה 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 ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום".

9.1.2. הוראות תקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמאי מקרקעין ביום 02.04.2008 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

בנוסף להבהרה מס' 1 לתקן מס' 15 ולדברי ההסבר לתקן אשר פורסם ע"י הוועדה לתקינה שמאית/מועצת שמאי המקרקעין

9.1.3. הטבלה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 ולתקינה השמאית המאושרת, לרבות תיקון משנת 2013 שהתפרסם בתאריך 07/07/2013, קובץ תקנות מס' 7266





9.1.4. עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"צ 4914/91, 5063/94, ההקצאה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים. ככל שאין אפשרות לשמור על השווי היחסי, יפעל השמאי עפ"י האמור בסעי' 122(3) לחוק.

9.1.5. מובא בחשבון השטח הכלול בתכנית והמצב התכנוני של השטחים הכלולים באיחוד וחלוקה, בשני מצבי התכנון: הקודם והחדש.

9.1.6. לצורך קביעת השווי בשני מצבי התכנון התקבלה מדידה של מודד מוסמך/אדרכלים לקביעת שטח החלקות/חלקי חלקות ושטח המגרשים המוצעים.

9.1.7. יושמו עד כמה שניתן עקרונות החלוקה בהתאם לתקן 15



9.1.8. זכויות שאינן רשומות בלשכת רישום מקרקעין: ההקצאה תבוצע בהתאם לזכויות הרשומות בטאבו בלבד. טענות בדבר בעלות שלא רשומה תוסדר בין הטוען לזכות לבין הבעלים הרשומים. (ראה פס"ד עתמ (ת"א) 145-08 אורליך שרה נ' יו"ר הועדה לתו"ב (מחוז ת"א))

9.1.9. בחלקה 18, הזכויות במצב הנכנס נקבעו בשים לב לפס"ד אשר הורה על חלוקה בין הבעלים. הוראות פסה"ד יושמו במלואן, כך שהזכויות אשר השתתפו בהקצאה הנן אותן זכויות שנכללו בתחום האיחוד וחלוקה.

9.2. מצב נכנס



9.2.1. הובא בחשבון שווי קרקע תעשייה לפי מקדמ 1.0 וכן קרקע ביעוד מגורים לפי מקדמ 1.25, קרקע שצ"פ לפי מקדמ 0.35 מקרקע.

9.2.2. בעוד קרקע מתרוקה שאינה בשימוש דרך הובאה בחשבון במקדמ איקווי 0.45 מסביבתה, קרי, ביעוד חקלאי. יש לציין כי מתרוקה אשר בשימוש דרך ניתנה ערך 0 וזאת בהתאם להוראות תקן 15 האמור.

9.2.3. התייחסות למחוברים: לא הובאו בחשבון מחוברים אשר הוקמו ללא היתר (בהתאם לסעיף 8.7 לתקן 15)

9.2.4. הבאתי בחשבון את מצב הזכויות במקרקעין כמפורט בפרק "מצב הזכויות".

9.2.5. הובאו בחשבון חלוקות פנימיות, במיוחד חלקות אשר משתתפות בחלק מהן בתחום האיחוד והחלוקה



9.2.6. הובא בחשבון פס"ד הנוגע לחלוקה של חלקה 18 בגוש 12158, והזכויות חושבו בהתאם לפס"ד זה.

9.2.7. שווי הזכויות במצב נכנס נקבע עפ"י החלק היחסי של כ"א מהבעלים בחלקה, עפ"י הרישום בטאבו.

9.2.8. הובא בחשבון מיקום השטח הכלול באיחוד, גורם המושאע, הטופוגרפיה, ייעודי הקרקע ושאר מאפייני הקרקע הכלולה.

9.2.9. השווי במצב הנכנס הוערך לפי המקדמ האיקוויילנטי כאמור, כאשר קרקע ביעוד תעשייה יוחס לה מקדמ איקווי 1, קרקע ביעוד מגורים 1.25 קרקע ביעוד שצ"פ 0.35, ודרך לא השתתף באיזון ונקבע לה שווי 0

9.3. מצב יוצא:



9.3.1. הובא בחשבון השטחים והיעודים במצב יוצא.



9.3.2. מגרשי התמורה הוקצו בבעלות מלאה, כך שאין בעלויות במושאע,

9.3.3. נתוני השטחים בטבלת האיזון ובנספח המלל מבוססים על הנמסר לח"מ מעורך התכנית ומהמודד

9.3.4. שווי מ"ר קרקע פנויה ביעוד מגורים ומסחר רגיל 530 ש"ח/מ"ר, מסחר ותעסוקה 440 ש"ח,

9.3.5. הטבלה נערכה ללא תשלומי איזון.

9.3.6. מגרשים לצרכי ציבור: עפ"י הוראות תקן 15 חלקות/מגרשים ביעוד צרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ויוקצו לרשות המקומית ויירשמו על שמה.

9.3.7. שחזור זכויות: לא יובאו הפרשות/הפקעות קודמות בחשבון, וזאת בכפוף לפסיקה (בג"צ 6942/15, עע"מ 1182/16), ובכפוף להוראות סעיף 8.5 לתקן 15.

9.3.8. החלוקה ל מתחמים באה לאור שיקולים אשר עוגנו בפרק 6 לתקן 15 (סעיפים 6.1, 6.2, 6.3), ולפי רוח הפסיקה בעניין לוגסי עתמ חי 16-05-17665, בנוסף לעע"מ 5556/05 תמיר נ' שר הפנים).



10. נתוני וערכי שווי בתחום התכנית

עסקאות לקרקע חקלאית בערעה מאתר נדלן- מס רכוש

נתוני שווי- קרקע למגורים (המקור: שע"מ)

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח נמכר	שווי מוערך	התאמה לזמן	שווי מר"ק
1	05.10.2017	12149/7	560	280,000 ש"ח	1.03	515 ש"ח
2	17.04.2018	12158/30	521	235,000 ש"ח	1.01	456 ש"ח
3	17.04.2018	12158/30	462	193,000 ש"ח	1.01	422 ש"ח
4	05.10.2017	12149/7	560	280,000 ש"ח	1.03	515 ש"ח
					ממוצע	477 ש"ח



מגורים ומסחר זמין במצב היוצא נקבע לפי 530 ש"ח,

כאשר מחיר קרקע ביעוד מגורים מוסדר לפי זכויות בניה בסיס 410 ש"ח, ואילו מגורים ומסחר מוסדר 530 ש"ח/מ"ר קרקע פנויה

שווי בסיסי ומקדמי שווי:

מצב נכנס

ייעוד	מקדם	הערה
תעשייה ומלאכה	1	
מגורים	1.25	
שצ"פ	0.35	
מתרקה	0.45	
מושאע	0.85-1	





מצב יוצא

ייעוד	מקדם/שווי	הערה
מגורים ומסחר	530	לפרטיים עם זכויות בסיסיות
מסחר ותעסוקה	440	
צורה, גודל	0.9	
מקדם זכויות וקיבולת	0.95-1.07	הוקנו זכויות בהתאם למקדם זה



11. הצהרה

הנני להצהיר, כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא טבלת האיזון וההקצאה או בבעלי הזכויות בו, וכי שומתי זו נערכה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית. טבלת האיזון הוכנה עפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

ולראייה באתי על החתום

פחרי אבו ריא

שמאי מקרקעין מוסמך



לוטה:
- טבלת הקצאה ואיזון

