

# דרורי & שקד שמאים

מקרקעין. חקלאות. אלמנטרית. תכנון ערים. ניהול נכסים

זהר דרורי שמאי מקרקעין

דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים

יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי

אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין

זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין

יעל סדן שמאית מקרקעין

אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

ועדה מקומית עפולה  
 אישור תכנית מס' עפ/מק/7/206  
 הועדה המקומית מחליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2219 מס' מיום 19/10  
 ישראל מנטור  
 מהנדס תכנון  
 חנין סרץ  
 היו"ר הועדה

יום חמישי 04 במרץ 2010  
 מס' תיק: 24/3/100061

הודעה על אישור תוכנית מס' 7/206  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6153  
 מס' 28161010 מיום 8/3

ועדה מקומית עפולה  
 אישור תכנית מס' עפ/מק/7/206  
 הועדה המקומית מחליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 216 מס' מיום 19/10  
 ישראל מנטור  
 מהנדס תכנון  
 חנין סרץ  
 היו"ר הועדה

לכבוד

מר מרדכי חסון

א.נ.

הודעה על תסקרת תוכנית מס' 7/206  
 מרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6126  
 מס' 1818/10 מיום 4/9/10

## טבלת הקצאה ואיזון

### תוכנית בהכנה

ועדה מקומית עפולה

חלקה 1678

עפולה

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין  
זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
יעל סדן שמאית מקרקעין  
אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

## תוכן עניינים

1	מטרת השומה	3
2	פרטי רישום	4
3	זכויות במקרקעין	5
4	רקע תכנוני	6 - 8
5	תאור הסביבה והמקרקעין	9 - 11
6	עקרונות לאיחוד וחלוקה	11 - 15
7	גורמים ושיקולים	15 - 16
8	סיכום	17
9	הצהרות	17

**זהר דרורי** שמאי מקרקעין  
**דוד שקד** שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
**יהודה דרורי** שמאי חקלאי ואלמנטרי  
**אסף שיפמן** אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

**לאה תמיר** שמאית מקרקעין  
**זיו חגאי** כלכלן, שמאי מקרקעין  
**יעל סדן** שמאית מקרקעין  
**אלרן אושרת** כלכלן, שמאי מקרקעין

## 1. מטרת השומה

- 1.1 בהתאם לבקשת מר מרדכי חסון, מוגשת להלן טבלת חלוקה ואיזון עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 121 חלוקה בהסכמה. לחלקות 113-119, בגוש 16738.
- 1.2 טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תוכנית בניין עיר בהכנה לצורך הפקדתה כחלק מתוכנית זו
- 1.3 בטבלת ההקצאה והאיזון נשוא חוות דעת זו משתתפות 7 חלקות ששטחן הכולל 9.536 דונם שהן חלק משטח תוכנית בהכנה ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו.  
**הערה:** חוות הדעת מתבססת על מפת מדידה עדכנית שהועברה אלינו ע"י אדריכל התכנית בשילוב עם תשריט התב"ע המוצעת כבסיס לביצוע טבלת האיזון.
- 1.4 טבלה זו נערכה בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, ותקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966.
- 1.5 המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו תאריך הביקור בנכס.
- 1.6 ביקור במקרקעין הנישומים נערך על ידי הגב' יעל סדן שמאית מקרקעין בתאריך 21/2/2010
- 1.7 שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד, אין היא מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהיה אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
 דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
 יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
 אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין  
 זיו הגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
 יעל סדן שמאית מקרקעין  
 אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

## 2. פרטי רישום

2.1 החלקות המשתתפות :

שטח נכלל בתוכנית	שטח רשום במ"ר	מספר חלקה	גוש
בשלמות	951	113	16738
	687	114	
	1316	115	
	2755	116	
	1527	117	
	800	118	
	1500	119	
	9,536		סה"כ

- 2.2 מיקום : חטיבת קרקע התחומה בין רחוב לוטם מצפון ורחוב התבצלת מדרום, בשכונה המערבית, עפולה.
- 2.3 ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ובניה עפולה.
- 2.4 זיהוי החלקות : הנכסים אותרו וזוהה באמצעות תרשים ותצ"א על רקע גושים וחלקות וכן ע"י תשריט התכנית המוצע והתאמה בשטח.

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
 דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
 יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
 אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין  
 זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
 יעל סדן שמאית מקרקעין  
 אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

### 3. זכויות במקרקעין

3.1 על פי פלטי מידע<sup>1</sup> מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, שהופקו ע"י משרדנו באמצעות אתר האינטרנט ביום 15/02/2010, להלן פירוט הבעלויות בחלקות השונות:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלויות	הערות
16738	113	951	ויצטום שמואל 1/2 חלקים	בתאריך 10/12/09 נרשמה הערה לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה חוב היטל השבחה על הבעלות של ויצטום שמואל
			מרדכי חסון 1/4 חלקים	בתאריך 19/8/01 נרשם צו עיקול בתנאי שטר מקורי עפ"י ראש ההוצלי"פ עפולה על הבעלות של ויצטום שמואל
			אילנה חסון 1/4 חלקים	
	114	687	עיריית עפולה בשלמות	
	115	1,316	עיריית עפולה בשלמות	
	116	2,755	עיריית עפולה בשלמות	
	117	1,527	עיריית עפולה בשלמות	
	118	800	ויצטום שמואל 1/2 חלקים	בתאריך 10/12/09 נרשמה הערה לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה חוב היטל השבחה על הבעלות של ויצטום שמואל
			מרדכי חסון 1/4 חלקים	בתאריך 19/8/01 נרשם צו עיקול בתנאי שטר מקורי עפ"י ראש ההוצלי"פ עפולה על הבעלות של ויצטום שמואל
			אילנה חסון 1/4 חלקים	
119		1,500	ויצטום שמואל 1/2 חלקים	בתאריך 10/12/09 נרשמה הערה לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה חוב היטל השבחה על הבעלות של ויצטום שמואל
			מרדכי חסון 1/4 חלקים	בתאריך 19/8/01 נרשם צו עיקול בתנאי שטר מקורי עפ"י ראש ההוצלי"פ עפולה על הבעלות של ויצטום שמואל
			אילנה חסון 1/4 חלקים	
		9,536	סה"כ	

### 3.2 מקורות מידע:

3.2.1 העתק פלטי מידע מפנקס הזכויות- ראה נספח א'

<sup>1</sup> פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל פיו. יש לקבל נסח רישום חתום.

לאה חמיר שמאית מקרקעין  
זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
יעל סדן שמאית מקרקעין  
אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

## 4. רקע תכנוני

4.1 להלן נתוני התכנון שהתקבלו בע"פ מאת הועדה המקומית לתכנון ובנייה עפולה:



4.1.1 מצב תכנוני תקף: על התוכנית חלה תכנית מס' גבמ/206: התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4379 מתאריך 8/2/1996 התוכנית קובעת עבור החלקות שבנדון כדלקמן:

4.1.1.1 יעוד ושימושים: להלן פירוט הייעודים לחלקות השונות (יעוד על פי תשריט):

גוש	מספר חלקה	שטח רשום במ"ר	ייעוד	שימושים
16738	113	951	מגורים א'	בנייני מגורים חד ודו משפחתיים ישמש לפעילות ופנאי, נטיעות, שדרות, גנים, שטחים פתוחים, שבילים להולכי רגל, מערבי שירות ותחזוקה, מגרשי משחקים, ומגרשי ספורט, מתקנים הנדסיים, ומקלטים,
	114	687	שצ"פ	
	115	1316	שצ"פ	
	116	2755	שב"צ	מבני חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה ציבורית אחרת לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית כגון: מתני"ס, מכללה, בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום, תחנה לטיפול באם ובילד, בתי כנסת ומקוואות, מועדוני נוער, ומבוגרים, מגרשי ספורט ומשחק
	117	1527	שב"צ	
		118	800	מגורים א'
	119	1500	מגורים א'	בנייני מגורים חד ודו משפחתיים
סה"כ		9,536		

לאה תמיר שמאית מקרקעין  
זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
יעל סדן שמאית מקרקעין  
אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

## 4.1.1.2 טבלת זכויות והגבלות בניה (לחלקות הרלוונטיות):

צפיפות	גובה בניה מירבי	אחוזי בניה משטח מגרש נטו / שטח בניה (מ"ר) מירביים						קו בניין במ'			גודל מגרש מזערי במ"ר	שם האזור/שימושים עיקריים
		סה"כ	תכסית	שטח שירות מפלס הכניסה	שטח שירות מעל הכניסה	שטח עיקרי מתחת מפלס הכניסה	שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה	אחורי	צדדי	קדמי		
2 יחיד לדונם נטו	2 ק"מ - עד 9 מ'	70%	50%	10%	10%	0%	50%	3	3	5	500 חד משפחתי 700 מ"ר 10 משפחתי	מגורים א'
---	3 קומות מ' 12	110%	80%	10%	10%	10%	80%	3	5	5	1,000	שטח למבני ציבור

### הערות:

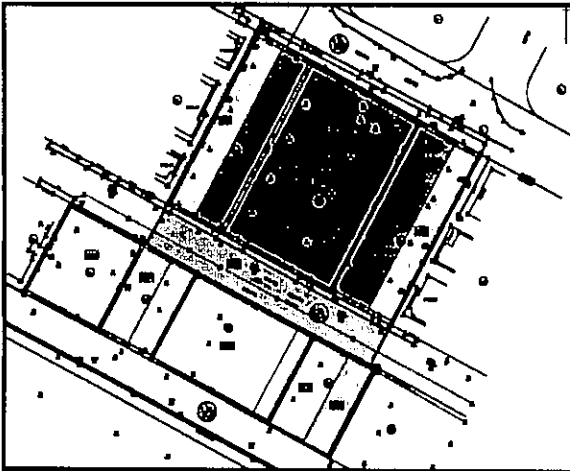
- ☒ **קווי בניין:** קו בניין בצידה הצפוני של חלקה 80 ובשטח מבנה ציבור שלצידה יהיה 14 מ', קו בניין בחלקה 60 יהיה 5 מ'.
- ☒ **מרתף:** תותר בניית מרתף לאחסנה, ביתית, חניה, מתקנים למיזוג אוויר וכו', תקרת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'. תותר בניית מרתף בשטח של 50% משטח היטל קומת קרקע, אין להשתמש במרתף או בחלק ממנו למטרות מגורים או עסק. במידה ויבנה מרתף לא תותר בניית מחסן. שטח המרתף יכלול באחוזי הבניה.
- ☒ **מחסנים:** תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בתנאים הבאים: המחסן יבנה כחלק מהבניין, גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ', במידה וייבנה מחסן לא תותר בניית מרתף, שטח המחסן יכלול באחוזי הבנייה המותרים.
- ☒ **פרגולות:** תותר הקמת פרגולות במרווחי הבנייה, עשויות עץ או ברזל או אלומיניום.
- ☒ **עקרונות בינוי לבנייני ציבור:** פיתוח האתר לבנייני ציבור יכלול רחבה להתכנסות אנשים, ככר, ספסלים, גינון, מזרקות נוי ושחייה, עצי נוי וצל, ריצוף משתלב, ריהוט רחוב.. הגשת בקשה להיתר מחייבת הכנת תוכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, התוכנית מפרטת את חומרי הגימור של הבניינים.
- ☒ **עקרונות בינוי:** פיתוח שטח ציבורי פתוח יעשה על פי תוכניות בינוי שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה על פי תוכנית זו.

4.2 רישוי: השטח איננו מבונה, על כן לא נדרשנו לסוגיית הרישוי.

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
 דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
 יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
 אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין  
 זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
 יעל סדן שמאית מקרקעין  
 אלדן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

4.3 **תכנית מוצעת** : הוצגו בפנינו תשריט ותקנון של תכנית מוצעת, התכנית הינה ללא מעמד סטוטורי. מטרת התוכנית היא ביצוע איחוד וחלוקה למתחם שבנדון ללא שינוי בשטח הכולל בכל היעודים :



4.3.1 **זכויות בניה** : ללא שינוי מתוכנית המאושרת גבמ/206.

4.3.2 **צפיפות** : באזור מגורים א' מס' יח"ד במגרש יהיה כדלקמן : במגרש ששטחו מעל 630 מ"ר 2 יח"ד, במגרש ששטחו מעל 1,000 מ"ר 3 יח"ד, במגרש ששטחו גדול מ 1,600 מ"ר 4 יח"ד.

4.3.3 **ייעודים לחלקות השונות (עפ"י תשריט תב"ע מוצעת ונתוני מודד)** :

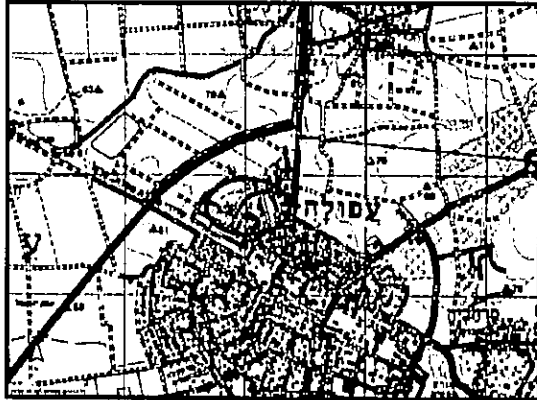
שטח מגרש תמונה	מגרש תמורה	שטח זיכרון בתוכנית המוצעת	ייעוד	מס' חלקה	גוש
951	1001	951	מגורים א'	113	16738
1640	1002	800		118	
660	1003	1500		119	
644	3001	2003	שצ"פ	114	
645	3002			115	
357	3003				
357	3004				
4282	4001	4282	מבני ציבור	116	
				117	
9,536		9,536			



זהר דרורי שמאי מקרקעין : דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
 יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
 אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי  
 לאה תמיר שמאית מקרקעין : זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
 יעל סדן שמאית מקרקעין : אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

## 5. תאור הסביבה והמקרקעין

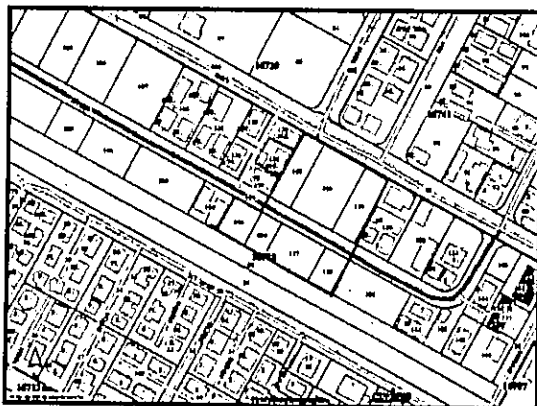
5.1 כללי: החלקות הנכללות בתחום התוכנית המוצעת ממוקמות מצפון ומדרום לרחוב החבצלת,



בשכונה המערבית בעפולה.

5.2 העיר עפולה נוסדה בשנת 1925 ובשנת 1972 קבלה מעמד של עיר. במחוז הצפון, העיר שוכנת במרכז עמק יזרעאל, על כביש 65, בין הערים חדרה וטבריה ומכונה גם "בירת העמק". שטח השיפוט של העיר משתרע על כ- 28,500 דונם ואוכלוסייתה מונה כ- 40,000 תושבים (שעל פי התכנון ישולש מספרם ב- 20 שנים הבאות).

5.3 אוכלוסייה: אוכלוסיית העיר מרוכזת בשלוש שכונות עיקריות: עפולה עילית, גבעת המורה והעיר התחתית (בה מצוי הפרוייקט נשוא חוות הדעת). תכנית המתאר לעפולה נועדה לשפר את צמיחתה לעיר בת 100 אלף תושבים תוך גיבוש שלושת חלקיה הנפרדים כיום לעיר אחת. העיר תהווה מוקד ראשי בעמק, ומיועדת להיות עיר קהילתית מאוזנת ומושכת המשלבת איכויות מגורים מגוונות ואזורי תעסוקה מתקדמים, הכוללת מערך רחובות ושדרות ו"רשת ירוקה" להולכי רגל בה פארק עירוני ראשי יבסס את אופייה כ"עיר קהילתית".



5.4 מיקום בעיר: החלקות הנישומות ממוקמות כאמור מצפון ומדרום לרחוב חבצלת המצוי, בחלק הצפון מערבי של העיר עפולה, בשכונה חדשה המצויה בשלבי פיתוח המוכרת בשם: השכונה המערבית", השכונה ממוקמת מערבית לרחוב חטיבה 9 ולמרכז העיר ומזרחית לכביש 65 (עוקף עפולה). הסביבה הקרובה מאופיינת בבנייה צמודת קרקע חדשה (חלקה בבנייה וחלקה מאוכלסת) לצד מגרשים פנויים לבנייה.

5.5 כבישים ודרכי גישה: רחוב החבצלת מסתעף דרומה מרחוב לוטס ומתמשך במקביל לו ומדרום בצורת האות "ח", שני הרחובות הינם סלולים דו סיטריים.

5.6 פיתוח: הפיתוח בסביבה הקרובה הינו כולל כבישים סלולים, תאורת רחוב, מדרכות אבן משתלבת בחלק מהכבישים.

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
 דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
 יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
 אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי


לאה תמיר שמאית מקרקעין  
 זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
 יעל סדן שמאית מקרקעין  
 אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

## 5.7 החלקות: להלן פירוט החלקות הנכנסות לטבלת האיזון:

תמונה	תיאור (בהתאם למפת מדידה)	גבולות	שטח רשום במ"ר	מס' חלקה	גוש
	מלבנית, במידות כדלקמן: : חזית צפונית לרחוב חבצלת כ - 28 מ', עומק כ - 34 מ'	<b>מצפון</b> : רחוב חבצלת, <b>ממזרח</b> : חלקה 114, <b>מדרום</b> : חלקה 23, <b>ממערב</b> : חלקה 110 מבונה.	951	113	16738
	מלבנית, במידות כדלקמן: : חזית צפונית לרחוב חבצלת כ - 20 מ', עומק כ - 33 מ'	<b>מצפון</b> : רחוב חבצלת, <b>ממזרח</b> : חלקה 117, <b>מדרום</b> : חלקה 23, <b>ממערב</b> : חלקה 113.	687	114	
	מלבנית, במידות כדלקמן: : חזית דרומית לרחוב חבצלת כ - 19 מ', עומק כ - 65 מ'	<b>מצפון</b> : רחוב לוטס, <b>ממזרח</b> : חלקה 116, <b>מדרום</b> : רחוב חבצלת ומעברו חלקה 117, <b>ממערב</b> : חלקה 138 (מבונה).	1,316	115	
	מלבנית, במידות כדלקמן: : חזית דרומית לרחוב חבצלת כ - 42 מ', עומק כ - 108 מ'	<b>מצפון</b> : רחוב לוטס, <b>ממזרח</b> : חלקה 119, <b>מדרום</b> : רחוב חבצלת ומעברו חלקה 117, <b>ממערב</b> : חלקה 115	2,755	116	
	מלבנית, במידות כדלקמן: : חזית צפונית לרחוב חבצלת כ - 44 מ', עומק כ - 34 מ'	<b>מצפון</b> : רחוב חבצלת, <b>ממזרח</b> : חלקה 118, <b>מדרום</b> : חלקה 23, <b>ממערב</b> : חלקה 114.	1527	117	
	מלבנית, במידות כדלקמן: : חזית צפונית לרחוב חבצלת כ - 24 מ', עומק כ - 34 מ'	<b>מצפון</b> : רחוב חבצלת, <b>ממזרח</b> : חלקה 121, <b>מדרום</b> : חלקה 23, <b>ממערב</b> : חלקה 117.	800	118	

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
 דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
 יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
 אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין  
 זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
 יעל סדן שמאית מקרקעין  
 אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

	מלבנית, במידות כדלקמן חזית דרומית לרחוב חבצלת כ - 23 מ', עומק כ - 64 מ'	מצפון : רחוב לוטס, ממזרח : חלקה 120, מדרום : רחוב חבצלת ומעברו חלקה 118, ממערב : חלקה 116	1,500	119	
---	--	---	-------	-----	--

## 6. עקרונות לאיחוד וחלוקה<sup>2</sup>

6.1. מקורות : חלקות קרקע ניתן ש"ייוצרו" ע"י מספר מקורות :

☒ מקור ראשון : תהליך "רישום ראשון" - רישום קרקע בלתי מוסדרת שאינה רשומה כלל, על שם בעליה, הליך זה מוסדר בהוראות חוק המקרקעין התשכ"ט 1969 (סעיפים 134-140).

☒ מקור שני : הליך ההסדר - בין שחל על קרקע רשומה ובין שחל על קרקע שאיננה רשומה שהפועל היוצא ממנו הינו פנקסי הזכויות.

☒ מקור שלישי : תשריט חלוקה או איחוד לפי פרק ד' (סעיפים 140 - 137) לחוק התכנון והבניה

☒ מקור רביעי והרלבנטי לחוות דעת זו : תוכנית לאיחוד וחלוקה לפי סימן ז' בפרק ג' לחוק (סעיפים 120-128) התכנון והבניה. יצירת חלוקת קרקע מכוח תוכנית איחוד וחלוקה הינו מנגנון ייחודי בכך שהוא מאפשר יצירת מערך זכויות חדש יש מאין.

6.2 כללי : הליך של איחוד וחלוקה הינו שם תואר לתהליך מורכב הכולל שינוי יעודי הקרקע, שינוי בשיעור ההפרשות הנדרשות לצרכי ציבור, שינוי חלוקת הזכויות בין בעלים שונים, כל זאת בחטיבת קרקע אחת המורכבת ממספר חלקות נפרדות בייעודים ובעלויות שונות.

על פי הספרות המקצועית שורשי המושג "איחוד וחלוקה" (*Land Readjustment*), טמונים בחוק האנגלי והביטוי מאגד שני מונחים שונים לתיאור שתי פעולות נפרדות העומדות כל אחת בפני עצמה ובפועל נשתלבו להליך אחד :

**איחוד** : הליך בו מבוצע של איגוד מספר רב של קרקעות נפרדות פזורות לחטיבת קרקע אחד גדולה (*Land Consolidation*).

**חלוקה** : שלב החלוקה (*Redistribution of Parcels*) הוא השלב השני בתהליך ובו מחולקת חטיבת הקרקע הגדולה למגרשים קטנים יותר על פי מטרה תכנונית, קניינית או אגרארית. חלוקה מחדש היא ביטול החלוקה הקיימת ויצירת חלוקה חדשה ושונה.

זהר דרורי שמאי מקרקעין | לאה תמיר שמאית מקרקעין  
 דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים | זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
 יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי | יעל סדן שמאית מקרקעין  
 אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי | אלון אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

בספרות ובפסיקה רווחה עד לתקופה מאוחרת למדי התפיסה כי במעבר מחלוקה קיימת לחלוקה חדשה יש לבצע מעין שלב ביניים של איחוד<sup>3</sup>. הרעיון בבסיס גישה זו נבע מהעדר הסדר תחוקתי של חלוקה מחדש. למעשה ובפועל כיום, הליך החלוקה מחדש איננו כולל שלב של איחוד, על פי החוק הקיים (ראה פירוט להלן) ניתן לעבור ישירות מחלוקה קיימת לחלוקה חדשה שונה תוך הקצאת זכויות מחדש בין כל הצדדים המעורבים.

6.3. הצורך באיחוד וחלוקה: תוכנית לחלוקה חדשה הנה כלי תכנוני הבא כפועל יוצא של תכנון חדש והמאפשר איחוד מגרשים וחלוקתם מחדש בהתאם לתכנון חדש. "חלוקה חדשה" (רה – פרצלציה) מהווה אמצעי לתכנון שטחי קרקע, המיועדת לספק צרכים חדשים<sup>4</sup>.

6.4. הבסיס התחיקתי: בחוק התכנון והבניה נקבעה מסגרת של כללים לביצוע הליך איחוד וחלוקה שתכליתם הינה לשמור על שוויוניות יחסית בין כל בעלי הזכויות.

6.4.1. ההוראות בדבר הליך איחוד מגרשים וחלוקתם בהסכמה מוסדר בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, סעיף 121. כאמור לעיל עיקרו של ביצוע הליך זה הינו למעשה איחוד מגרשיהם של בעלים שונים ליחידה קרקעית אחת ופירוק השיתוף שנוצר, בדרך של חלוקת הקרקע על יסודו של תכנון חדש. לפיכך לתוכנית זו מספר שלבים רעיוניים:

☒ **איחוד** - יצירת איחוד כפוי בין כל בעלי התוכנית: האיחוד הכפוי הוא רעיוני. משמעותו בפועל הוא שרטוט קו במפה סביב כל השטח המתוכנן ומחיקת כל הגבולות המציינים בו חלקות קיימות.

☒ **תכנון מחדש של השטח** - לאחר יצירת אותה מפה עם שטח לא מתוכנן ובו הבעלות המשותפת של כל בעלי המגרשים בתחום המתוכנן, מתבצע תכנון מחדש של השטח המתוחם הנ"ל ושרטוט מגרשים חדשים בהתאם לתכנון הרצוי.

☒ **מערכת הקצאות** - בשלב זה כבר קיימת מפה עם חלוקה למגרשים המתוכננים על פי התכנון הרצוי. אולם יחד עם זאת, לכאורה כל בעלי הקרקע שבמתחם נמצאים בבעלות משותפת בלתי יחסית בכל מגרש ומגרש. על מנת לפרק שיתוף זה, מקצים

<sup>2</sup> בפרק זה, בין היתר נעזרנו בספרו של משה רז כהן "איחוד וחלוקה" וספרו של ד"ר בועז ברזילי, שמאי מקרקעין – תכנון ובינוי עירוני – הלכות למעשה.

<sup>3</sup> ת.א (מחוזי) (ירושלים) 2530/00 חברת הכשרת היישוב בע"מ נ' מנהל מקרקעי ישראל (לא טורסם): "פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 קובע הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש של מקרקעין (סעיפים 121 - 124) חלוקה זו הינה אמצעי לתכנון שטחי קרקע מקום בו החלוקה הקיימת אינה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור. במצב הדברים כגון דא יוצרים שיתוף כפוי איחוד מגרשיהם של בעלים שונים ליחידה קרקעית אחת ואחר כך מפרקים את השיתוף בדרך ש חלוקת קרקע על יסוד התכנון החדש."

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי  
לאה תמיר שמאית מקרקעין  
דיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
יעל סדן שמאית מקרקעין  
אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

לכל בעל רשום מגרש (או חלק ממנו) ובכך מפרקים שוב את השיתוף הכפוי שנערך בשלב א' לעיל.

6.4.2 הוראות החוק: חוק התכנון והבניה בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 סעיף 121 מתייחס לעובדה כי בתוכנית מתאר מקומית או בתוכנית מפורטת ניתן ניתן לקבוע גם הוראות בדבר איחוד מגרשים.

6.5 עקרונות לביצוע איחוד וחלוקה בהסכמה:

6.5.1 בחלוקה בהסכמה ניתן לקבוע כל חלוקה שהיא כאשר הסכימו בה כל הנוגעים בדבר, ואם הסכימו הרי שתחשב התוכנית לכזו שנערכה בהסכמה. בכל מקרה תוקף ההסכמות שבין הצדדים נקבע עפ"י דיני החוזים.

6.6 טבלאות הקצאה ואיזון:

6.6.1 מי נכלל בטבלת ההקצאה: טבלת ההקצאה והאיזון כוללת את כל הבעלים או בעלי זכות חכירה (דייר מוגן<sup>5</sup>, שוכר, בר רשות אינם נוטלים חלק) בחלקות השונות הממוקמות בתחום הקו הכחול של תוכנית בניין העיר.

6.6.2 מגרשי הבנייה: מגרשי הבנייה הם יחידות הקרקע הבסיסיות הזמניות עד להסדרתם לחלקות רישום, המחוקק רואה בפיצול למגרשים עניין זמני ושתרשם התוכנית יתמזגו המגרש והחלקה ליחידה זהה.

6.6.3 גורמים ושיקולים בהקצאה: בעת עריכת טבלת האיזון מובאים בחשבון כל תכונות הקרקע בשני המצבים הקודם (מתבסס על תכנון קודם ומצב בפועל) ובמצב החדש. בעת אומדן שווי החלקות במצבים השונים על שמאי הבודק לבחון בין היתר גורמי שווי מקובלים בענף השמאות: צורת החלקות השונות, מידותיהן, שטחן, הטופוגרפיה הקיימת בשטח והמיקום, כמו כן יש לוודא את המצב משפטי (נכס תפוס, פנוי, ריבוי בעלים וכיו"ב). כמו כן על השמאי לבצע הערכה ובדיקה מקיפה לגבי שיקולים חיצוניים המשפיעים על שווי השוק של הבעלים (מיקום החלקות והתוכנית במרחב התכנון, רמת ביקוש והיצע לנכסים דומים וכיו"ב).

<sup>4</sup> בג"צ 9402/03 יוסף בוכניק נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (טרם פורסם) סעיף 16 לפס"ד: "מנגנון האיחוד והחלוקה נועד לשמש לשתי חכליות מרכזיות: ראשית כא מנגנון זה לשרת צרכים תכנוניים במצבים כהם נדרש לבצע חלוקה יעילה יותר של החלקות כחון מרחב מסוים על מנת להתאים את החלוקה לצרכים תכנוניים. תכלית שנייה של מנגנון זה היא חלוקה צורקת של הנוק ושל ההשבחה בין בעלי המקרקעין בחחומיה של חוכנית."  
<sup>5</sup> דיירות מוגנת איננה נחשבת לזכות קניינית ע"א 564/79 רומנוב נ' שוחט פ"ד לו (1), עת"מ (ת"א) 2076/04 ג'ומעה ציון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א (לא פורסם).

זהר דרורי שמאי מקרקעין : דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
לאה תמיר שמאית מקרקעין : זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
יעל סדן שמאית מקרקעין : יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין : אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

## 6.6.4 שטחים לצרכי ציבור : כאמור לעיל בסעיף 6.3 : "...חלוקה חדשה מתבקשת ונדרשת

במקום בו החלוקה הקיימת איננה מאפשרת פיתוח השטח וניצולו הרציונאלי, לטובת בעלי הקרקע ולטובת הציבור<sup>6</sup> והיא למעשה פעולה תכנונית לטובת הציבור תוך צמצום עלויות התכנון ובין היתר עלויות ההפקעה הצפויות<sup>7</sup>, אין כוונתם כי ניתן להשתמש בתוכנית על מנת להעשיר את נכסי הרשות, אלא אם משמשת התוכנית לשינוי ייעוד יהיה זה למטרה ציבורית בלבד", בהתאם לסעיף 8.6 בתקן<sup>8</sup> 15 "פירוט נדרש מזערי בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתוכנית איחוד וחלוקה " אומנם תקן זה מתייחס לחלוקה שלא בהסכמה בניגוד למקרה דנן אולם יחד עם זאת ניתן ללמוד על מרכיב מבני הציבור כאמור להלן . : מגרשים שייעודם לצרכי ציבור, כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לא ישתתפו בתחשיבי האיזון רשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא. ואולם, אם הייתה ההפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף . החלק העודף יירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור שכתוכנית. במקרה דנן בהתאם לנתונים שהוצגו בפנינו אין שינוי בסך כל השטחים למטרה ציבורית אלא רק שינוי במיקום המגרשים ואופן חלוקתם, בהתאם להבנתנו המקצועית לא עולה כי קיימת פגיעה בשווי המקרקעין למטרה ציבורית בשל שינויים אלו.

בחלוקה המוצעת עולה כי ביחס למצב קודם שטחי הציבור אינם קטנים. למגרש גדול לצרכי ציבור יתרון על פני מס' מגרשים במסגרת החלוקה המוצעת . אין כל מניעה מבחינת גודל מגרש מינימאלי .

כך או כך , לשם בחינה נוספת נבדק האיזון גם בהנחה ששטחי הציבור נכנסים ויוצאים "מעל הקו".

<sup>6</sup> בג"צ 4914/91 איראני נ' שר המנים פ"ד מו(4) 749, 757.

<sup>7</sup> בשיטת החלוקה החדשה ככלי לשם השגת קרקע לצרכי ציבור יש יתרון בולט לעומת השגת קרקע לצרכי ציבור בהליך של הפקעה - באיחוד וחלוקה נטילת הקרקע לצרכי ציבור באה בד בבד עם השבחת הקרקע וקיימת זיקה ישירה בין ההשבחה לבין צרכי הציבור כך שהפרשת הקרקע איננה מקרית אלא משרתת את ייעדי התוכנית ממנה נהנים כל בעלי הזכויות.

<sup>8</sup> אושר ע"י הועדה לתקינה שמאית בתאריך 30/1/2008, וע"י מועצת שמאי המקרקעין בתאריך 2/4/2008.

זהר דרורי שמאי מקרקעין  
דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין  
זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
יעל סדן שמאית מקרקעין  
אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

## 7. גורמים ושיקולים :

בעת הכנת טבלאות האיזון עמדו בפנינו העקרונות והשיקולים הבאים :

- 7.1 בדיקת שווים היחסי של בעלי הזכויות במצב הקודם.
- 7.2 בדיקת שווים של בעלי הזכויות לפי המצב החדש לפי התוכנית המוצעת.
- 7.3 סיכום השווים של כל המגרשים במצב החדש מהווה שוויה של התוכנית במצב החדש.
- 7.4 השווי היחסי של בעלי הזכויות בחלקה נקבע ביחס לשווי התוכנית החדשה (המוצעת).
- 7.5 השווי של המגרש שנוצר והוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים בהתאם לתוכנית החדשה שנוצרה ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשוויה של החלקה הקודמת של מקבל ההקצאה ביחס לחלקה המקורית.
- 7.6 הגדרת השווי בשומה זו היא שווי שוק המוגדר כסכום הסביר ביותר להתקבל ממוכר ברצון לקונה מרצון בשני מצבי תכנון.
- 7.7 נבדקו ערכי מקרקעין נכון למועד הקובע
- 7.8 מצב תכנוני כמפורט בפרק 5 לעיל.
- 7.9 זכויות קניין כמפורט בפרק 3 לעיל.
- 7.10 הובאו בחשבון גודל, טופוגרפיה, מושעא, צורה, , מקום ומיקום.
- 7.11 מיקום : הובא בחשבון את מיקום החלקות בכלל ומיקום המגרשים בפרט במרקם הכללי של העיר.
- 7.12 מושעא : החלקות בעלות פרטיים הן במצב מוצע והן במצב יוצא הינם במושעא. ועל כן לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין זה.
- 7.13 חלוקת בין פרטיים : מאחר ובעלי הקרקע הפרטיים במגרשי המגורים הינם שותפים במושעא בחלקים שווים בכל מגרשי המגורים במצב נכנס ויוצא (ראה סעיף 7.12 לעיל) לא נכנסנו לחלוקה הפנימית בין בעלי הקרקע הפרטיים.

זהר דרורי שמאי מקרקעין : דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין : זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
יעל סדן שמאית מקרקעין : אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

7.14 בקביעת השווי במצב התכנוני התקף והמוצע, התבססנו על הגורמים הבאים :

7.14.1 שטח החלקות ומיקום כל יעוד בהן.

7.14.2 מצב הזכויות שבחלקות, הרכב הבעלויות (ראה הערה לעיל בעניין המושעא).

7.14.3 מקדמי יעוד/תכנון :

מגורים      מקדם 1

מבנה ציבור      מקדם 0.7

שצ"פ      מקדם 0.15

7.14.4 מקדמי מיקום :

נגישות לדרכים.

קרבה למפגעים סביבתיים (אם קיימים).

7.15 תשלומי איזון : טבלת האיזון הרצ"ב מעידה על תשלומי ותקבולי איזון בין מגרש מס' ארעי

1002 למגרש מס' ארעי 1003. במקרה זה ולמרות זאת אנו רואים את החלוקה כמאוזנת בין

הפרטיים מכיוון שכל בעלי הזכויות במגרשי המגורים שותפים באותם חלקים יחסיים בינם

לבין עצמם ואין לכך משמעות כספית.



זהר דרורי שמאי מקרקעין  
דוד שקד שמאי מקרקעין, מתכנן ערים  
יהודה דרורי שמאי חקלאי ואלמנטרי  
אסף שיפמן אגרונום, שמאי חקלאי ואלמנטרי

לאה תמיר שמאית מקרקעין  
זיו חגאי כלכלן, שמאי מקרקעין  
יעל סדן שמאית מקרקעין  
אלרן אושרת כלכלן, שמאי מקרקעין

## 8. סיכום

לאור האמור לעיל ובהתחשב בכל הנתונים רצ"ב טבלת איזון והקצאה מוצעת.

## 9. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, וכי השומה נערכה עפ"י מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.

מכבוד רב,  
דוד שקד  
ש.מ.א. מקרקעין ומתכנן ערים  
דוד שקד  
מ.ר. Lic/no 440  
David Shaked  
Real Estate Assessor and Urban planner



