

**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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto:zahalkamohsen@gmail.com)

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

תאריך: 24/3/2024

סימוכין: 354-1274240



לכבוד

אדר' מוחמד תאופיק.

**הנדון: שומה לטבלת הקצאה ואיזון תוכנית מס' 354-1274240**

**. סאלם .**

### **1. רקע כללי :**

נתבקשתי על ידי אדר' מוחמד תאופיק לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 354-1274240 .

התוכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמה בהתאם לחוק התכנון והבניה – 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 24/03/2024 לעניין הבעלויות ולעניין השומה 10/03/2024.

### **3. תאריך הביקור בנכס :**

נערך ביקור בנכס במהלך חודש 02/2024.



**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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto:zahalkamohsen@gmail.com)

**דואר אלקטרוני**

**TELFAX**

**04-6355005**

**טלפקס**

**Mobile**

**050-4416154**

**נייד**

**4. זיהוי הנכס :**



40  
 3,527 מ"ר

20718

23

2,677 מ"ר

2,470 מ"ר

גוש :

חלקה :

שטח רשום :

שטח התכנית :

ישוב : סאלם – מעלה עירון .

**5. תיאור הנכס והסביבה :**

מדובר בישוב סאלם, ישוב מישובי המועצה מעלה עירון במשולש הצפוני, אחד מישוב מועצה מקומית מעלה עירון.

הישוב שוכן בצמוד לגדר ההפרדה באזור מחסום סאלם, ובצמוד לישוב זלפה.

הגישה לישוב מכביש 66 שמתפצל מצומת מגידו.

בסביבת החלקה קיים פיתוח חלקי.

החלקות ממוקמות בחלק הדרום מזרחי של הישוב.

על החלקה קיים מבנים.



**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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto: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 - תוכנית ג/958 :

שפורסמה לאישור ברשומות ב.י.פ מס' 2738 בתאריך 18/8/1991.

מטרת התוכנית : הרחבת שטח הבניה בכפר והסדרת השימוש בקרקעות שבו ע"י יעוד שטחים למגורים, דרכים, מוסדות ציבור, מלאכה וספורט.  
 יצירת אפשרות חוקית להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית עפ"י חוק התכנון והבניה והתקנות שעל פיו.

יצירת אפשרות חוקית ומתן הנחיות לחלוקת החלקות הקיימות לחלקות חדשות לשם יצירת מגרשי בניה.

6.3 - תוכנית ענ/962 :

שפורסמה לאישור ברשומות ב.י.פ מס' 6131 בתאריך 29/8/2010 התכנית סמנה את החלקה מגורים א' ושביל.

**2.1 מטרת התכנית**

- הרחבת היישוב סאלם כך שיתאים לצורכי האוכלוסייה החזיה לשנת 2020.
- יצירת בסיס לפיתוח מאוזן של היישוב ע"י קביעת ייעודי קרקע לשימושים השונים ביניהם: שטחי מגורים, שטחי ציבור, שטחי תעסוקות ומיקומים.
- 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 התחבורה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מועד (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) מטבח למגרש	מספר יחידים ליונם (נטו)	צפיפות גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי										
מבני ומגורים		500	15%	100%	(1)	(1)	115%	115%	40%	---	11	3	(1)	5	(9) 5	5
מבני ומגורים		לפי תשריט	5%	55%	(1)	(1)	60%	60%	40%	---	(2) 10	2	(1)	5	(9) 5	5
מבני ומגורים		1000	5%	10%	(1)	(1)	15%	15%	10%	---	3	1	(1)	5	5	5
מבני ומגורים		לפי תשריט	30 מ"ר				30 מ"ר			---	3	1	---	5	5	5
מבני ומגורים		1000			לפי תוכנית בניו באישור הוועדה המקומית					---	---	---	---			
מבני ומגורים		500	10%	75%	(1)	---	85%	85%	40%	---	13	3	(1)	5	(4) 0	(4) 0
מבני ומגורים		400	26%	80%	(1)	(1)	106%	106%	40%	2	10	3	(1)	3	(5)	3
מבני ומגורים		250	24%	100%	(1)	(1)	124%	124%	50%	3	10	3	(1)	0	2	2
מבני ומגורים		לפי תשריט			לפי תוכנית בניו באישור הוועדה המקומית					---	---	---	---			
מבני ומגורים		400	10%	80%	(1)	(1)	90%	90%	40%	2	10	3	(1)	3	(5)	3
מבני ומגורים		1000	20%	60%	(1)	(1)	80%	80%	40%	---	9	2	(1)	5	5	5

**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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto:zahalkamohsen@gmail.com)

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

6.4 - תוכנית מוצעת מס' 354-1274240 :

"חלוקה לשני מגרשים ושינוי מיקום שביל סאלם".

מטרת התוכנית:

איחוד וחלוקה ושינוי מיקום שביל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. איחוד וחלוקה .
2. תוספת זכויות עד 50 אחוז .
3. תוספת יחידות .
4. שינוי תכנית קרקע.
5. תוספת קומה וגובה.
6. תוספת שטחי שרות תת קרקעי .
7. הקטנת גודל מגרש מינמלי.

טבלת שטחים :

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	14.46	0.59
מגורים ב'	2,337.24	94.63
שביל	118.2	4.79
<b>סה"כ</b>	<b>2,469.9</b>	<b>100</b>



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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto:zahalkamohsen@gmail.com)

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

## 7. מצב משפטי:

הבעלות בחלק הנכלל בתוכנית הנם בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר מתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה באמצעות האינטרנט מתאריך 10/03/2024, מצ"ב נסחי רישום לחלקות.

## 8. עקרונות האיחוד וחלוקה:

השומה נערכה בהתאם לעקרונות המקובלים לעריכת שומת הקצאה ואיזון.

התוכנית הנה בסמכות וועדה מקומית והיא מבוצעת בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

העקרון הבסיסי בעריכת הטבלאות הנו סע' 122 לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה, 1965 כאשר לשון הסע' 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 משווי של**

**מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש,**

**ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של**

**מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;**

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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto:zahalkamohsen@gmail.com)

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

**(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.**

הטבלאות נערכו 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:



שווי קרקע יוערך עפ"י השימוש המיטבי.

קרקע המיועדת להפקעה לצורכי ציבור במסגרת התוכנית, תירשם בחלקה התחתון של הטבלה לפי שווי 0, מתחת לקו.

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.

התייחסות למצב הבעלויות בחלקות.

במצב נכנס נלקח בחשבון שווי אקו' של 1 לשווי קרקע ביעוד מגורים, 0.1 לקרקע ביעוד דרך מאחר ומדובר בחלקה אחת והמאפיינים זהים כך שהשווי של מ"ר זהה, ובמצב היוצא נלקח בחשבון שווי אקו' 1 לשטח עיקרי, ושווי אקו' 0.5 לשטחי שירות.



**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](mailto:Moh_zahalka@yahoo.com)  
[zahalkamohsen@gmail.com](mailto:zahalkamohsen@gmail.com)

דואר אלקטרוני

TELFAX

04-6355005

טלפקס

Mobile

050-4416154

נייד

**טבלאות ההקצאה והאיזון: -9**

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



בכבוד רב ,

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וחוות דעתי נערכה

על סמך ידיעותיי וניסיוני המקצועי.

ולראייה באתי על החתום,



 



10/03/2024  
לי אדר תשפ"ד  
שעה: 10:41

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



80264

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: חיפה

## העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 20718 חלקה: 23

### תיאור הנכס

שטח במ"ר	סוג המקרקעין
2,677	מירי



### בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
5504/1969	07/05/1969	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר
החלק בנכס			
בשלמות			

### הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
6247/1985	14/05/1985	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 3171 מיום 7.3.85 חלק מחלקה		



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
5611/1986	18/05/1986	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 3246 מיום 5.9.85 חלק		

### סוף נתונים

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



שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח







טבלאות הקצאה טבלאות הקצאה ואיזון

לתכנית מס': 354-1274240

תאריך: 24/3/2024

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 החלק	שווי מ"ר	יעוד	שטח החלק בבעלות	חלק בבעלות ב-%	חלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעל	שטח ביעוד	שטח החלק נכלל בתכנית	שטח החלק הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי	
			54.47%	1,273.00	1	מגורים	1273.0	100.00%	1,273	100																1
			32.61%	762.00	1	מגורים	762.0	100.00%	762	101	100.00%	2,337.00	1.00	מגורים	2,337	100.000%	1/1		לא הוסדר	2,337	2,337	2,677	23	20718		2
			12.92%	302.00	1	מגורים	302.0	100.00%	302	102																3
0	0	0.00%	100.00%	2,337.00			2,337	300.00%	2,337		100.00%	2,337.00			2,337	100%				2,337						סה"כ
						דרך מוצעת	15.0		15	200				שביל	88						88	88		40	20718	4
						שביל	118.0		118	201				שביל	30						30	30		23	20718	5
														דרך	15						15	15		23	20718	6
							133		133						133						133					סה"כ ציבורי
0	0	0.00%	100.00%				2,470		2,470		100.00%				2,470					2,470						סה"כ התכנית

הערות ושעבודים :		הערה מס'
מוחסן זחאלקה	שם השמאי	תיאור ההערה
24/03/2024	תאריך	
1425	רשיון מס'	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו 7 מתאריך 14/5/1985 , פרסום ילקוט מס' 3171 מיום 7.3.85
	חתימה	הערה על הפקעת חלק מחלקה סעיף 19 מתאריך 18/5/1986 , פרסום ילקוט מס' 3246 מיום 5.9.85

