



# נספח שומה לטבלאות הקצאה ואיזון

תכנית תמל 1020

ביר אלמכסור

יוזם התכנית : רמ"י

גוש 17652 חלקי חלקות 12+13

תאריך : 10/03/2016

נערך על ידי : אגבריה יוסף – שמאי מקרקעין

עמוד 1 מתוך 12



סימוכין: SHM-525-16

תאריך: 10/03/2016

לכבוד:

רשות מקרקעי ישראל

מחוז צפון



א.ג.נ.

**הנדון : טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' תמל 1020**

**1- מטרת השומה :**

נתבקשתי על ידי רונאל אדריכלים מת"א לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית מס' תמל 1020 לאיחוד וחלוקה למתחם שמהווה חלק מהתכנית בחלקי חלקות 12+13 בגוש 17652 בביר אלמכסור .

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק מתחום התכנית .

השומה והטבלאות נערכו בהתאם חוק התכנון והבנייה – התשכ"ה – 1965 , תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה ) , התשס"ט – 2009 והעדכון משנת 2013 והתחשבות בתקן 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 .
3. התחשבות בתקן 15 לתקינה השמאית .





**-2 התאריך הקובע לשומה :**

התאריך הקובע לשומה הנו יום עריכת השומה .

**-3 תאריך הביקור בנכס :**

הביקור בחלקות הנכללות בתחום התכנית והסביבה נערך בתאריך 28/02/2016 .

לצורך עריכת הטבלאות נמסרו לידי :

1. התכנית – מצב מאושר ומצב מוצע .
2. נסחי רישום .
3. טבלאות שטחים של מצב מאושר ומצב מוצע .

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

הנכס והחלקה הנכללים בתחום התכנית הנם כדלקמן :

|             |             |                                |
|-------------|-------------|--------------------------------|
| 17652       |             | גושים                          |
| 13          | 12          | חלקי חלקות                     |
| 44,306 מ"ר  | 313,030 מ"ר | שטח החלקה הרשום                |
| 3,259 מ"ר   | 3,375 מ"ר   | שטח החלק נשוא השומה (שטח נכלל) |
| 6,634 מ"ר   |             | שטח תחום האיחוד וחלוקה (במ"ר)  |
| ביר אלמכסור |             | ישוב                           |

**-6 תיאור הנכסים והסביבה :**

הסביבה מהווה חלק מהישוב ביר אלמכסור , סביבה בעלת טופוגרפיה הררית עם שיפועים מכיוון צפון מערב לדרום מזרח .  
הסביבה פנויה ללא בניוי .

תחום האיחוד וחלוקה מהווה חלק מתכנית רחבה של שכונת מגורים ואזור תעסוקה .

החלק נשוא השומה שמהווה חלק מחלקות בגוש 17652 וכולל את חלקי החלקות הבאות :

1. חלקה 12 ששטחה הרשום 313,030 מ"ר , חלק נכלל בתכנית 3,375 מ"ר .
2. חלקה 13 ששטחה הרשום 44,306 מ"ר , חלק נכלל בתכנית 3,259 מ"ר .





### תרשים לסביבה

החלק  
נשוא  
השומה







**7- המצב התכנוני :**

**7.1- תכנית ג/14093 :**

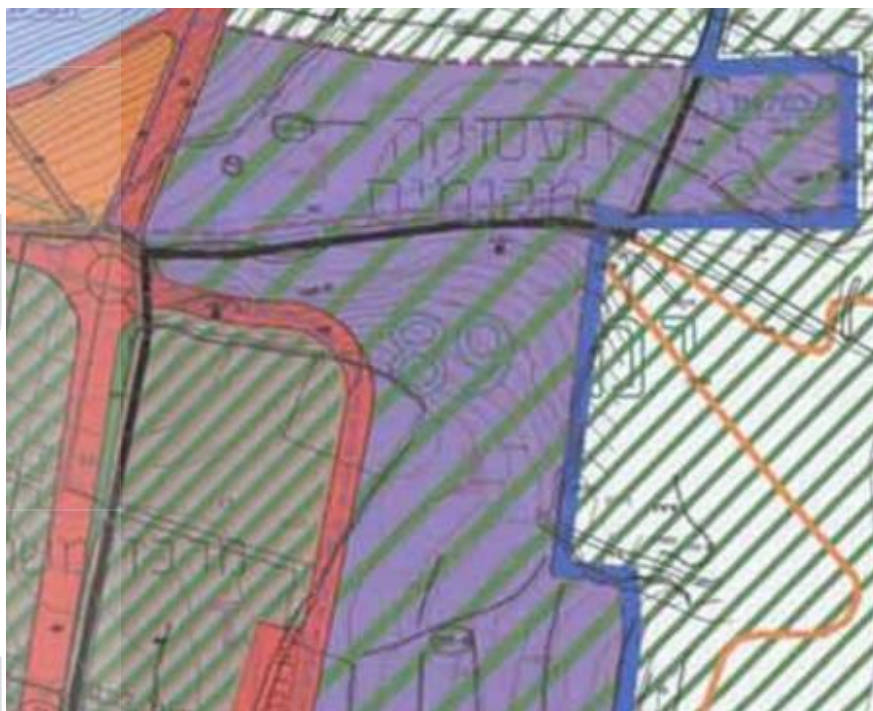
תכנית מתאר ביר אל מכסור , אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6566 בתאריך 20/03/2013.

על פי התכנית החלק נשוא השומה מסומן כמתחם לתעסוקה מקומית (מתחם 89) האזור מיועד למסחר, מלאכה לא מזהמת ותעסוקה מכל סוג שהוא בתאום עם המשרד להגנת הסביבה , מותנה באישור תכנית מפורטת .  
התכנית קבעה זכויות בתכנית מפורטת כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי : ע"פ תכנית מפורטת.

- קו בניין קדמי : 8 מטר
- קו בניין אחורי : 8 מטר
- קו בניין צדדי : 8 מטר
- אחוז בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת : 35%.
- שטחים עיקריים : 25%
- שטחים שירות : 10%
- תכסית קרקע : 35%
- מס' קומות : 2 קומות
- גובה מבנה : 8 מטר

**צילום מהתכנית**





**7.2- תכנית מוצעת תמל 1020 :**

תכנית ביר אל מכסור מתחם מגורים ואיזור תעסוקה מקומי .

התכנית הנה לפי חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור ( הוראות שעה ) ,  
התשע"ד - 2014 .

מטרת התכנית :



הקמת שכונת מגורים בת 720 יח"ד ומתחם תעשייה קלה ומלאכה .

עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי ייעוד ממגורים, שצ"פ, דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים לייעודים של מגורים, דרכים, מבני ציבור ושצ"פ.
- ב. הגדרת זכויות בניה וקביעת הוראות בנייה, לרבות מפלס כניסה למבנים.
- ג. הגדרות שימושים .
- ד. הסדרת מערכת דרכים.



ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, לרבות הנחיות סביבתיות ונופיות.  
התכנית סמנה אתה שטח נשוא השומה ביעוד תעשייה קלה ומלאכה .  
השימושים הנם :

מפעלי תעשייה קלה ומלאכה , מתקני תשתית הדרושים לקיום רציף ותקין של פעילות תעשייתית קלה ומלאכה בלתי מזהמת, לרבות משרדים, מחסנים, דרכים, רחובות וחניות .  
הוראות :

מפלס ה 0.00 בכל אחד מתאי השטח, וגובה הכבישים, יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והתנועה.



יחס הגבהים בין מפלס 0.0 ומפלס הכביש הסמוך יהיה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי והתנועה .

תותר סטייה ביחס האמור של עד 1 מטר לעת מתן היתר בניה .

**נתונים כמותיים :**

**טבלת המגרשים בתכנית – מצב מוצע:**

| מגרש מס' | שטח  | יעוד              |
|----------|------|-------------------|
| 244      | 1220 | תעשייה קלה ומלאכה |
| 245      | 1222 | תעשייה קלה ומלאכה |
| 246      | 2358 | תעשייה קלה ומלאכה |





**טבלת הזכויות לפי התכנית :**

|                                   |                                       |                                       |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| פירוט                             | גודל מגרש<br>מינימאלי<br>מ"ר<br>6 מטר | גודל מגרש<br>מינימאלי<br>מ"ר<br>6 מטר | גודל מגרש<br>מינימאלי<br>מ"ר<br>6 מטר |
| קו בניין קדמי :                   | 6 מטר                                 | 6 מטר                                 | 6 מטר                                 |
| קו בניין אחורי :                  | 6 מטר                                 | 6 מטר                                 | 6 מטר                                 |
| קו בניין צדדי :                   | 6 מטר                                 | 6 מטר                                 | 6 מטר                                 |
| שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת : | 2,000 מ"ר                             | 1,000 מ"ר                             | 1,000 מ"ר                             |
| שטחים שירות מעל הכניסה הקובעת :   | 100 מ"ר                               | 50 מ"ר                                | 50 מ"ר                                |
| תכסית קרקע :                      | 50%                                   | 40%                                   | 40%                                   |
| מס' קומות :                       | 2 קומות                               | 3 קומות                               | 3 קומות                               |
| גובה מבנה :                       | 10 מטר                                | 10 מטר                                | 10 מטר                                |



**מצב הזכויות :****-8**

בהתאם לנסחי הרישום של החלקות להלן מובאות הבעלויות העיקריות בחלקות :

גוש: 17652 חלקה : 13 שטח החלקה הרשום: 44,306 מ"ר

| שם הבעל                     | מס' זהות או מס' תאגיד | חלקים בבעלות או בזכויות |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| פאטמה מוחמד מוסא חוג'יראת   | 2012112               | 1/32                    |
| ח'ידרה עלי עבדאללה חוג'יראת | 2012113               | 1/32                    |
| מחמוד עלי חוג'יראת          | 2012115               | 7/208                   |
| מחמד עלי חוג'יראת           | 2012116               | 7/208                   |
| אחמד עלי חוג'יראת           | 2012117               | 7/208                   |
| חוסין עלי חוג'יראת          | 2012118               | 7/208                   |
| סאלח עלי חוג'יראת           | 2013119               | 7/208                   |
| איבראהים עלי חוג'יראת       | 2012120               | 7/208                   |
| מאג'יד עלי חוג'יראצ         | 5579088               | 7/208                   |
| סובחי עלי חוג'יראת          | 5686894               | 7/208                   |
| עבד אלמג'יד עלי חוג'יראת    | 5759067               | 7/208                   |
| כאמל עלי חוג'יראת           | 2475972               | 7/208                   |
| שתווה עלי חוג'יראת          | 5049227               | 7/416                   |
| תלגיה עלי חוג'יראת          | 5079030               | 7/416                   |
| סבחה עלי חוג'יראת           | 5261523               | 7/416                   |
| סבאח עלי חוג'יראת           | 5479041               | 7/416                   |
| כאמלה עלי חוג'יראת          | 5935256               | 7/416                   |
| פתחיה עלי חוג'יראת          | 2310447               | 7/416                   |
| חוג'יראת עלי                | 55172910              | 36254/443060            |
| חוג'יראת פיסל               | 55844328              | 36254/443060            |
| חוג'יראת עבד אלרחים         | 56970494              | 36254/443060            |
| חוג'יראת חוסין              | 59553172              | 36254/443060            |
| חוג'יראת אחמד               | 34257873              | 36254/443060            |
| חריב סובחיה                 | 23257900              | 2000/44306              |
| חוג'יראת נבילה              | 27573666              | 2000/44306              |
| עאישה עבד אלכרים חוג'יראת   | 20121893              | 13/22153                |

על החלקה רשומות ההערות הבאות :

הערה מתאריך 29/03/1988 זיקת הנאה , חלקה נהנית, מזכות מעבר ברוחב 2 מטר לאורך קטע מגבולה המערבי לטובת חלקה 12 בגוש 17652.







גוש: 17652 חלקה : 12 שטח החלקה הרשום: 313,030 מ"ר

| שם הבעל    | מס' זהות או מס' תאגיז | חלקים בבעלות או בזכויות |
|------------|-----------------------|-------------------------|
| רשות הפתוח |                       | בשלמות                  |



על החלקה רשומות ההערות הבאות :  
 הערה מתאריך 29/03/1988 זיקת הנאה , חלקה כפופה , בזכות מעבר ברוחב 2 מטר לאורך קטע מגבולה המערבי לטובת חלקה 13 בגוש 17652 .

## 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 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.<sup>1</sup>**

4. בנוסף הטבלאות והחלוקה נערכו בהתאם לתקנות התכנון ובהייה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט, 2009 ותיקון משנת 2013.



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.



<sup>1</sup> ההדגשה שלי ואינה במקור.



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

7. השווי במצב הקודם נקבע כשווי קרקע חקלאית ערב אישור התכנית על פי הוראות התכנית החלה במקום , ועל כן השווי הנו שווי חקלאי עם ציפיות לשינוי יעוד שנוערך ב- 45% משווי תעסוקה/ תעשייה בסביבת הנכס .



8. בקביעת השווי נלקחו בחשבון בין היתר עסקאות בסביבת הנכס ונבדק סקר שוק לשווי מ"ר באזור (לא נמצאו עסקאות ביעוד תעסוקה , תעשייה ) בישוב ו/או בסביבתו ועל כן נלקחו בחשבון שוויים ביעודים שונים עם מקדמי התאמה. בעסקאות המדווחות ברשות המיסים נקבעו שוויים של קרקע ביעוד מגורים בסביבות ה-200 ₪ - 300 ₪ למ"ר , שווי זה כידוע אינו משקף את השווי הריאלי בישובים הערבים .

לפי סקר שוק שנערך קרקע בישוב נסחרת בסביבות ה- 600 ₪ ביעוד מגורים .



לאור כך נקבע שווי של תעשייה ב- 500 ₪ למ"ר , במצב הנכנס נלקח בחשבון שווי של כ- 45% משווי תעשייה . בקביעת השווי נלקח בחשבון מקדם מושעא של 0.9 בחלקה 13 שבה קיימים בעלים רבים , לעומת חלקה 12 שבה קיים בעל אחד שבה לא נלקח מקדם מושעא , גם במצב היוצא נקבע מקדם מושעא במגרש 246 שבו הבעלים הפרטיים מקבלים את ההקצאה במושעא .





## **טבלאות ההקצאה והאיזון :** -10

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

א. טבלאות הקצאה ואיזון לכל מתחם בנפרד .

ב. פרטי החלקות הקיימות לכל מתחם בנפרד .

ג. הקצאה ומצב יוצא לכל מתחם בנפרד

ד. מגרשי ההקצאה .



**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, סמך ועין**  
**מ.ר. 1377**

