

**אגבריה יוסף**  
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



## נספח שומה

### לטבלאות הקצאה ואיזון

תכנית מס' 402-0687053

טב/3661-בריכה צפונית טייבה

יוזם התכנית : עיריית טייבה

נערך על ידי : אגבריה יוסף – שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 14

רח' אל-מדינה מול בנק הפועלים ת.ד. 2240 אום אל פחם 30010

טל' 04-6112341 פקס 04-6315036 נייד 052-5533318

Email: akyos1@gmail.com



סימוכין: SHM-0687053-18

תאריך: 8/10/2018

לכבוד:

עיריית טייבה

תאגיד מי עירון



א.ג.נ.

**הנדון: נספח לטבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 402-0687053 "בריקה צפונית  
טייבה" בטייבה**

**1- מטרת השומה:**

נתבקשתי על ידי תאגיד מי עירון ועיריית טייבה, לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' 402/0687053 "בריקה צפונית טייבה" בטייבה.



התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בתחום התכנית.

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, תיקון 2013.
3. התחשבות בתקן 15 לתקינה השמאית.



לצורך עריכת הטבלאות נמסרו לידי:

1. תשריט מצב מאושר.
2. תשריט מצב מוצע (עקרוני).
3. טבלת שטחים.
4. נסחי רישום לחלקות הנכללות.



עמוד 2 מתוך 14



**-2 התאריך הקובע לשומה :**

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה .

**-3 תאריך הביקור בנכס :**

הביקור בחלקות הנכללות בתחום התכנית והסביבה נערך בתאריך 20/9/2017 ובתאריך 18/9/2018 .



**-5 זיהוי הנכסים והחלקות הנכללות בתחום התכנית :**

הנכס והחלקה הנכללים בתחום האיחוד וחלוקה הנם כדלקמן :

שטח החלק נכלל בתכנית	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש
1,697	54,546	13	8031
8,255	31,569	17	8031
3,401	69,632	41	8031
115	1,504	50	8031
1,939	11,185	15	8047
<b>15,407</b>			<b>סה"כ</b>



**-6 תיאור הנכסים והסביבה :**

1. הנכס ממוקם בעיר טייבה , עיר במשולש הדרומי , עיר ערבית מוסלמית .
2. האזור הנו החלק הצפוני של הער טייבה באזור מגרש הכדורגל של העיר , סביבה קיימים מבני מגורים בצד הדרומי והצפוני של התכנית , בצד המערבי קיים האצטדיון העירוני .
3. הסביבה של התכנית מהווה שטח מעל גבעה בעל טופוגרפיה עם שיפועים קלים.
4. בסביבת התכנית קיים פיתוח עירוני חלק .
5. שטח התכנית 15407 מ"ר , בתכנית נכללות חלקי חלקות , חלקי חלקות 8031 ש 13+17+41+50 וחלקי חלקה 15 בגוש 8047 .





### תרשים לסביבה



### תרשים התמצאות



עמוד 4 מתוך 14

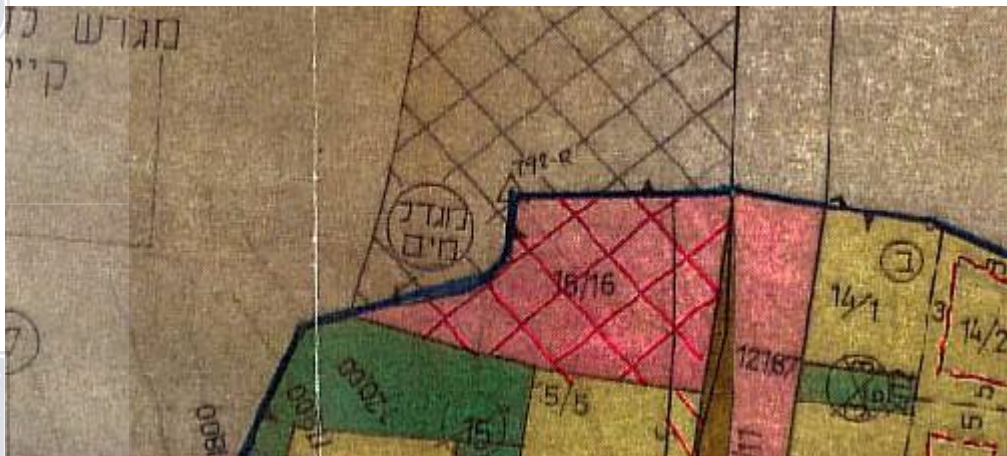


## **המצב התכנוני : -7**

### **7.1- תכנית טב/2503 :**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4089 בתאריך 4/3/1993.

התכנית חלה על חלק מתחום התכנית נשוא השומה כאשר יעדה חלקים ביעוד חניה ציבורית וחלק שטח ציבורי פתוח .



### **7.2- תכנית טב/2509 / 2 :**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6448 בתאריך 22/7/2012.

התכנית חלה על חלק מתחום התכנית נשוא השומה כאשר יעדה חלקים ביעוד חניה ציבורית , חלק שטח ציבורי פתוח , חלק ביעוד מבני ציבור , חלק ביעוד מגורים ג'. הוראות וזכויות הבניה שנקבעו בתכנית ליעודים מגורים ג' ושב"צ :

עמוד 5 מתוך 14

**אגבאריה יוסף**  
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



שטח מגרש במ"ר	אחוז לקומה	ס"ה בכל הקומות	סה"כ שטחי שירות	יחידות נטו ראה טבלה מצ"ב	קו בניין קדמי צדדי אחורי	הערות	מגרש חזית מסחרית לפי סימן
400-599	30% 3 קומות	90% סה"כ	ממדים תקינים לובי כניסה מדרגות וכן =20% משטח המגרש וכן 60 מ"ר חניה בקומה מפולשת בשיפוע מעל 8%	דירה מינימלית 80 מ"ר עיקרי לחישוב	עפ"י 3   4 רוחטה סימן "ב" 3 מ' סביב מותרת הקלה עד 20%; מקו בנין קדמי הקלה אסורה.	3 קומות מס' היחידות מעוגל כלפי מעלה אחרי חצי יחידה.	המסחר ע"ח אחוזי בניה עד מקסימום 30% חניה נוספת כמסומן בחזית המגרש לפי התקן.
600 ומעלה	35%	105% ס"ה	כנ"ל	דירה מינימלית 90 מ"ר עיקרי	ע"פ 3   4 רוחטה סימן "ב" 3 מ' סביב. מותרת הקלה עד 20%, מלבד קו בנין קדמי.	3 קומות כנ"ל על המסומנים באות "א" מותרים שני בניינים נפרדים, מחוברים	כנ"ל
ש.ב.צ.	40% 3 קומות	120% ס"ה	30% בנוסף		3   3   3 סימן קווי בנין ברוחטה מחייבת	מס' קומות 3.	

**7.3 - תכנית טב/3400 :**

תכנית מתאר טייבה אושרה למתן תוקף בתאריך 15/1/2015 בילקוט פרסומים מס' 6967 .

התכנית לא שינתה את ההוראות והזכויות הקיימות בתכניות החלות במקום .



עמוד 6 מתוך 14



**7.4 - תכנית מוצעת 402-0687053 :**

**פרטי התכנית :**

**תכנית מס' :** 402/0687053

**שם התכנית :** בריכה צפוני טייבה 4

**מקום התכנית :** מרחב תכנון מקומי - טייבה

**סוג התכנית :** תכנית מתאר מקומית - מפורטת

**היתרים או הרשאות :** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**סוג איחוד וחלוקה :** איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

**מטרת התכנית :** איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

הסדרת שטח ציבורי פתוח שבו קיים מאגר מים.

**עיקרי הוראות התכנית :** 1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. תוספת שטחי הבניה בהיקף עד 20%.

3. הגדלת מספר יח"ד במגרשים.

4. קביעה או שינוי בגובה הבניה - תוספת קומות.

5. קביעה או שינוי בקווי בניין.

6. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים.

**טבלת שטחים לתכנית (לקו הכחול)**

מצב מאושר		
16.95%	2,611	חניה ציבורית
40.36%	6,219	מגורים ג'
8.49%	1,308	שטח למבני ציבור
34.20%	5,269	שטח ציבורי פתוח
100.00%	15,407	סה"כ





מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
34.20	5,268.77	חניון
40.37	6,218.93	מבנים ומוסדות ציבור
16.94	2,610.6	מגורים ג'
8.49	1,308.3	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>15,406.6</b>	<b>סה"כ</b>

התכנית קבעה זכויות והוראות בניה למגרשי המגורים ולשטח למבני ציבור על פי הוראות התכנית .



עמוד 8 מתוך 14





## **-8 מצב הזכויות :**

מצב הזכויות בהתאם לנסחי הרישום של החלקות מובאות בנספח מס' 1 .

## **-9 עקרונות , גורמים ושיקולים :**

### **9.1 עקרונות :**



1. השומה נערכה בהתאם לעקרונות המקובלים לעריכת שומת הקצאה ואיזון.

2. התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה בחלק מהתכנית שמסומן בתכנית ועל כן היא כוללת טבלאות הקצאה ואיזון .

3. 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, 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 הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש ;**

**(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.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> ההדגשה שלי ואינה במקור .



4. בנוסף הטבלאות והחלוקה נערכו בהתאם לתקנות התכנון ובהייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט, 2009 ותיקון משנת 2013, בנוסף התחשבו בהוראות תקן 15 לתקינה השמאית.

5. השווי נקבע בהתאם לגישת ההשוואה כאשר הקו המנחה הנו עסקאות באזור הנכס ככל האפשר תוך הפעלת מקדמי התאמה, לאור השמירה על אחידות במקדמי השווי ובתמהיל ההקצאה לא הובאו העסקאות להעדר משמעותן.

6. עקרון הבסיס הנו שמירה על השווי היחסי בשני המצבים (מצב נכנס ומצב יוצא) לכל בעל זכות במקרקעין רשום, דבר שתואם את החקיקה ואת הפסיקה.

## 9.2 גורמים ושיקולים:

1. מיקום החלקות, צורתן וגודלן.

2. המצב התכנוני על פי המתואר בפרק המצב התכנוני.

3. קביעת השווי בשני המצבים בהסתמך על עסקאות השוואה תוך הפעלת מקדמי התאמה.

4. ההיצע והביקוש לקרקע סביבת הנכס שמהווה קרקע ביעוד מגורים.

5. נלקח בחשבון מצב הבעלויות בחלקות.

6. הטבלאות נערכו בהתאם לטבלאות המצורפות לתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט, 2009 לפי התיקון משנת 2013 והתחשבות בתקן 15 לתקינה השמאית.

7. ההקצאה והאיזון נערכו בשמירה על השווי היחסי בשני המצבים – נכנס ויוצא, האזיון נערך בקרקע וללא תשלומי איזון.

8. הליך החלוקה מתבצע בהתאם לחוק התכנון והבנייה, פרק ג', סימן ז' על פי סעיף 122 "חלוקה שלא בהסכמה", כאשר עקרונו של סעיף זה הנו:



עמוד 10 מתוך 14



**" 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 ;**

**(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 ."**

9. השווי נקבע בהסתמך על עסקאות שונות בהתבסס על עסקאות ממכרזי רמ"י בישובי המשולש בעלי מאפיינים דומים ובעלי שוק דומה .

בתחום התכנית נקבע שווי למ"ר מאחר ומאפייני החלקות והמגרשים זהה , קרקע בעלת טופוגרפיה מישורית כמעט אחידה , הגישה למגרשים , אפשרויות הניצול והמימוש זהה , זכויות בניה ויח"ד זהות באופן יחסי לגודל המגרש , בנוסף לעובדה כי במגזר העברי המסחר בקרקע הנו מושתת יותר על שווי למ"ר אחיד בלפי אזורים בישובים .

10. בתוך התכנית נקבעו מגרשים שבהם קיימת אופציה למימוש מסחר חלקי בקומת הקרקע לפי בחירת המבקש ובאישור הוועדה המקומית , קיום האופציה של מימוש זכויות אלה משאיר את המגרשים בשווי אחיד עם שאר המגרשים . ללא השפעה של האופציה על השווי .





השווי במצב נכנס כשווי לקרקע ערב אישור תכנית המתאר, דהיינו שווי חקלאי.

**10- עסקאות:**

להלן עסקאות למכרזי רמ"י באזור המשולש:

מס"ד	יישוב	תאריך החלטה	מכרז	גוש	חלקה	שטח במ"ר	תמורה (ללא מע"מ ופיתוח)	שווי במ"ר	מקדם לזמן	שווי מ"ר קרקע
1	א.א.פחם	07/08/16	חי/67/2016	20357	2	291	158,550	545	1.02	556
2	באקה	20/10/13	חי/194/2013	8759	21	636	350,000	550	1.15	633
3	באקה	20/10/13	חי/194/2013	8759	21	636	411,110	646	1.15	743
4	באקה	20/10/13	חי/194/2013	8759	21	635	275,000	433	1.15	498
5	באקה	20/10/13	חי/194/2013	8759	21	635	411,110	647	1.15	745
6	באקה	20/10/13	חי/194/2013	8759	21	876	411,110	469	1.15	540
7	גית	09/08/15	חי/32/2015	8841	79	505	255,356	506	1.07	541
8	גית	09/08/15	חי/32/2015	8841	80	557	192,000	345	1.07	369
9	גית	09/08/15	חי/32/2015	8841	82	488	142,000	291	1.07	311
10	גית	29/12/14	חי/135/2014	8841	43	450	351,000	780	1.1	858
11	גית	29/12/14	חי/135/2014	8841	43	549	201,000	366	1.1	403
12	גית	29/12/14	חי/135/2014	8841	43	454	171,000	377	1.1	414
13	כפר קאסם	27/11/13	מר/2/2013	8881	34,36	676	370,000	547	1.15	629
14	כפר קאסם	27/11/13	מר/2/2013	9081	62	982	635,000	647	1.15	744
15	כפר קאסם	27/11/13	מר/2/2013	9081	89	1838	1,215,000	661	1.15	760
16	כפר קאסם	27/11/13	מר/2/2013	8880	91	520	354,100	681	1.15	783
595	ממוצע									

מכאן מתקבל ממוצע שווי סביר למ"ר בישוב טייבה שמאפייניו דומים למאפייני הישובים שהוזכרו במכרזים בסביבות ה- 650 ₪ למ"ר.



עמוד 12 מתוך 14

**אגבאריה יוסף**  
הנדסה, שמאות ובטיחות בע"מ



לפי מאגר מש"ח מתקבלים שוויים נמוכים מאד ביחס למכרזי רמ"י ואשר לא משקפים את השווי הריאלי שמתקבל בין מוכר מרצון לקונה מרצון .

## **11- טבלאות ההקצאה והאיזון :**

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



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

**אגבאריה יוסף**  
**שמא, שמאות ובטיחות בע"מ**  
**מ.ר. 1377**



עמוד 13 מתוך 14



**נסח רישום לחלקה 41**

חלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעל	שטח החלק נכלל בתכנית	שטח החלקה הרישום במ"ר	חלקה	גוש
9000/69632		חסן מוסטפה אבו חביב	3,402	69,632	41	8031
5000/69632		אסעד עלי יוסוף אבו חביב				
12500/69632		עסמה רמדאן אג'מל				
4067/69632	35055680	מוחמד עלי יוסוף אבו חליל				
1565/69632	36186005	חביב עאטה				
1572/69632	35083245	מסארוה פתחי				
405/69632	23112725	מסארוה עיזת				
873/69632	24770877	מסארוה נאדיה				
405/69632	214470940	מסארוה מחמוד				
1200/69632	28377562	גומעה גמלת				
2430/835584	34894634	מסארוה רימה				
405/835584	207637257	מסארוה עדן				
405/835584	216172015	מסארוה שהד				
405/835584	216172023	מסארוה עמאד				
405/835584	326185014	מסארוה מאלק				
405/835584	218561025	מסארוה ריתאג'				
405/835584	219899804	מסארוה גואן				
27405/69632		רשות הפתוח				
1322/69632	40277196	גבארה חאלד				
1321/69632	33893892	גבארה ראמי				
81/20672	59511022	חאג יחיא עדנאן				
459/41344	29807526	גאבר איימן				
459/41344	40278673	שנאכר עוידה אימאן				
459/41344	21943378	גאבר סאמר				



עמוד 14 מתוך 14