

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
אל-טייבה
נתקבל בתאריך
17-10-2016
נ ת ק ב ל

מרואן שריף יאסין
שמאי מקרקעין מוסמך



חוות דעת של שמאי מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון
לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש
ללא הסכמת בעלים בסמכות ועדה מקומית
סעיף 62א (א) סעיף 1 (בעלים יחיד)
לפי פרק ג', סימן ז',
לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,
בשטח תוכנית מפורטת 402-0418046,
"טיבה המשולש"
(מאי 2016)

ועדה מקומית אלטייבה
لجنة محلية الطيبة
אישור תכנית מס' 402-0418046
تصديق خارطة رقم
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
اللجنة المحلية قررت مصادقة الخارطة
בשיבה מס' 312/2016
بجلسة رقم 312/2016
יום 16.8.2016
מ"ר הועדה: ניסר



22 במאי 2016

טייבה המשולש 40400
ת.ד 763 נייד: 0523-825527, טלפקס: 097990112
Email: marwany1963@gmail.com

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

1

הנדון: טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים,

בסמכות ועדה מקומית, לפי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,

בשטח תוכנית מפורטת 402-0418046, "טיבה המשולש",

מרחב תכנון מקומי "אל-טיבה"

(חלק ממסמכי תוכנית מפורטת 402-0418046)

1. זיהוי המקרקעין

מהות:	חטיבת קרקע מישורית ביעוד מגורים ג', על חלק ממנה בנויים בתי מגורים, ללא היתר בניה
הקרקע:	גושים/חלקות : כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון מגרשים/תאי שטח: כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון (להלן: מתחם תוכנית מפורטת 402-0418046)
	סך שטח קרקע בתוכנית : 5,871 מ"ר
	סך שטח קרקע לאיחוד וחלוקה מחדש: 5,871 מ"ר
	שטח החלקות והמגרשים : כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה
המיקום:	דרום העיר טיבה, מזרחה מאיזור התעשיה העירוני

מסמך זה כולל 6 עמודים וטבלת הקצאה ואיזון

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



מחלקת שטחים
המקרקעין בישראל

2. מטרת חוות הדעת

2.1 לבקשת הועדה המקומית לתכנון ובניה "אל-טיבה" ועורך התוכנית - אדריכל עבד אלוהאב עבד אלראזק, ערכתי טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62 א (א) סעיף 1 בהתאם להנחיות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

איחוד וחלוקה של מגרשים בתחום תכנית באופן שהמגרשים הינם בבעלות של בעלים אחד, ניתן היה לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכול בלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

2.2 טבלת האיחוד וחלוקה נערכה בהתאם להוראות תקן מספר 15, של הועדה לתקינה שמאית, במועצת שמאי המקרקעין, כפי שאושר במועצת שמאי המקרקעין ביום 2 באפריל 2008.

2.3 בנוסף, צורניות טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט - 2009, שפורסמו בקובץ תקנות 6766, מיום כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009.

2.4 הטבלה נערכה כחלק ממסמכי תוכנית מפורטת מתוכננת 402-0418046, במרחב תכנון מקומי "אל-טיבה". השטח לאיחוד וחלוקה הינו כל שטח התוכנית ללא אתר הפסולת (475,338 מ"ר).

2.5 לצורך הכנת הטבלה הוצגו בפני, בין היתר, על ידי עורכי התוכנית, תקנון, ותשריט מוצעים לתוכנית המתוכננת 402-0418046.

3. תאריך הביקור בנכס ותאריכים אחרים

3.1 נערך ביקור בסביבה ובמתחם הקרקע המיועד לתוכנית, על ידי מרואן שריף, שמאי מקרקעין, בתאריכים שונים. ביקור אחרון, נערך ביום 10 במרץ 2016.

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



חבר לשכת שמאי
המסרקעין בישראל

3

3.2 התאריך הקובע לחוות הדעת 22 במאי 2016.

3.3 מובהר כי לשווי המחוברים אין כל השפעה על טבלת ההקצאה והאיזון, כפי שיובהר בגוף חוות הדעת בפרק גורמים ושיקולים, לפיכך אין צורך בביקור בתוך המחוברים.

4. תיאור הסביבה

מתחם הקרקע המיועד לתוכנית מפורטת 402-0418046, ממוקם בדרום העיר טיבה. סביבת הנכס מאופיינת בשטחים פתוחים ובניה מעורבת (רוויה וצמודת קרקע) למגורים. הבנייה במתחם ללא היתר בניה. סביבת הקרקע אינה מפותחת.

5. תיאור הנכס

5.1 המתחם ברובו מהווה איזור מגורים חדש של בניה של 1-3 קומות. שטח הקרקע התחום בתחום ה"קו הכחול" של התוכנית כ- 5,871 מ"ר. שטח הקרקע המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש הינו כל שטח התוכנית.

5.3 טופוגראפית פני הקרקע מישוריים ותחומה בין החלק הדרומי של כביש הטבעת העירוני מצפון ובין אזור התעשייה העירוני מדרום.

5.4 הקרקע מחולקת בין מספר מחזיקים. שטח המגרשים מפורט בפרק הזכויות בנכס ובטבלת ההקצאה והאיזון בתיאור "מצב נכס". המידע לשטחים הבנויים לא הוזכר מאחר והבניה הינה ללא היתר בניה. מובהר כי לבנוי אין השפעה על טבלת ההקצאה והאיזון כפי שמוסבר בפרק גורמים ושיקולים.

6. הזכויות במקרקעין

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



המסמך נמצא בבעלות
המסמך נמצא בבעלות

4

6.1 הערה: פלט מידע המופק באמצעות האינטרנט, מפנקס הזכויות, אינו מהווה נסח רישום מאושר, או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל – פיו.

6.2 הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה. אין להסתמך על האמור ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך חוות הדעת. חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית

6.3 להלן תיאור החזקה, כפי שאותרה על ידי (אין לראות באמור קביעה משפטית), בחלקה 5 בגוש רישום 7839:

מס"ד	שם בעלים רשום	שיעבודים או זכויות אחרות	מספר זהות	החלקים בבעלות או בזכויות
1	וואדחה קסום אברהמים עבד אל קאדיר			13/104
	מוחמד עבד אר ראזיק דאוד			6/104
	ערוף עבד אר ראזיק דאוד	צו עיקול של בימ"ש מחוזי מס' 74/42, צו בימ"ש מחוזי תל-אביב		6/104
	רפיק עבד אר ראזיק דאוד	צו בימ"ש מחוזי תל-אביב 10-14-48602		6/104
	סדוק עבד אר ראזיק דאוד	צו בימ"ש מחוזי תל-אביב 10-14-48602		6/104
	סודקי עבד אר ראזיק דאוד	צו בימ"ש מחוזי תל-אביב 10-14-48602		6/104
	ערעבי עבד אר ראזיק דאוד			6/104
	פטייה עבד אר ראזיק	צו-מניעה תיק 31709-03-15,		6/104

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



מכון לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

5

דאוד	תיק 3959206615		
סבחי אחמד עבד אר ראזיק דאוד	צו בימ"ש מחוזי תל-אביב 10- 14-48602	3/104	
עבדאלרחים אחמד מסרווה	הערת אזהרה (126) לטובת אחמד עלי מסארווה, הערת אזהרה (126) לטובת בסאם עבד אלגני, הערת אזהרה (126) לטובת יאסין נבהאן	804/10400	3542648
פטמה עבדול וחיד אחמד עבדול קאדר		1096/10400	3506482
ערעביה עבד אר ראזיק דאוד		3271/74724	
חאגי יחיא תחסין	הערה לפקודת המיסים, מע"מ נתניה, 257,000 ₪	10000/77598	54422654
חסן חאגי יחיא		20897/19368460	51075448
תחסין חאגי יחיא		20897/19368460	54422654
גסאן חאגי יחיא		20897/19368460	55795991
חאגי יחיא תחסין		113/38799	54422654
חאגי יחיא תחסין		20897/19368460	54422654
חאגי יחיא חסן		7807/1793376	51075448
אחמד מוסבאח עבדאלראזק	הערת אזהרה (126) לטובת ראבח מוסבאח עבדאלראזק	21/3328	5107541
נאיה מוסבאח עבד אלראזק	הערת אזהרה (126) לטובת ראבח מוסבאח עבדאלראזק	21/3328	5939490
נאדיה מוסבאח עבד אלראזק	הערת אזהרה (126) לטובת בשיר יונס ג'אבר	21/6656	50645472
נאילה מוסבאח עבד אלראזק	הערת אזהרה (126) לטובת יונס האני ג'אבר, הערת אזהרה לטובת ראבח מוסבאח עבדאלראזק	21/6656	52526035
חאגי יחיא הדיל חוסין		4104485/387369216	25898099

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



מכון לשמאי
המקרקעין בישראל

6

820897/193684608	54422654		חאג' יחיא תחסין
820897/193684608	54422654		חאג' יחיא תחסין
820897/193684608	54422654		חאג' יחיא תחסין
2462691/387369216	55795991		חאג' יחיא גסאן מרעי
820897/193684608	54422654		חאג' יחיא תחסין
33/3328	35061092		ג'אבר מוחסן

7. רקע התכנוני

7.1 על הקרקע נשואת חוות הדעת חלות בין היתר תוכניות בנין העיר הבאות:

מספר התוכנית	מחוז התכנית	פורסמה ב.פ.	מתאריך
טב/560/25'	מקומית	2471 (מתן תוקף)	24/3/88
טב/3068	מקומית	6068 (מתן תוקף)	7/3/10
טב/3400	מיתאר מקומית	6967 (מתן תוקף)	15/1/15

בהתאם לרצף התוכניות המפורטות לעיל הקרקע מיועדת באזור מגורים ג':
בשטח מגרש של עד 599 מ"ר מותר לבנות מבנה מגורים בן 3 קומות בהיקף של
 30% עיקרי לקומה ובסה"כ 90% עיקרי במגרש. צפיפות הבניה יח"ד אחת
 לקומה ובסה"כ 3 יח"ד במגרש.

בשטח מגרש מ- 600 מ"ר ומעלה, מותר לבנות מבנה מגורים בן 3 קומות
 בהיקף של 35% עיקרי לקומה ובסה"כ 105% עיקרי במגרש. צפיפות הבניה 2
 יח"ד לקומה ובסה"כ 6 יח"ד במגרש.

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



המזכיר לשרות
המסכיקעין בישראל

7

היעודים ושטחי הקרקע במצב המאושר:

מגורים ב' : 4,413 מ"ר
דרך מאושרת : 421 מ"ר
דרך מאושרת : 370 מ"ר
דרך משולבת : 252 מ"ר
סה"כ : 5,871 מ"ר סה"כ 100.0%

להלן שטחי מגרשי-המגורים במצב המאושר:

שטח מגרש	מס' מגרש
1,568 מ"ר	16/5
910 מ"ר	14/5
751 מ"ר	12/5
683 מ"ר	13/5
501 מ"ר	15/5
4,413 מ"ר	סה"כ

7.2 תוכנית בנין עיר מתוכננת – נשוא חוות הדעת:

תוכנית מפורטת 402-0418046:

מטרת התוכנית המוצעת: החלפת שטחי מגורים בשטחי ציבור ולהיפך, החלפת שטחי ציבור בינם לבין עצמם והכול תוך שמירה על סך שטחי המגורים במצב המאושר ובמצב המתוכנן. היקף וצפיפות הבניה באיזור מגורים ב' המתוכנן זהה לחלוטין להיקף וצפיפות הבניה באיזור מגורים ג' המאושר. התכנית מקצה 27 יח"ד, אותו מספר יח"ד במצב המאושר.
היעודים ושטחי הקרקע בתוכנית:

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

8

מגורים ב' : 4,413 מ"ר

דרך מאושרת : 525 מ"ר

דרך מוצעת : 245 מ"ר

דרך משולבת : 161 מ"ר

דרך משולבת : 267 מ"ר

שביל ציבורי : 260 מ"ר

סה"כ : 5,871 מ"ר סה"כ 100.0%

7.3 כפי שיפורט בפרק גורמים ושיקולים טבלת ההקצאה והאיוון נערכת לפי שווי זכות הבעלות במרכיב הקרקע.

7.4 חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית. הרקע התכנוני מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה להערכה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

7.5 להלן שטחי מגרשי התמורה למגורים:

שטח מגרש	מס' מגרש
1,568 מ"ר	1
910 מ"ר	2
751 מ"ר	3
683 מ"ר	4
501 מ"ר	5
4,413 מ"ר	סה"כ

8. עקרונות השומה

אנכי לשכת שמה
המקראות ב'שמה'

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



הגביר
המסרקותין בייסראל

10

"בנכסים בנויים שהקצאה בהם לא מחליפה את בעלי הזכויות, ואשר במצב יוצא השימוש המיטבי בהם הוא המשך שימוש בהם (ולא הריסתם) יהיה קיזוז של תרומת המבנים. אם הקיזוז הוא מלא תהיה למעשה ההקצאה זהה למצב בו לא היה קיים המבנה כלל מלכתחילה".

9.4 שווי הבסיס לטבלה הינו שווי זכות הבעלות בקרקע כנקייה מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

9.9 שווי כל מגרש נקבע במונחי מר"מ אקוולנטי. מאחר שכל המגרשים זהים לחלוטין שווי כל מגרש בשני המצבים הינו ביחס ישר לזכויות הבניה המוקנות על פי תב"ע.

9.12 בתוכנית לא קיימים תשלומי איזון.

10. טבלת איחוד וחלוקה מחדש

10.1 מצורפת טבלת איחוד וחלוקה מחדש – ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
טבלת האיחוד וחלוקה נערכה בהתאם להוראות תקן מספר 15, של הועדה לתקינה שמאית, במועצת שמאי המקרקעין, כפי שאושר במועצת שמאי המקרקעין ביום 2 באפריל 2008.
צורניות טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009, שפורסם בקובץ תקנות 6766, כ"ג באדר התשס"ט, 19 במרץ 2009.

10.2 מגבלות ותוקף השימוש בחוות הדעת חורגים מהמקובל ואלו הם: חוות הדעת מיועדת לשימוש והסתמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה "אל-טיבה" והועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז המרכז, לצורך אישורה כחלק ממסמכי תוכנית בנין עיר מפורטת טב. 3154, בלבד. חוות הדעת אסורה לשימוש על ידי כל אדם או גוף אחרים, כולל בעלי הזכות בנכס ואסורה

מרואן שריף יאסין

שמאי מקרקעין מוסמך



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

11

לשימוש עבור מטרה אחרת, לרבות איסור על שימוש בחוות הדעת כבסיס לגביית היטלי השבחה, תביעת פיצויים בגין אישורה של תוכנית וכבטוחה לקבלת אשראי או משכנתא. חוות הדעת נכונה ליום הקובע בלבד. חוות הדעת מהווה כלי תכנוני בלבד ואינה מהווה ראייה משפטית לזכויות במקרקעין של מחזיקים המתגוררים במקרקעין. חוות הדעת אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי. עורך חוות הדעת לא יהיה אחראי להסתמכות אחרת כלשהי, מלבד האמור.

10.3 הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.

רצ"ב: טבלת - ללא הסכמת בעלים.