

M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX
Mobile

04-6355005
050-4416154

זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

תאריך 29.3.2021

מספרנו 0847046-21



לכבוד:

מייסון חג' פרח

א.ג.נ.

הנדון : נספח עקרונות השומה לטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת

מס' 354-0847046 , אום אל פחם.



מטרת השומה : 1-

נתבקשתי על ידי מייסון חג' פרח לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 354-0847046 לאיחוד וחלוקה בגוש 20715 + 20718 חלקות שונות במעלה עירון - סאלם , 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 .



M.ZAHALKA
Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

דואר אלקטרוני

TELFAX
Mobile

04-6355005
050-4416154

טלפקס
נייד

התאריך הקובע לשומה : -2

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה .



תאריך הביקור בנכס : -3

הביקור בחלקות הנכללות בתחום התכנית והסביבה נערך בתאריך 10/6/2020 ,
ובתאריך 26.3.2021 .
לצורך עריכת הטבלאות נמסרו לידי :

1. התכנית – מצב מאושר ומצב מוצע .
2. נסחי רישום .
3. טבלאות שטחים של מצב מאושר ומצב מוצע .



זיהוי הנכסים והחלקות הנכללות בתחום התכנית : -5

הנכס והחלקה הנכללים בתחום האיחוד וחלוקה הנם כדלקמן :

20718	20715	גוש
6,8	134	חלקות בשלמות
40,9,12	20	חלקי חלקות
31,131 מ"ר	1,005 מ"ר	שטח החלקה הרשום
20,969 מ"ר (מהוראות התכנית)		שטח התכנית במ"ר
מעלה עירון		ישוב
סאלם		מקום



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX
Mobile

04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

תיאור הנכס והסביבה :

-6

תיאור הסביבה :

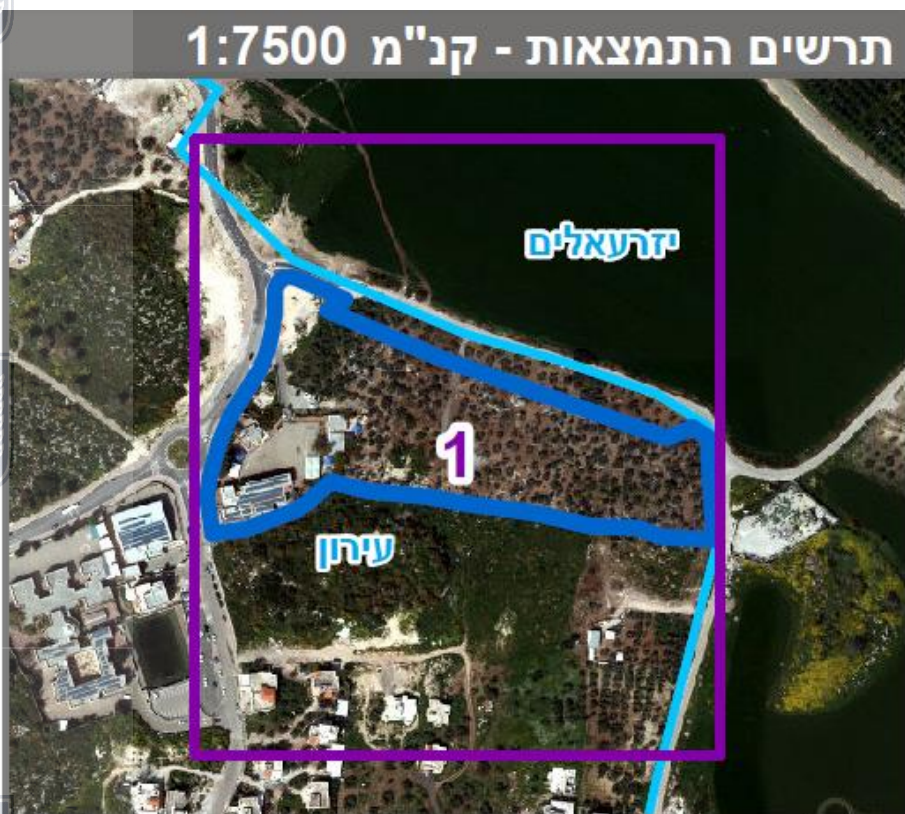
הסביבה בכפר סאלם מישובי מעלה עירון , ממוקם בצמוד לגבול הקו הירוק ,
הישוב מאופיין ככפר עם טופולוגיות בניה כפרית צמודת קרקע .

הישוב סאלם כולל את מבני הציבור העיקריים בישובי מעלה עירון ובין היתר –
מבנה המועצה , בית ספר מקיף , אולם ספורט וכד' .

הנכס מהווה את החלק הצפון מזרחי של הישוב בצמוד לבית הספר היסודי .

בתחום התכנית נכללו חלקות בשלמות וחלקי חלקות , החלקות בעלות
טופוגרפיה קלה יחסית עם גישה לרחוב הכניסה המזרחי של הישוב .

תרשים לסביבה



שנת צילום אוויר: 2017-2018

M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



E_mail

TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

04-6355005
050-4416154

זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

תיאור הנכסים והחלקות :

החלקות הנכללות ממוקמות בשכונת עין אלתינה, חלקות בנויות ברובן .
הטופוגרפיה באזור הררית עם שיפועים לכיוון צפון .
הדרכים כיום סלולות בחלקן , מעובדות בחלקן .



תרשים לחלקות



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474

E_mail

TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

04-6355005
050-4416154

זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

המצב התכנוני:

-7

תכנית ענ/962:

אשר פורסמה למתן תוקף ביום 29/08/2010.
בתכנית נקבעו הוראות וזכויות כדלקמן:



5. טבלת זכויות והוראות בניה													
יגד	מס' תא שטח	גודל מגרש מועד (מ"ר)	שטחי בניה (אחוז)				אחוזי בניה כוללים (%)	אחוזי שטחי בניה (%)	חכשית (%)	מספר יחידות למגורש	צפיפות יחידות לדונם (מטר)	גובה פגנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת
			מפל לכניסה הקובעת	מפל לכניסה הקובעת	מפל לכניסה הקובעת	מפל לכניסה הקובעת							
מבני ומגורים			100%	15%	(1)	(1)	115%	115%	40%	--	--	11	3
מבני ומגורים			55%	5%	(1)	(1)	60%	60%	40%	--	--	10	2
מבני ומגורים			100%	10%	(1)	(1)	15%	15%	10%	--	--	3	1
מבני ומגורים			30 מ"ר	30 מ"ר			30 מ"ר	30 מ"ר	30 מ"ר	--	--	3	1
מבני ומגורים			100%	10%	(1)	(1)	15%	15%	10%	--	--	3	1
מבני ומגורים			500	75%	10%	(1)	85%	85%	40%	--	--	13	3
מבני ומגורים			400	80%	26%	(1)	104%	104%	40%	2	5	10	3
מבני ומגורים			250	100%	24%	(1)	124%	124%	50%	3	12	10	3
מבני ומגורים			400	80%	10%	(1)	90%	90%	40%	2	5	10	3
מבני ומגורים			1000	60%	20%	(1)	80%	80%	40%	--	--	9	2

מטרת התכנית:

- הרחבת הישוב סאלם כך שיתאים לצורכי האוכלוסיה החזויה לשנת 2020.
- יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של היישוב ע"י קביעת ייעודי קרקע לשימושים השונים ביניהם: שטחי מגורים, שטחי ציבור, שטחי תעסוקות ומיקומם.
- הבטחת איכות החיים ואיכות הסביבה ביישוב, תוך פיתוח משולב, ובהתחשב בצביון הנוכחי של היישוב.
- קביעת עקרונות לשיפור ושיקום במערך המגורים הקיים.
- שיפור מערך התחבורה הנגישות והחניה, תוך יצירת איזון בין הקיפי הבניה לפיתוח תשתיות תחבורה.

תכנית מוצעת:

354-0847046

תכנית מס':

ניוד שטח ציבורי בכפר סאלם

שם התכנית:

29.970 דונם

שטח התכנית:

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

יחס לתכנית: ענ/962

הערה ליחס: תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל היתר הוראות תכנית ענ/962 ממשיכות לחול.

גוש: 20715 חלקי חלקות: 20, חלקות בשלמות: 134



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075

E mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

בייד

גוש : 20718 חלקי חלקות : 9,12,40

6,8 : חלקות בשלמות

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
30.65	9,185	מבנים ומוסדות ציבור
6.31	1,889.75	מתקנים הנדסיים
63.05	18,893.73	שטח חקלאי
100	29,968.48	סה"כ

טבלת שטחים בתכנית - מצב מוצע :

מצב מוצע		
ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	9,185.9	30.65
מתקנים הנדסיים	1,889.76	6.31
קרקע חקלאית	18,893.73	63.04
סה"כ	29,969.39	100

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

[illegible]

מטרת התכנית :

1. ניוד שטח ציבור .

עיקרי הוראות התכנית :

1. ניווד שטחים עפ"י סעיף 62א(א)ס.ק 1.

M.ZAHALKA**Real Estate Appraiser Qfar-kara**
30075 P.O.B 474**זחאלקה מוחסן**
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075**E_mail**Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com**דואר אלקטרוני****TELFAX****04-6355005****טלפקס****Mobile****050-4416154****נייד****מצב הזכויות :****-8**

ראה פירוט בעלויות בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון .

על החלקות רשומות ההערות הבאות :

גוש :	20715	חלקה :	20	שטח רשום :	676 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה	לטובת	על הבעלות		
16/10/2017	הערה בדבר אתר עתיקות, פרסום ילקוט מס' 7041 מיום 18.5.15	רשות העתיקות			

גוש :	20718	חלקה :	6	שטח רשום :	21,195 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה	לטובת	על הבעלות		
2/11/2000	תיקון הערה לפי סעיף 126	סודי מוחמד אבו בקר, מוסטפא מוחמד, אברהים מוחמד, פואד מוחמד	מונירה מסעוד אבו בקר		
23/4/1998	הערה לפי סעיף 11(א)(1) לפקודת המסים	מס שבח חדרה	מונירה מסעוד אבו בקר		
21/2/2001	הערה לפי סעיף 11(א)(1) לפקודת המסים	מס שבח חדרה	מונירה מסעוד אבו בקר		
19/3/2001	הערה לפי סעיף 11(א)(1) לפקודת המסים	מס שבח חדרה	מונירה מסעוד אבו בקר		
14/8/2002	הערה לפי סעיף 11(א)(1) לפקודת המסים	פקיד שומה חדרה	יוסרה מוחמד אבו בקר		
17/8/2006	הערה לפי סעיף 11(א)(1) לפקודת המסים	מס רכוש חדרה	מונירה מסעוד אבו בקר		
17/8/2006	הערה לפי סעיף 11(א)(1) לפקודת המסים	מס שבח חדרה	מונירה מסעוד אבו בקר		
16/10/2017	הערה בדבר אתר עתיקות, פרסום ילקוט מס' 7041 מיום 18.5.15	רשות העתיקות	 T20718-8.pdf		



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara

30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן

שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות

כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com

zahalkamohsen@gmail.com

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

גוש :	20718	חלקה :	8	שטח רשום :	193 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה	לטובת	על הבעלות		
16/10/2017	הערה בדבר אתר עתיקות , פרסום ילקוט מס' 7041 מיום 18.5.15	רשות העתיקות			

גוש :	20718	חלקה :	40	שטח רשום :	3,527 מ"ר
תאריך ההערה	מהות ההערה	לטובת	על הבעלות		
14/5/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 , פרסום ילקוט מס' 7041 מיום 18.5.15				
16/10/2017	הערה בדבר אתר עתיקות , פרסום ילקוט מס' 7041 מיום 18.5.15	רשות העתיקות			

9- עקרונות , 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. 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:

M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

TELFAX
Mobile

04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני

טלפקס
נייד

(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 ההפרש,

ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו 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.

5. ההיצע והביקוש לקרקע סביבת הנכס לקרקע ביעוד מגורים .

6. נלקח בחשבון מצב הבעלויות והקצאת המגרשים לבעלים והמחזיקים .



7. הטבלאות נערכו בהתאם לטבלאות המצורפות לתקנות התכנון והבניה

(תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט, 2009 לפי התיקון משנת 2013 .

8. 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.



M.ZAHALKA

Real Estate Appraiser Qfar-kara
30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות
כפר – קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075

E_mail

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

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

10- עסקאות :



מבדיקת עסקאות בסביבת הנכס לקרקע חקלאית עולה כי חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית הנה קרקע חקלאית ללא ספקולציות לשינוי יעוד מאחר והתפתחות הישוב הנה לכיוון הישוב זלפה , אזור זה ללא ביקושים וללא עסקאות , לאור כך נקבע שווי הקרקע כקרקע חקלאית ללא ציפיות לשינוי יעוד ונקבע על 80 ש"ח למ"ר .

11- טבלאות ההקצאה והאיזון :

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



הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וחוות דעתי נערכה
על סמך ידיעותיי וניסיוני המקצועי .
ולראייה באתי על החתום ,





טבלאות הקצאה ואיזון

29.3.21

תשלומי איזון		מצב ייצוא / מוצע								מצב נכנס										פרטי החלקות הקיימות													
לקבל	לשלם	שווי יחסי	שווי החלק	יעוד המגרש	החלק היחסי במגרש	השטח במגרש	שטח המגרש		מגרש מספר	שווי יחסי לחלקה	יעוד	שווי יחסי	שווי החלק	יעוד	שטח החלק בבעלות במ"ר	חלק יחסי בבעלות	ת.ז.	שם הבעלים	שטח החלק בהנכלל ביעוד	שטח החלק הנכלל בתכנית	החלקה שטח במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי									
21,253		0.000%								1.395%	חקלאי	1.395%	20,960	חקלאי	262.0	100.000%		רשות הפתוח	262	329	329	134	20715	1									
42,181		0.000%								2.769%	חקלאי	2.769%	41,600	חקלאי	520.0	100.000%		רשות הפתוח	520	520	679	20	20715	2									
5,743		0.000%								0.377%	חקלאי	0.377%	5,664	חקלאי	177.0	100.000%		רשות הפתוח	177	177	193	8	20718	3									
8,436		0.000%								0.554%	חקלאי	0.554%	8,320	חקלאי	260.0	100.000%		מדינת ישראל	260	391	3,527	40	20718	4									
	14,647	18.872%	287524	חקלאי	18.87%	3594	19044	19044	200	94.906%	חקלאי	17.911%	269,120	חקלאי	3,364.0	18.872%	2018333	אמנה סאלח מוחמד חמד	17,825	21,195	21,195	6	20718	5									
	7,871	10.141%	154499	חקלאי	10.14%	1931					חקלאי	9.624%	144,610	חקלאי	1,807.6	10.141%	17174905	מונירה מסעוד אבו בקר						6									
	3,935	5.070%	77250	חקלאי	5.07%	966					חקלאי	4.812%	72,305	חקלאי	903.8	5.070%	2140525	נומייה מוחמד אבו בקר						7									
	3,935	5.070%	77250	חקלאי	5.07%	966					חקלאי	4.812%	72,305	חקלאי	903.8	5.070%	2140529	סובחייה מוחמד אבו בקר						8									
	3,935	5.070%	77250	חקלאי	5.07%	966					חקלאי	4.812%	72,305	חקלאי	903.8	5.070%	5112851	יוסרה מוחמד אבו בקר						9									
	7,871	10.141%	154499	חקלאי	10.14%	1931					חקלאי	9.624%	144,610	חקלאי	1,807.6	10.141%	2341256	פואד מוחמד אבו בקר						10									
	1,968	2.535%	38625	חקלאי	2.54%	483					חקלאי	2.406%	36,152	חקלאי	451.9	2.535%	21405246	אבו בקר סודקי מוחמד						11									
	1,968	2.535%	38625	חקלאי	2.54%	483					חקלאי	2.406%	36,152	חקלאי	451.9	2.535%	2140526	סודקיה מוחמד אבו בקר						12									
	9,702	12.500%	190440	חקלאי	12.50%	2381					חקלאי	11.863%	178,250	חקלאי	2,228.1	12.500%	21405287	אבו בכר ח'אלדיה מוחמד						13									
	4,722	6.085%	92700	חקלאי	6.08%	1159					חקלאי	5.775%	86,766	חקלאי	1,084.6	6.085%	55211767	גיבארין אנתסאר						14									
	2,891	3.726%	56759	חקלאי	3.73%	709					חקלאי	3.536%	53,126	חקלאי	664.1	3.726%	2140523	מוסטפא מוחמד אבו בקר						15									
	6,297	8.113%	123600	חקלאי	8.11%	1545					חקלאי	7.699%	115,688	חקלאי	1,446.1	8.113%	53735585	אבו בקר אברהים סוודקי						16									
	2,247	2.895%	44105	חקלאי	2.89%	551					חקלאי	2.747%	41,282	חקלאי	516.0	2.895%	34635599	אבו בכר סאוסן						17									
	1,125	1.449%	22079	חקלאי	1.45%	276					חקלאי	1.375%	20,666	חקלאי	258.3	1.449%	23317357	אבו בכר מוחמד						18									
	1,125	1.449%	22079	חקלאי	1.45%	276					חקלאי	1.375%	20,666	חקלאי	258.3	1.449%	21812490	אבו בכר לואי						19									
	1,125	1.449%	22079	חקלאי	1.45%	276					חקלאי	1.375%	20,666	חקלאי	258.3	1.449%	32617037	אבו בכר ניזאר						20									
	562	0.725%	11039	חקלאי	0.72%	138					חקלאי	0.688%	10,333	חקלאי	129.2	0.725%	59459560	גיבארין בותינה						21									
	562	0.725%	11039	חקלאי	0.72%	138					חקלאי	0.688%	10,333	חקלאי	129.2	0.725%	29228921	גיבארין מנאל						22									
	562	0.725%	11039	חקלאי	0.72%	138					חקלאי	0.688%	10,333	חקלאי	129.2	0.725%	26450155	אבו חייט סנא						23									
	562	0.725%	11039	חקלאי	0.72%	138					חקלאי	0.688%	10,333	חקלאי	129.2	0.725%	40633646	גיבארין מיסא						24									
77,613	77,613	100.000%	1,523,520			19,044					19,044			100.000%		100.000%	1,502,544							19,044.0				19,044	19,044		סה"כ	סה"כ	
				שב"צ		1292					1,292		100		שב"צ			שב"צ						1,480.0	100.000%			1,480	21,195	21,195	6	20718	
				שב"צ		7890					7890		101		מתקן הנדסי			מתקן הנדסי						1,890.0	100.000%			1,890	21,195	21,195	6	20718	
				מתקן הנדסי		1890					1,890		300		שב"צ			שב"צ						6,110.0	100.000%			6,110	6,110	6,216	9	20718	
											שב"צ			שב"צ	67.0	100.000%			67	329	329	134	20715										
											שב"צ			שב"צ	131.0	100.000%			131	391	3,527	40	20718										
											שב"צ			שב"צ	1,394.0	100.000%			1,394			12	20718										
						11,072	11,072								11,072.0				11,072				סה"כ	סה"כ									
						30,116	30,116								30,116				30,116				סה"כ	סה"כ									

9,182

21,195

29.3.21
תאריך

חתימה

1425
מס' רישום

מוחסן זחאלקה
שם השמאי

