

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

תאריך: 04/03/2024
סימוכין: 354-1280346

לכבוד

אדר' מוחמד תאופיק.



הנדון: שומה לטבלת הקצאה ואיזון תוכנית מס' 354-1280346

אום אלפחם.

1. רקע כללי:

נתבקשתי על ידי אדר' מוחמד תאופיק לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 354-1280346 בגוש 20339 בישוב אום אל פחם, התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לחוק התכנון והבנייה – התשכ"ה – 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 והעדכון משנת 2013 ולתקן 15 לתקינה השמאית. 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.



2- התאריך הקובע לשומה:

התאריך הקובע לשומה הנו יום 25/01/2024 לעניין הבעלויות ולעניין השומה הנו 25/01/2024.

3- תאריך הביקור בנכס:

הביקור בחלקות הנכללות בתחום התוכנית והסביבה נערך בתאריך 01/01/2024.



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

4- זיהוי הנכס :

גוש	:	20339
חלקה	:	10
שטח החלקה	:	295,687 מ"ר .
הרשום	:	
שטח התכנית	:	3,614 מ"ר .
ישוב	:	אום אל-פחם

5- תיאור הנכס והסביבה :

הנכס ממוקם בעיר אום אלפחם, העיר ממוקמת בואדי עארה במשולש הצפוני.
 סביבת הנכס הנה בתי מגורים , ומוסדות ציבור .
 בסביבה טופוגרפיה עם שיפועים משתנים.
 בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי.



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
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד

6. מצב תכנוני:

6.1 - תוכנית מס' ג/400 :

שפורסמה למתן תוקף ברשומות ב.י.פ מס' 989 בתאריך 10/01/1963. התוכנית סמנה את החלקה ביעוד חקלאי, כאשר מותר לבנות מתקנים לאספקת מים, חשמל וכד', מתקני ביוב, משקים חקלאיים וכד'.

6.2 - תכנית מס' ענ/424 :

שם התכנית: " רובע מגורים-במדרון עראק אל שבאב באום אלפחם". שפורסמה לאישור ברשומות ב.י.פ מס' 6278 בתאריך 10/08/2011.

מטרת התכנית :

11. מטרת התכנית

מטרת התכנית לשנות יעוד של קרקע חקלאית ע"מ לקבוע מסגרת תכנונית מפורטת לרובע מגורים לכ – 4,000 יח"ד. ליעד שטחים למגורים, שירותים ותחבורה ברמה המתאימה לשנות האלפיים, וזאת בהתייחס ליעדים הבאים:

1. קביעת אזורי מגורים בצפיפויות וטיפוסי דיור שונים.
2. התווית מערכת דרכים המשרתת את הרובע.
3. קישור מערכת הדרכים אל הכניסות לישוב ואל שכונות שכנות.
4. קביעת מערכת השטחים לשרותי ציבור ושטחים פתוחים.
5. קביעת מערכות תשתית עיקריות.
6. קביעת מתחמים לתכנון איחוד וחלוקה.
7. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ושימוש.
8. קביעת הנחיות להתאמת התכנית לצרכים משתנים.
9. קביעת הנחיות לביצוע התכנית בשלבים.
10. קביעת הנחיות לחלוקה חדשה.
11. קביעת עקרונות מנחים לבינוי לשימושים ומגרשים שונים.
12. הקלה מתמ"א 23 לענין רצועת תכנון של מסילת רכבת (ראה סעיף 13.13).
13. הקלה מתמ"א 3 לענין קו בנין מדרך ראשית (דרך 65).

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



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

E_mail
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד

14. טבלת זכויות והגבלות בניה בתכנית ענ/424

שם האזור	גודל מנרש מנימלי (5) מ"ר	3. קו בנין (5) (7)			4. אחוז בניה						6. צפיפות נטר	
		צדדי מטר	אחורי מטר	קדמי מטר	מפלס למפלס (3) כניסה	מתחת למפלס (3) כניסה	שימושים עיקריים %	שטחי שירות %	לכסוי קרקע %	סה"כ %		מספר קומות
מגורים א'	450 (4)	4	5	5	95	35	75	20	35	95	3	11
מגורים ב'	600, 1000	4	5	5	124	60	100	24	40	124	4	14
מגורים ג'	2000	4	5	5	150	80	120	30	40	150	5	17
מגורים מיוחד	3000	5	5	5	190	80	160	30	40	190	12	39
ציבורי	700 (6)	4	5	5	130	20	100	30	45	130	4	14
צ'יבורי מתוח												
מסחר	לפי התשריט	4	5	5	120	80	100	20	50	120	4	14
חזית מסחרית	לפי האזור	לפי האזור			לפי המותר בכל אזור			כולל שטח למסחר ושטחי שירות למסחר עד שטח התכנית שנקבע לאותו אזור ובתוספת חניה למסחר לפי התקן			לפי האזור	
ספורט	לפי התשריט	וכן סטויים עד קו בנין קדמי 2 מטר			בנייני ספורט בכפוף להכנת תכנית מפורטת						14	
הניון לרכב כבד	לפי התשריט	מבנה אחד בשטח עד 50 מ"ר בקומה אחת									4	

- (1) ניתן לאשר קו בניין קדמי 2 מ' לפי תכנית בינוי בתנאי של קיים סטויים ברוחב 3 מטר לפחות (קולונדה) ובהם תהייה זכות מעבר לציבור לצמיתות.
- (2) גובה הבניה יימדד מפני קרקע מפולסת בכל חלק של בניין. מפלס מפולס לא יעלה על 1.0+ מטר מעל הגובה המקורי במרכז השטח המפולס.
- (3) הבניה מתחת למפלס כניסה היא אופציה, לפי תנאי הטופוגרפיה וכלולה בסה"כ זכויות הבניה לאיננה מחוזה תוספת לזכויות בניה.
- (4) באזור מגורים א' ניתן לאשר תכנית בינוי לבניה צמודת קרקע וחלוקה למגרשי משנה קטנים מ-450 מ"ר לכל יחידת דיור, באישור העמיק ובתנאי שתשמר הצפיפות שנקבעה.
- (5) קווי הבניין שבטבלה מתייחסים לגובה עד 5 קומות בנושי הבניין הפונים לגבולות המגרש. בניה בגובה גדול יותר דורשת אישור תכנית בינוי.
- (6) תכנית בינוי רשאית העודה הפוקמית לדרוש מרווחים מוגדלים לגבי גושי בניין גבוהים מ-5 קומות.
- (7) קומות חניה בקומות עמודים ואו בקומה תת קרקעית יתאמו, בנוסף לאמור בטבלה, לגודל הנדרש תקן חניה תקף בעת הגשת הבקשה לחיתר.
- (8) באזור מגורים רגיל וצפוף יוצאו היתרי בניה לפי הוראות תוכנית ג/482 ו-470/20% משטח כל מגרש יהיה ללא כל בניו או ריצוף ויטופל בצורה מתאימה לאיסוף והחדרת מי-גור עילי

6.3 - תכנית תמל/1030 :

שם התכנית : " רובע עראק אלשבאב אום אל פחם - תוכנית מפורטת לתחום תכנון ענ/424" שפורסמה לאישור ברשומות ב. י.פ מס' 10753 בתאריך 22/08/2022. מטרת התכנית :

2.1 מטרת התכנית

פיתוח רובע מגורים חדש לעיר אום אל פחם בקיבולת כוללת של 5,833 יחיד, הכולל: מבני מגורים, מוסדות ציבור, מסחר שכונתי, שטחים ציבוריים פתוחים, מסחר ותעסוקה, ומסחר ותעסוקה ותחבורה לאורך כביש ארצי מס' 65. בנוסף, שינויים לתתי"ל 38 לשדרוג כביש ארצי מס' 65 כגון: תוספת מפרידן / מחלף חודש, תוספת של גשר לשיפור הקישוריות בין חלקי עיר, וגרמיה של שטח בייעוד דרך ו/או טיפול נופי בהיקף של כ- 13 דונם לטובת שטחים לתעסוקה ומסחר.

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
TELFAX
Mobile

Moh_zahalka@yahoo.com
zahalkamohsen@gmail.com
04-6355005
050-4416154

דואר אלקטרוני
טלפקס
נייד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט:

1. שינוי יעוד הקרקע ברצועה מדרום לדרך ארצית מס' 65 מקרקע חקלאית למסחר ותעסוקה, ומסחר ותעסוקה ותחבורה, ושימושים נלווים.
2. שינויים לתת"ל 38 לשדרוג כביש ארצי מס' 65 כגון: הוספת מפרידן / מחלף חדש, הוספת גשר לשיפור הקישוריות בין חלקי עיר, וגריעה של שטח ביעוד דרך ואו טיפול נופי בהיקף של כ- 13 דונם לטובת שטחים לתעסוקה ומסחר.
3. התאמות במערכת הדרכים הפנימית ברובע יחסית לתכניות מאושרות, ושינויים בשימושי הקרקע בהתאם לצרכים.
4. קביעת מגרשים לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה ותחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, שבילים.
5. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
6. קביעת מספר קומות או גובה המבנים.
7. קביעת שטחי הבניה המותרים.
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
9. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח ולעיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות לשמירה על עצים וערכי טבע.
11. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).
12. קביעת זיקות הנאה.
13. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ולהפקעה.
14. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.



6.4 - תוכנית מוצעת מס' 354-1280346 :

"הוספת זכויות בניה ותיקון גבולות בין יעודים"

מטרת התוכנית:

תיקון גבולות בין יעודים במסגרת איחוד וחלוקה.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד וחלוקה.
2. תוספת זכויות בניה.
3. תוספת קומות.
4. הגדלת תכסית.
5. תוספת יחידות דיור.
6. שינוי קווי בנין.
7. הגדלת שטח ציבורי.



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

טבלת שטחים :

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
25.88	935.25	דרך מאושרת
41.53	1,501	מגורים א'
32.59	1,178	שטח ציבורי פתוח
100	3,614.25	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.88	935.25	דרך מאושרת
36.89	1,333.37	מגורים א'
37.23	1,345.46	שטח ציבורי פתוח
100	3,614.08	סה"כ



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

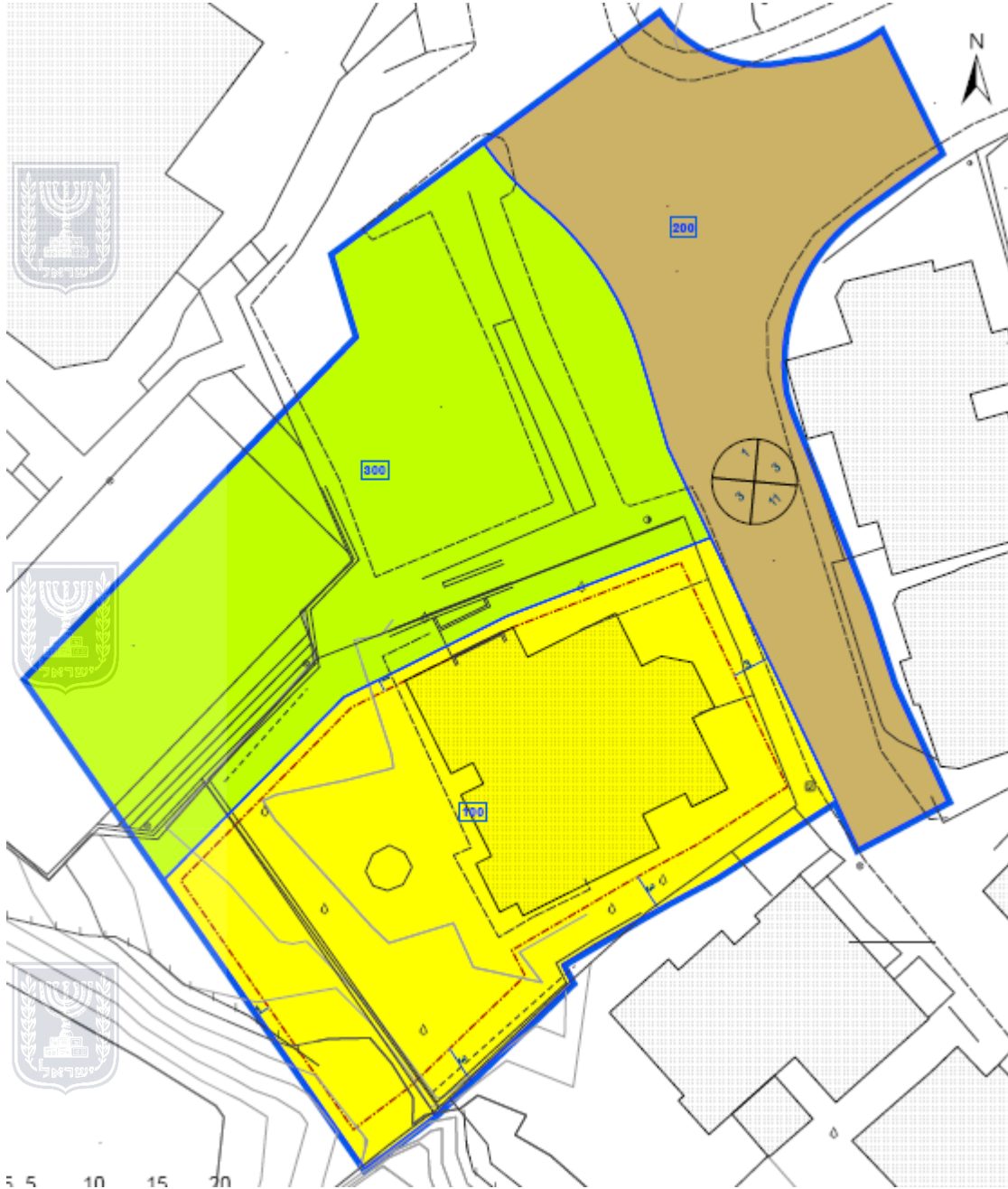
04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד



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

7. מצב משפטי:

ראה פירוט בעלויות בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון ולנסחי רישום המצ"ב כנספח לשומה.

הבעלות בחלקה בשלמות הנה למדינת ישראל, קיימים מגרשים שמוכרים, המגרש נשוא השומה בחכירה מהוונת לראפת זוהדי עד לתאריך 8/6/2080.



8. עקרונות האיחוד וחלוקה:

השומה תיערך בהתאם לעקרונות המקובלים לעריכת שומת הקצאה ואיזון.

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,

כשוויו 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 הפרש, ומקבל

ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו

הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש;

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית 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.



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

הטבלאות ייערכו בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה),
התשס"ט, 2009, תיקון משנת 2013, כאשר יקרא להלן "התקנות".
כאשר התקנות מגדירות את אופי העריכה של הטבלאות על פי הטפסים המצורפים
לתקנות, את הדרישות לגבי חישוב הטבלאות וכד'.



התחשבות בתקן 15 לתקינה השמאית באישור מועצת השמאים "פירוט מזערי
נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה" וההבהרה לתקן
מתאריך 08/06/2012 ולפיו:

לא יעשה שחזור של הפקעות ו/או הפרשות לצורכי ציבור שבוצעו בעבר ככל
שקיימות אלא יהיו מתחת לקו.



מגרש חדש יוקצה קרוב ככל הניתן למקום בו היה קיים מגרשו/ חלקה קודמת של
בעל הזכויות במקרקעין.

השווי נקבע בהתאם לזכויות הבניה במצב הקודם ובמצב החדש, במצב קודם
נקבע שווי 1000 ₪, במצב חדש נקבע שווי של 1200 ₪ לאור תוספת זכויות
בניה.

התייחסות למצב הבעלויות בחלקות, קיים חוזה חכירה מהוון על החלק על שם
ראפת זוהדי עד לתאריך 8/6/2080.



**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 טבלאות הקצאה ואיזון

לתכנית מס' : 354-1280346

תאריך: 4.3.2024

איזון			יוצא								מצב נכנס																		
לקבל	לשלם	הפרש איזון	שווי יחסי	שווי משוכלל	שווי מ"ר משוקלל	יעוד	שטח הבעלות במגרש	חלק בבעלות במגרש	שטח מגרש	מגרש הקצאה	שווי יחסי באחוזים	שווי התכנית במצב נכנס	שווי החלק	שווי מ"ר	יעוד	שטח החלק בבעלות	חלק בבעלות ב-%	חלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים/הערוט (ראה בתחתית הטבלה) *	שם החוכר	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעל הרשום	שטח החלק נכלל בתכנית	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי		
1,215,952	0	-76.02%	0.00%	0 ₪	1,200 ₪						76.02%	1,501,000 ₪	1,141,000 ₪	1,000 ₪	מגורים	1,141	100.000%	1/1				מדינת ישראל	3,614	295,687	10	20339	1		
	1,215,952	76.02%	100.00%	1,599,600 ₪	1,200 ₪	מגורים	1333	100.00%	1,333	100	23.98%	1,501,000 ₪	360,000 ₪	1,000 ₪	מגורים	360				ראפת זוהדי *		מדינת ישראל	3,614						
1,215,952	0		100.00%	1,599,600 ₪			1,333	100.00%	1,333		100.00%		1,501,000 ₪			1,501	100%												סה"כ
						שצ"פ	1345.4		1,345	300					שצ"פ	1,178						מדינת ישראל	3,614	295,687	10	20339	2		
						ד.מאושרת	935.3		935	200					ד.מאושרת	935							מדינת ישראל	3,614				3	
							2280.7		2,281																				
1,215,952	1,215,952	0.00%	100.00%				3,614		3,614		100.00%		1,501,000 ₪			3,614												סה"כ התכנית	

* על החלקה רשומות ההערות הבאות :

שם השמאי מוחסן זחאלקה

תאריך 4.3.2024

רשיון מס' 1425

חתימה

1	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 מתאריך 27/7/1994 לטובת עיריית אום אל פחם, פרסום ילקוט מס' 4228 עמ' 4158 מיום 7/7/1994.
2	הערה על צו הריסה מתאריך 16/4/1997 לטובת בית משפט השלום חדרה, הנאשם עסאם מוחמד מחאנגה.
3	הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 24/7/2012 לטובת חברת העובדים הערבים השתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, על כל הבעלים.
4	הערת אזהרה סעיף 126 מתאריך 11/2/2020 לטובת חברת השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ אגודה שיתופית 570000174, על כל הבעלים.
5	הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה מתאריך 12/3/2020 לטובת ועדה למתחמים מועדפים לדיור, תכנית מפורטת מס' תמל/1030 מיום 11.2.20 ח"ח.
6	הערת זיקת הנאה חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך קטע מגבולה הצפוני מתאריך 3/4/1980 לטובת גוש 20339 חלקה 11.

* בחלק קיים חוכר על פי חוזה חכירה מהוון עד תאריך 8/6/2080, החוכר ראפת זוהדי,

