



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

תאריך: 09.03.2017
מספרינו: 11280-17



נספח לתוכנית מפורטת
שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
חלקות 22+23 גוש 18403
וחלק מחלקה 39 גוש 18400
בכפר תרשיחא
תכנית מפורטת מס' 258-0497354



נספח זה מכיל 20 עמודים בהתאם לפירוט הבא:

11 עמודים ראשוניים לרבות עמוד זה – כללי .

אחריהם:

1. טבלת איזון מיום 18.01.2017 (1 עמודים), מסומן "נספח א' " .
2. נסח טאבו (7 עמודים), מסומן "נספח ב' " .
3. תשריט חלוקה (1 עמודים), גרסה מחודש 08.03.2017, מסומן "נספח ג' " .



עמוד 1 מתוך 11

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א • טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
E-mail: amerhori@013.net.il





אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

תאריך: 09.03.2017
מספרינו: 11280-17



עיריית "מעלות תרשיחא"
מרחב תכנון מקומי: "מעלות תרשיחא"
איחוד וחלוקה
חלקות 22+23 בגוש 18403
וחלק מחלקה 39 גוש 18400
כפר תרשיחא



עמוד 2 מתוך 11

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א • טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים



תאריך: 09.03.2017
מספרינו: 11280-17

1. מטרת השומה:

בהתאם להזמנת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלות תרשיחא" – יוזמת התכנית, באמצעות המודד מר עזמי אבו חנא, נתבקשתי לערוך טבלת איזון לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לנכס שבנדון.



טבלה זו נערכת ע"פ פרק ג', סימן ז' (סעיפים 120 – 128), לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות מיקום החלקות/מגרשים, שויים, שמירה על יחסיות ותשלומי איזון במקרה הצורך ובהתאם לפסיקה הידועה ועל פי תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009.

2. התאריך הקובע:

04.03.2017 – שהינו יום עריכת השומה.

3. תאריך הביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס וסביבתו ביום 18.01.2017



4. פרטי הנכס:

פרטי הנכס	: חלקות 22 + 23 בגוש 18403, וחלק מחלקה 39 גוש 18400.
שטח החלקה	: שטח חלקה רשום הינו 2,436 מ"ר, 4,339 מ"ר, 68,751 מ"ר בהתאמה.
שטח כלול בתכנית	: חלקות 22 ו-23 בשלמותו ו- 2,707 מ"ר מחלקה 39.
שטח התכנית	: 9,509 מ"ר.
תיאור הנכס	: קרקע ביעוד מגורים, מבני ציבור, שצ"פ ודרך.
תחום שיפוט	: עיריית מעלות תרשיחא.
מרחב תכנון מקומי	: וועדה מקומית "מעלות תרשיחא".
מרחב תכנון מחוזי	: צפון.



5. הוצגו בפניי המסמכים הבאים:

- תוכניות מפורטות, לרבות תקנון ותשריט: מס' ג/6953, ג/10778, ג/20851.
- תקנון של תכנית 258-0497354
- תשריטים אשר הוכנו ע"י מר עזמי אבו חנא מודד מוסמך ואשר הוזמנו ע"י יוזם התכנית.
- טבלאות חלוקה ליעודים.

עמוד 3 מתוך 11

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א ● טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים



6. תיאור המקרקעין והסביבה:

6.1 מעלות תרשיחא:

מעלות-תרשיחא היא עיר במחוז הצפון בישראל, ממוקמת קילומטרים ספורים מגבול ישראל-לבנון, 20 קילומטרים מזרחית לנהריה, 20 קילומטרים מערבית לצפת, 15 קילומטרים צפונית לכרמיאל. העיר שוכנת בגליל העליון בגובה של כ-600 מטרים מעל פני הים.

השטח הבנוי של העיר מעלות – תרשיחא מצוי משני צידיה של דרך בין עירונית מס' 89 (מחלף אליפלט ודרך 90 במזרח – צומת נהריה, נהריה במערב).

הכפר תרשיחא (לשעבר) מהווה את החלק הדרומי של הישוב וממוקם מדרום לדרך 89 הנ"ל.

הכפר ממוקם על רכס הרים, מתאפיין בטופוגרפיה הררית בעלת שיפועים שונים, במבני מגורים בני 4-1 קומות המשמשים בדרך כלל את בעליהם למגורים, במבנים הניצבים בצמוד לצירי תנועה ראשיים קיים בקומת הקרקע שימוש מסחרי, במבני ציבור ובשטחים פתוחים וחקלאיים.

מדרום גובל הכפר עם כפר הוורדים, וצפון מערב עם הישוב מעונה, ממערב עם עין יעקוב, ממזרח עם הישוב חוסן. הפיתוח בכפר ברמה טובה באופן כללי.

6.2 סביבת הנכס:

המקרקעין נושא שומה זו מצויים בשולי השטח הבנוי של הכפר, מצידו הדרומי, בצמוד לגבול שטח השיפוט של הישוב, בסמוך לכפר הוורדים מהצפון. הגישה לסביבת הנכס באמצעות רחובות פנימיים המתפצלים מכפר תרשיחא. בסביבת הנכס הפיתוח העירוני מלא.

6.3 תיאור החלקות נושא הטבלה:

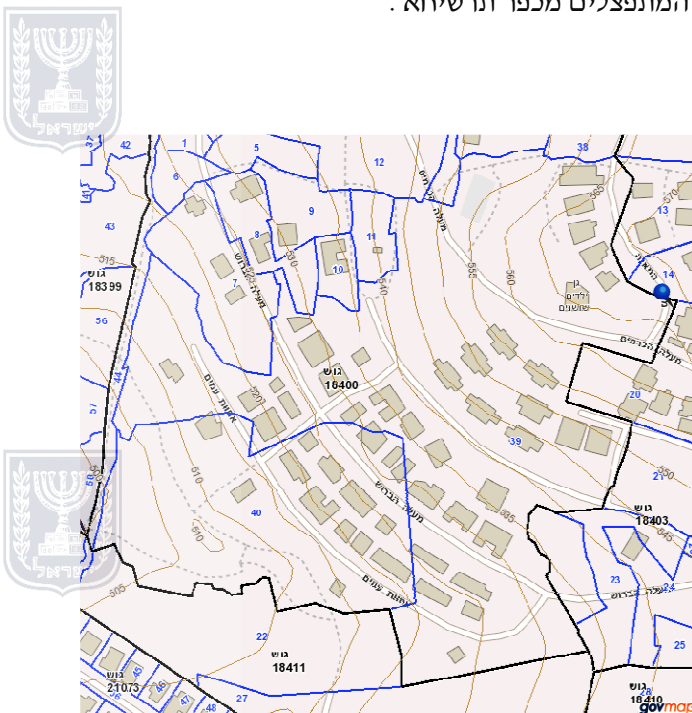
חלקה 39 בגוש 18400 בעלת שטח רשום של 68,751 מ"ר. צורת החלקה לא רגולארית.

חלקה 22 בגוש 18403 בעלת שטח רשום של 2,463 מ"ר. צורת החלקה לא רגולארית.

חלקה 23 בגוש 18403 בעלת שטח רשום של 4,339 מ"ר. צורת החלקה לא רגולארית.

שלוש החלקות הנ"ל צמודות דופן ומהוות חטיבת קרקע אחת.

התכנית נושא שומה זו כוללת את חלקות 22 ו-23 בשלמותן ועוד חלק קטן מחלקה 39 אשר ממוקם בדרום מזרח החלקה.



עמוד 4 מתוך 11



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים



6.4 תיאור המתחם נושא שומה זו:

תכנית נושא שומה זו כולל את חלקות 22 ו-23 בשלמות ועוד חלק מחלקה 39.

המתחם הנדון הינו בעל צורה לא רגולרית, הטופוגרפיה שלו הררית, ממוקם על שיפולי הר היורד לכיוון דרום מערב. גובלת מצפון, מזרח ו מערב בשטחים ביעוד לבניה למגורים, מבונים. מדרום בשצ"פ.

הגישה לחלקה באמצעות דרך פנימית ברוחב מתוכנן של 11 מ'.



עמוד 5 מתוך 11

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א ● טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים



7. מצב תכנוני:

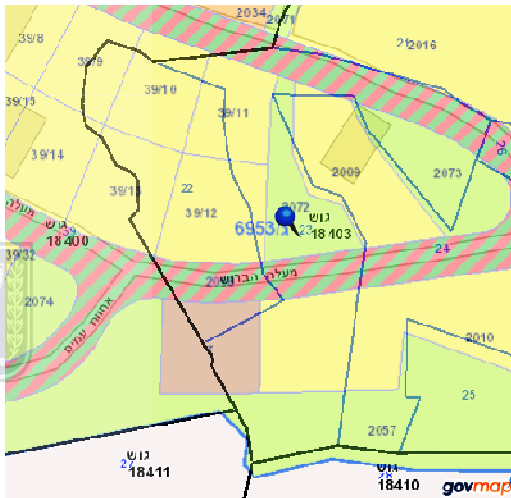
7.1 מצב קיים

7.1.1 תכנית ג/6953

המתחם הנדון כלול, בין היתר, במסגרת תכנית ג/6953 שפורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 4201 מיום 14/03/94. התכנית מסווגת את המתחם הנדון למגורים א', שצ"פ, דרך ושטח למבני ציבור.

מטרת התוכנית:

תכנון מפורט לשכונת מגורים של כ-1500 יחידות דיור ומוסדות הציבור והשירותים הנלווים לה. קביעת אזורים וחלוקה למגרשים, קביעת שימושים מותרים ותנאי בניה, התוויית מערכת דרכים



תכנית ג/6953

7.1.2 תכנית ג/10778

המתחם הנדון כלול, בין היתר, במסגרת תכנית ג/10778 שפורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 4887 מיום 31/05/2000.

מטרת התוכנית:

1. שינוי תנאי בניה לאזור מגורים א'.
2. שינוי קווי בנין אחורי וצדדי, הגדלת אחוזי בניה והגדלת כיסוי הקרקע.
3. שינוי הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני בעבור מבנה בן 3 קומות.
4. שינוי הנחיות בעבור תשתיות מתקני חשמל.

7.1.3 תכנית ג/20851

המתחם הנדון כלול, בין היתר, במסגרת תכנית ג/20851 שפורסמה למתן תוקף בעיתונות מיום 23/05/2014.

מטרת התוכנית:

הרחבת שטח למבנים ומוסדות ציבור באמצעות שינוי ייעוד משט ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.

להלן המגבלות באזור המסווג "מגורים א' " ע"פ תכנית ג/6953:

1. מספר מבנים במגרש: מבנה אחד.
2. שטח מגרש מינימלי: 400 מ"ר.
3. שטח מגרש מירבי: 1,000 מ"ר.
4. רוחב חזית מגרש מינימלי: 17 מ' או כפי שקיים.
5. גובה בניין מירבי: 3 קומות על קומת עמודים ובהתאם למפורט בסעיפים 3.1, 3.2 להלן.
6. במגרשים ששטחם 400-600 מ"ר - שטח בניה מירבי: 400 מ"ר. תכנית בניה מירבית: 133 מ"ר. מרווח קדמי מינימלי: 5 מ' מרווח אחורי מינימלי: 5 מ'. מרווח צדדי מינימלי: 3 מ'.

עמוד 6 מתוך 11

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א ● טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217

E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים



7. במגרשים ששטחם 600-800 מ"ר - שטח בניה מירבי: 500 מ"ר .
תכסית בניה מירבית: 180 מ"ר .
מרווח קדמי מינימלי: 5 מ' .
מרווח אחורי מינימלי: 5 מ' .
מרווח צדדי מינימלי: 4 מ' .
שטח בניה מירבי: 600 מ"ר .
תכסית בניה מירבית: 200 מ"ר .
מרווח קדמי מינימלי: 5 מ' .
מרווח אחורי מינימלי: 5 מ' .
מרווח צדדי מינימלי: 5 מ' .
8. במגרשים ששטחם 800-1,000 מ"ר - שטח בניה מירבי: 600 מ"ר .
תכסית בניה מירבית: 200 מ"ר .
מרווח קדמי מינימלי: 5 מ' .
מרווח אחורי מינימלי: 5 מ' .
מרווח צדדי מינימלי: 5 מ' .
9. תותר בנית מבנים מדורגים ללא הגבלה בתכסית בינוי, בתנאים באים:
 - א. גובה המבנה לא יעלה על 2 קומות ובהתאם למפורט בסעיפים 3.1, 3.2 להלן.
 - ב. דירוג הבניין יקביל לשיפוע הקרקע.
 - ג. שטח הבניה המירבי והמרווחים המינימלים יהיו בהתאם למפורט בסעיפי משנה 6, 7, 8 לעיל.



רשימת התכליות לאזור מגורים א' ע"פ:

- א. מבנה מגורים של שלוש יחידות דיר במגרש, לכל היותר.
- ב. מבנה חניה במגרש .

להלן המגבלות באזור המסווג "מגורים א' " ע"פ תכנית ג/10778:

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימאלי (מ"ר)	קווי בניין			אחוזי בנייה שטח בניין מקסימאלי						
		צד'	אח'	קד'	מל למפלס כניסה	מתחת למפלס כניסה	שימושים עיקריים	שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ (%)	
											מטר
מגורים א'	400	3	3	5	100	(*)	85	15	36	100	
											3+ עמודים
											15
											1
											2.5



רשימת תכליות סעיפים מעודכנים:

- 1) שטח בנייה מרבי במגרש - 100% משטח המגרש.
- 2) תכסית בנייה מקסימלית - 36% משטח המגרש.
- 3) מרווחים מינימליים:
 - קידמי - 5 מ'
 - אחורי - 3 מ'
 - צדדי - 3 מ'
- 4) כל השימושים המופיעים בתוכנית ג/ 6953 יהיו ללא שינויים.



טבלת מרכזת, שטחים ע"פ מצב מאושר:

תכנית ג/6953	יעוד
מ"ר	מגורים א'
4,932	מבנה ציבור
1,587	דרך
1,157	ש.צ.פ.
1,833	סה"כ תכנית
9,509	

עמוד 7 מתוך 11

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א' ● טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים



8. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

1.	שם תכנית:	258-0497354, איחוד וחלוקה ללא הסכמה.
2.	סוג התכנית:	תכנית מפורטת.
3.	סטטוס:	לפני הפקדה.
4.	יחס בין התכנית לתכניות מאושרות קודמות:	
	תכנית ג/6953	כפיפות
	תכנית ג/10778	כפיפות
5.	מטרת התכנית:	איחוד וחלוקה ללא הסכמה בכל שטח התכנית עפ"י סעיפים 62(א)א סעיף קטן 1 ו-6 של קרקעות בבעלות מעורבת פרטית ורשות הפיתוח ע,י תכנית איחוד וחלוקה מחדש (חלוקה חדשה) של האדמות הכלולות בשטח התכנית כך שכל החלקות נשארות בייעוד מאושר, למעט ניווד שטחים שיעודם מגורים ושטח ציבורי פתוח בשמירה על סך הכל גודל כל יעוד.
	עיקרי הוראות התכנית:	<ul style="list-style-type: none"> איחוד וחלוקה ללא הסכמה בכל שטח התכנית עפ"י סעיף 62(א)א סעיף קטן 1. ניוד והחלפת שטחים שיעודם מגורים ושטח ציבורי פתוח ממקום למקום, תוך שמירה על סה"כ גודל כל יעוד עפ"י סעיף 62(א)א סעיף קטן 6.
	שטח התכנית:	9.509 ד'
8.	טבלאות יעוד קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית:	תאי שטח
	מגורים:	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
	מבני ציבור:	9
	דרך מאושרת:	14, 15
9.	יעודי קרקע ושימושים:	8, 10, 11, 12, 13
	מגורים:	עפ"י מגורים א' בתכנית מס' ג/10778 ותכנית ג/6953 (כמתואר לעיל)
	מבנים ומוסדות ציבור:	שימוש עפ"י תכנית ג/20851.
	דרך מאושרת:	שימוש עפ"י תכנית ג/6953.
	ש.צ.פ.:	שימוש עפ"י תכנית ג/6953.

8.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה/מי מעל הכניסה הקובעת	מספר יח"ד	תכנית % מתא השטח	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמני	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני				מעל כניסה קובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה קובעת					שטחי בניה (מ"ר)	
															עיקרי שירות	עיקרי שירות
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	(1)	(1)	(1)	1147	7-1	מגורים א'	מגורים א'			
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1581	9	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לפי מגורים א' בתכנית מאושרת ג/10778.

(2) לפי תכנית מאושרת ג/20851.

(3) לפי תכנית מאושרת ג/6953.

עמוד 8 מתוך 11

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א ● טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217

E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים



8.2 טבלת מרכזת, שטחים מצב מוצע:

סה"כ	יעוד
4,939	מגורים
1,592	מבנה ציבור
1,154	דרך
1,824	ש.צ.פ.
9,509	סה"כ תכנית

8.3 פרטי המגרשים במצב מוצע:

יעוד	שטח/מ"ר	מס' מגרש	מס' סידורי
מגורים	774	1	1
מגורים	786	2	2
מגורים	731	3	3
מגורים	852	4	4
מגורים	692	5	5
מגורים	464	6	6
מגורים	640	7	7
שצ"פ	51	8	8
שטח למבני ציבור	1,592	9	9
שצ"פ	577	10	10
שצ"פ	532	11	11
שצ"פ	50	12	12
שצ"פ	614	13	13
דרך	510	14	14
דרך	644	15	15
	9,509	סה"כ	

9. מצב משפטי:

על פי נסח טאבו מצורף לשומה.

העתק נסח טאבו לחלקה 39 בגוש 18400 וחלקות 22, 23 בגוש 18403 רצ"ב ומסומן "נספח ב" " 8) (עמודים).





אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

10. עקרונות גורמים ושיקולים בביצוע טבלת האיזון:

בבואי לקבוע את תשלומי האיזון הבאתי, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

1. טבלה זו נערכת ע"פ פרק ג', סימן ז' (סעיפים 120 – 128), לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות מיקום החלקות/ מגרשים, שוויים, שמירה על יחסיות ותשלומי איזון במקרה הצורך ובהתאם לפסיקה הידועה ועל תקנות התכנון והבנייה (תוכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009.
2. מחיר לדונם בסיסי נקבע לפי סקר מחירים שנערך בסביבה, תוך ביצוע התאמות מתבקשות. השווי
3. ל "מצב נכס" ו- "מצב יוצא" הינו לשווי זכות הבעלות על פי השימוש היעיל והטוב, לחלקות ולמגרשים הרשומים בתוכנית איחוד וחלוקה שבנדון.
4. לא הובאו בחשבון מחוברים.
5. נעשתה אבחנה למרכיב קרקע בהתאם לשטח החלקות/מגרשים בפועל ולחלקם היחסי וזאת בהסתמך על הרכב הזכויות והבעלות עפ"י מצב קיים ומצב מוצע בתוכנית איחוד וחלוקה ובהסתמך על טבלאות ההקצאה אשר הוכנו ע"י המודד מר עזמי אבו חנא.
6. נעשתה אבחנה למרכיב גודל מגרש.
7. נעשתה אבחנה למרכיב המושאע.
8. השווי היחסי של חלקת/מגרש התמורה, ביחס לחלקות/מגרשי התמורה האחרות בתוכנית, יהיה קרוב ככל האפשר לשווייה היחסי של חלקת/מגרש המקור, ביחס לחלקות/מגרשי המקור האחרות בתוכנית.
9. תשריטי איחוד וחלוקה הוכן ביוזמת יזם התכנית.
10. תשלומי האיזון, מהווים סכום שולי לעומת שווי התכנית, שהינו 2,841,125 ₪, אופסו.
11. תוכניות מאושרות מס' ג/6953, ג/10778, ג/20851.





אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

11. ערכי שווי בתחום התכנית:

גישת השמאות להערכת הנכס

בשים לב לסוג הנכס הנדון מתאים להעריך אותו בגישת ההשוואה.

עסקאות השוואה:

מקור עסקה	מחיר מוערך ש/מ"ר	מחיר מוצהר ש/מ"ר	יעוד	שטח/מ"ר	חלקה	גוש	תאריך עסקה
מידע נדלן	364	364	מגורים	1,373	19	18403	02/03/2012
מידע נדלן	610	610	מגורים	328	39	18400	05/08/2013
מידע נדלן	704	704	מגורים	2,557	39	18400	22/01/2015
מידע נדלן	786	486	מגורים	1,110	36	1840	08/01/2016

בנוסף לעסקאות הנ"ל ערכתי סקר שוק בעל פה.

לאחר בחינת ערכי קרקע לבניה למגורים בכפר תרשיחא ובסביבה, השוואתם והתאמתם למיקום, ליעוד והשימוש המאושרים בנכס הנדון, הגעתי למסקנה כי סביר לאמוד את שווי תאי השטח המיועדים למגורים בנכס הנידון לפי 625 ש/מ"ר/קרקע/זמינה לבניה.

12. טבלת איזון:

על פי נספח א' רצ"ב (מעודכן מיום 09.03.2017) המכיל 1 עמודים.

שומה זו הוכנה על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית).

שומה זו ערוכה בהתאם לתקן 15 (פירוט מזערי נדרש ב"טבלת הקצאה ואיזון" הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה).

ולראיה באתי על החתום

אמיר חורי
שמאי מקרקעין



עמוד 11 מתוך 11

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א • טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217

E-mail: amerhori@013.net.il

