



**SMS . שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מדידות הנדסיות**

**- ג'האד חג יחיא -**

**שמאי מקרקעין ומודד מוסמך, גיאודט וקרטוגרף, בוגר המכון לחוות דעת עדים מומחים ובוררים**

---

טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית איחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת הבעלים

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

תכנית מפורטת מס' 402-0944116

טב/3777



---

טייבה, ת.ד. 4500, מיקוד 40400, טל: 097994361 פקס: 097993055 נייד: 0505663173

דואר אלקטרוני : [smsgr@zahav.net.il](mailto:smsgr@zahav.net.il)



**SMS . שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מדידות הנדסיות**

**- ג' האד חג יחיא -**

**שמאי מקרקעין ומודד מוסמך, גיאודט וקרטוגרף, בוגר המכון לחוות דעת עדים מומחים ובוררים**

**נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת 402-0944116**

**טב/ 3777**

**"צפון איזור התעשייה -טייבה"**

**1.רקע כללי :**

נתבקשתי ע"י המזמין :

לערך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת שמטרתה איחוד וחלוקה מחדש , שהוגשה לוועדה

המקומית , לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

שטח התכנית הכולל הוא 3.781- דונם, וכוללת שלושה חלקי חלקות ביעוד תעשייה, וש.צ.פ.

(שני מגרשים, מגרש 10/1 ביעוד תעשייה, מגרש 11/1 ביעוד ש.צ.פ) .

**2.המועד הקובע:**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון שהוגשה למשרדי הוועדה המקומית 25.2.2021.

**3.מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:**

ביקור בנכס נערך בתאריך 20.2.2021 ע"י החתום מטה.

**4.פרטי המקרקעין בתכנית:**

גוש : 7843 , 7838

חלקות : 10,11 , 18 (חלקי חלקות)

שטח התכנית : 3.781 ד'

ישוב : צפון איזור התעשייה, על הדרך שמחברת את איזור התעשייה עם הישוב, טייבה

ועדת תכנון : מקומית-"אל טייבה", מחוזית-"המרכז"

טייבה, ת.ד. 4500, מיקוד 40400, טל: 097994361 פקס: 097993055 נייד: 0505663173

דואר אלקטרוני : [smsgr@zahav.net.il](mailto:smsgr@zahav.net.il)

**SMS . שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מדידות הנדסיות**

**- ג' האד חג יחיא -**

שמאי מקרקעין ומודד מוסמך, גיאודט וקרטוגרף, בוגר המכון לחוות דעת עדים מומחים ובוררים

**5. תאור המקרקעין:**

5.1 החלקות הנכללות בתחום התכנית הן מגרש ביעוד תעשייה ומגרש ביעוד ש.צ.פ.

המקרקעין נמצאים בדרום הישוב טייבה, בצפון אזור התעשייה. על הדרך המחברת בין אזור התעשייה בדרום לשטחי המגורים בצפון.

" המשך רח' אלאמל" שמשתרע מצפון לדרום .

מדובר בשלושה חלקי חלקות כאמור שמהווים שני מגרשים ריקים ולא מפותחים ביעוד תעשייה וש.צ.פ.

5.2 השטח המיועד לאיחוד וחלוקה בתכנית(קו כחול) הוא 3.781 דונם .

5.3 הטופוגרפיה של השטח היא משופעת ( לאחר עבודות עפר לאחרונה). לאחרונה מבוצעות עבודות פיתוח והקמת גדרות בטון במקום.

5.4 באזור קיים פיתוח חלקי, ממערב כביש אספלט עם מדרכות, כולל תשתית ניקוז ותאורה. מצפון דרך עפר.

5.5 המקרקעין בתכנית כוללים שלושה חלקי חלקות בגוש 7843, חלקי חלקות, 10 11. וחלק מחלקה 18 בגוש 7838 שהיתה בעבר מתרוכה.

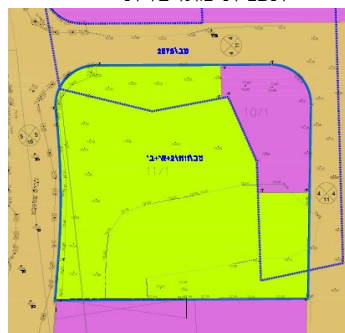
מדובר במגרשים 10/1 ביעוד תעשייה, ומגרש 11/1 ביעוד ש.צ.פ.

**6. המצב התכנוני:**

6.1 תכנית טב/2575 פורסמה לתוקף ב-י.פ. מס' 4447 בתאריך 10/10/1996 .

מטרת התכנית: שינוי יעוד מ-ש.צ.פ לאזור תעשייה קביעת הוראות בניה

תכנית מאושרת



טייבה, ת.ד. 4500, מיקוד 40400, טל: 097994361 פקס: 097993055 נייד: 0505663173  
 דואר אלקטרוני : [smsgr@zahav.net.il](mailto:smsgr@zahav.net.il)

## SMS . שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מדידות הנדסיות

### - ג'האד חג יחיא -

שמאי מקרקעין ומודד מוסמך, גיאודט וקרטוגרף, בוגר המכון לחוות דעת עדים מומחים ובוררים

---

#### 7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

7.1 תכנית טב/3777 , 402-0944116

התכנית מוגשת לצורך הפקדה כתכנית בסמכות הוועדה המקומית.

מטרת התכנית :

איחוד וחלוקה מחדש, קביעת קווי בנין ושטחי שירות תת קרקעיים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א (א)
- קביעת קוי בנין עפ"י סעיף 62א(א)4.
- קביעת גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א (א)7. דהיינו 555 מ"ר במקום 650 מ"ר.
- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לפי גודל מגרש עפ"י סעיף 62א (א)15
- תוספת 20% זכויות בניה למגרשים המיועדים לבניה לפי סעיף 62א(א)16 .

תכנית מוצעת טב/3777

402-0944116



---

טייבה, ת.ד. 4500, מיקוד 40400, טל: 097994361 פקס: 097993055 נייד: 0505663173

דואר אלקטרוני : [smsgr@zahav.net.il](mailto:smsgr@zahav.net.il)



## SMS . שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מדידות הנדסיות

### - ג' האד חג יחיא -

שמאי מקרקעין ומודד מוסמך, גיאודט וקרטוגרף, בוגר המכון לחוות דעת עדים מומחים ובוררים

---

#### 8. הזכויות בנכסים :

8.1 כאמור לעיל התכנית המאושרת טב/2575 היא תכנית שינוי יעוד שאינה כוללת

טבלאות איזון או טבלאות הקצאה ועל כן ההתייחסות לזכויות בטבלה המוצעת במצב הנכנס היא

לבעלים הרשומים בטאבו. (המגרש 10/1 נשוא הטבלה מוחזק ע"י עאזם אימן שרשום על שמו 39/1280 חלקים מחלקה 10).

8.2 לפי נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט, הבעלות בחלקה 10 היא פרטית, וחלקי חלקות

11,18 בגוש 7843,7838 בהתאמה בבעלות העירייה (ש.צ.פ), למרות שעדיין לא בוצע רישום.

כאמור פורסמו הערות לפי סעיף 5,7,19. (ראה טבלה).

(הרקע המשפטי מובא לתיאור בלבד ואין לראות בו קביעה משפטית או קניינית של עורך חוות הדעת)

#### 9. עקרונות, גורמים ושיקולים:

9.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה. שבבסיסו שני העקרונות, "עיקרון שימור הקניין", ועיקרון השוויון היחסי".

9.2 איחוד וחלוקה של מגרשים בתחום תכנית באופן שהמגרשים הינם בבעלות של בעלים יחיד, כמו

במקרה הנידון, ניתן לראות בה תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה בסימן ז', והכל בלבד שאין שינוי

בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.

9.3 ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לשווי זכות הבעלות בקרקע. כאשר שווי השוק המשמש בסיס

לשווי הזכות הוערך בהתאם לעיקרון השימוש היעיל והטוב.

9.4 בתחום הקו הכחול יש מגרש ביעוד תעשייה, ושאר השטח ביעוד ש.צ.פ.

9.5 המגרש 10/1 הוא פינתי מחלקה 10, וצורתו לא רגולרית.

9.6 הש.צ.פ 11/1 גם הוא פינתי.

9.7 היות והבעלות היא של יחיד (מגרש יחיד), והרישום לכל הבעלים הרשומים, אזי האיזון יהיה בין

השטח הציבורי והמגרש ביעוד תעשייה. בתכנית נשמרו השטחים במצב המאושר והמוצע.

---

טייבה, ת.ד. 4500, מיקוד 40400, טל: 097994361 פקס: 097993055 נייד: 0505663173

דואר אלקטרוני : [smsgr@zahav.net.il](mailto:smsgr@zahav.net.il)



**SMS . שמאות מקרקעין וניהול נכסים, מדידות הנדסיות**

**- ג'האד חג יחיא -**

**שמאי מקרקעין ומודד מוסמך, גיאודט וקרטוגרף, בוגר המכון לחוות דעת עדים מומחים ובוררים**

9.8 שטח המגרש במצב היוצא בטבלה, הוא לפי התכנית נשוא הטבלה והוא נשמר ונמסר ע"י המתכנן.

9.9 הטופוגרפיה של השטח היא משופעת (לאחר עבודות עפר), בשטח מבוצעים עבודות פיתוח.

9.10 שווי זכות הבעלות בקרקע כנקייה מכל חוב, עיקול, שיעבוד, משכנתא וזכות צד ג'.

9.11 ההנחה היא שאין הבדלי שווי למ"ר בשני המצבים .

9.12 לא ניתנו ערכים כספיים, והשווי נקבע לפי מ"ר אקווילנטי בהתאם לגודל שטח הזכות בהתחשב

בכך ששווי מ"ר בשני המצבים זהה .

9.13 לפי הטבלה ובהתאם להנ"ל אין תשלומי איזון כמופיע בטבלה.

9.14 מצורפת טבלת איחוד וחלוקה מחדש, שערוכה בהתאם לתקן ולתקנות חוק התכנון והבניה, כאשר

הטבלה וחוות הדעת ישמשו למטרה שלשמה הוכנו בלבד. ואין היא מהווה תחליף ליעוץ או

להסתמכות אחרת מלבד האמור לעיל.

9.15 בחינת מקדמים : היות ומטרת התכנית ניווד והחלפת שטחים תוך שמירה על גודל השטחים

וזכויות הבניה העיקריות, ובהתחשב בכך שהמגרש ביעוד תעשייה הוא פינתי וצורתו לא רגולרית ניתן

מקדם 1 אקווילנטי במצב הנכנס, ובמצב היוצא ניתן מקדם 1 .

**10. הצהרות:**

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או

במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין

(אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



22.03.2021

תאריך

1316

מספר רישיון



חתימת השמאי

חג' יחיא ג'האד

שם שמאי מקרקעין



טייבה, ת.ד. 4500, מיקוד 40400, טל: 097994361 פקס: 097993055 נייד: 0505663173

דואר אלקטרוני : [smsgr@zahav.net.il](mailto:smsgr@zahav.net.il)