

א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרמי
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן

תאריך : 01/10/2014
מספרינו : א 1581

חוות דעת של שמאי מקרקעין

בחינת פגיעה אפשרית של ירידת ערך, במקרקעין עקב אישור התכנית לגביה
ניתן להגיש תביעה לירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה

תכנית מוצעת מספר ג/19920
שנוי תוויי דרכים,
גושים,
19347,19392,19391,19390,19385,19345
מרחב תכנון מקומי "לב הגליל"

משרד הפנים מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה תש"ל
 אישור תכנית מס' 19920
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב
 ביום 2.6.14 /לאשר את התכנית
 מנחל מינהל התכנון אורי אילן - יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 19920
 פורטמה בילקוט הפרסומים מס' 6429
 מיום 2/12/14



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניחול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן | - תכנון, יעוץ ופקות | - שירותי RTK-GPS |

מספרינו : א 1581

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
"לב הגליל" - סכנון

א.ג.ג

הנדון: תכנית מוצעת מספר ג/19920

1. פרטי השכלה וניסיוני :

- * שמאי מקרקעין מוסמך מטעם משרד המשפטים וחבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
- * מהנדס אזרחי, במדור תחבורה וכבישים.
- * מוודד מוסמך.
- * מומחה בדיני תכנון ובניה ופיתוח מקרקעין " בוגר הטכניון".
- * גישור.

התמחות ראשונה :- משרד שמאות

- חשוב הטילי השבחה.
- חשוב פצויים עקב הפקעות ו/או פצויים לפי סעיף 197.
- חשוב אומדנים לפרוייקטים.
- הערכת נכסים וניהולם.
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן.

התמחות שניה :- משרד מדידות

- מדידות לצורכי רשום.
- מפוי מצבי וטופוגרפי ו תכניות חלוקה ואיחוד.

התמחות שלישית :- משרד אדריכלות, הנדסה ותחבורה.

- תכנון אדריכלי, תכנון תחבורה וכבישים.
- תכנון קונסטרוקציה, תכנון ו יעוץ ופקות כבישים

התמחות רבעית :- גישור



א.מ.ש.ירוחי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- תכנון כבישים ותחבורה
- תכנון מצבי וטופוגרפי
- ניהול נכסים
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן

2. מטרת חוות הדעת :

לבקשתכם, הנני מגיש חוות דעת במסגרת החליכים הסטטוטוריים, לאישור תכנית מוצעת, ולבחון השלכות אישורה ובמיוחד הפגיעה במקרקעין בתחום התכנית או הגובלים עמה כתוצאה מאושרה, ואם אכן נוצרת פגיעה, ובאם יהיה ניתן להגיש תביעה לירידת ערך עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. כמו"כ, נדון בהמלצות וחלופות אשר תכליתן לצמצם תביעות בגין ירידת ערך כמתואר לעיל, כאשר הנושא ייבחן הן בפאן התכנוני והן בפאן המשפטי.

3. פרטי התכנית :

- שם התכנית : ג/19920- תכנית לשני תווי דרכים מאושרים.
- שינוי לתכנית : ג/4014-ג/7240- תכנית מתאר.
- שטח התכנית : כ- 446 דונם.
- גושים : 19345, 19385, 19390, 19391, 19392, 19347.
- מיקום : כפר עראבה.

4. מטרת התכנית המוצעת :

התכנית המוצעת תחול על מתחם בכפר עראבה, ומטרת התכנית שנוי תוואי דרכים מאושרים שחלק מהדרכים עולה על בתים קיימים שנבנו בשטח טרם אשור התכנית או אחרי אשור התכנית בתחם הנ"ל.

5. ביקור במקום :

בתאריך 01/06/09 ערכתי ביקור במקום ובסביבתו, כמו כן ביצעתי סקרי מחירים ובדקתי מסמכים רלוונטיים לחוות הדעת בין היתר תשריט התכנית ותקנון. ובתאריך 1/8/11 ביקור נוסף בשטח.

6. רקע משפטי :

חקיקה רלוונטית ופסיקה :

6.1 חוק התכנון והבניה :

ההפקעה מתחילה בשינוי יעוד של הקרקע מיעודה הקיים ליעודה החדש לצורכי ציבור שלשמו ניתן להפקיע את הקרקע כבמקרה נשוא השומה שהיעוד שונה לדרך, ולכן החוק מבדיל בין פיצויים מגיעים בעקבות תוכנית פוגעת לפי סעי' 197 עוד בשלב התכנון, לבין פיצויים בגין הפקעה לפי פרק ח' לחוק - הפקעות סעיפים 188 - 196, למרות ששתי הזכויות הנ"ל לפיצויים נולדו מאותו רתם (ראה הלכת חממי).



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מתנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מורדד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה - משרד מדידות
- ניהול נכסים - תכנון כבישים ותחבורה - מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן - תכנון, יעוץ ופקוח - שירותי RTK-GPS

סעיף 197 הכיר בזכות לקבל פיצוי בגין פגיעה בעקבות אישור תוכנית, ו שכן במקרה כזה הסעד יהיה בפניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה כאמור תוך הזמן הקבוע בחוק סעי' 197 (ב) אשר העמיד התקופה על שלוש שנים.

סעיפים 188 ו 190 לחוק התכנון והבניה קובעים את העיקרון למתן פיצויי הפקעה. ונקבע שם מפורשות כי השטח אותו ניתן להפקיע ללא תשלום פיצויים הנו 40% משטח המגרש. כמו"כ הסעיף הנ"ל מגדיר את המטרות לצורכי ציבור בגינן מותר להפקיע 40% ללא פיצוי ובניהן ובראשן יעוד לזרכים.

6.2 סעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ח' מטרת ההפקעה.

(א) מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור.
(ב) "צרכי ציבור", בסעיף זה - כל אחד מאלה: זרכים, גנים, שטחי נופש או ספורט, שמורות טבע, עתיקות, שטחי חניה, שדות תעופה, נמלים, מזחים, תחנות רכבת, תחנות אוטובוסים, שווקים, בתי מטבחים, בתי קברות, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, בתי חולים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מתקני ביו, מזבלות, מיתקנים להספקת מים וכל מטרה ציבורית אחרת שאישר שר הפנים לעניין סעיף זה
מטרת התכנית שבנדון הינה הרחבת דרך.

6.3 סעיף 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ביצוע ההפקעה.

(א) במידה שלא נקבעו הוראות מיוחדות בחוק זה, תבוצע ההפקעה על פי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, כאילו הורשתה הוועדה המקומית בתודעה ברשומות להשתמש בסמכויות ולמלא את התפקידים של הממשלה או של היועץ המשפטי לממשלה לפי הפקודה האמורה, לעניין המקרקעין העומדים להפקעה, הכל בשינויים ובתיאומים אלה:

- (1) סעיף 20 לפקודה האמורה יחול גם על הפקעת מקרקעין לצרכי גנים, שטחי נופש וספורט וכן לבניני חינוך, תרבות, דת ובריאות, ובכל מקום שמדובר באותו סעיף על "רבע" יבוא "ארבע עשיריות"; אולם לא יופקע חלק ממגרש, בתשלום או ללא תשלום, אם כתוצאה מכך יפחת שוויה של יתרת המגרש;
- (2) שר הפנים רשאי להורות לוועדה המקומית לשלם פיצויים בנסיבות שבהן היא רשאית לשלם לפי סעיף 20(ג) לפקודה האמורה;
- (3) לא תחול חובת תשלום פיצויים על הפקעת כל מבנה, גידול, עץ או דבר אחר המחובר לקרקע אם הוקמו, ניטעו או חוברו תוך הפרת חוק זה; אך רשאית הוועדה המקומית לשלם פיצויים לתובע אם ראתה כי הוא פעל בתום לב וכי קיימות נסיבות מיוחדות המצדיקות תשלום פיצויים;



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה - משרד מדידות
- ניהול נכסים - תכנון כבישים ותחבורה - מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן - תכנון, יעוץ ופקוח - שירותי RTK-GPS

- (4) לעניין סעיף 12 לפקודה האמורה יבוא במקום מועד הפרסום של ההודעה על הכוונה לרכוש את המקרקעין - היום הששים לאחר המועד האמור;
(5) הועדה המקומית תשלם מיד אותו חלק מהפיצויים שאינו שנוי במחלוקת;
(6) סעיף 21 לפקודה האמורה לא יחול.

(ב) הועדה המקומית רשאית להיכנס לאותו חלק של מקרקעין שמותר לה להפקיע ללא תשלום פיצויים ולקנות חזקה בו, לאחר שנתנה לבעל המקרקעין הודעה בכתב שלושים יום מראש; ההודעה תינתן בדרך שתיראה לוועדה המקומית, לרבות פרסום בעיתון יומי, ורואים אותה כאילו נתקבלה ביום נתינתה או ביום הפרסום; זכות הכניסה וקבלת החזקה אינה מותנית בצו של בית המשפט.

6.4 סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ט' פיצויים תביעת פיצויים .

א. נפגעו על ידי **תכנית**, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או **גובלים** **עמו**, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, **בכפוף לאמור בסעיף 200**.

ב. התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך **שלוש שנים מיום תחילת** תקפה של התכנית, שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה .

לעניין סוגית גובל נציין:

פס"ד בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים מנהליים שרגא ואיילה ויטנר נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה י"ם (עע"מ 2775/01) מיום 4/09/2005, לראשונה התייחס בית המשפט העליון לסוגיית גובל וקבע בתמצות כי ככלל מקרקעין יחשבו לגובלים כאשר קיימת השקה פיזית לקו הכחול, יחד עם זאת כאשר ההשקה מופרעת על ידי שטח פתוח צר או על ידי כביש שכונתי צר, לא יהא בכך בכדי לשלול את מעמדם של המקרקעין המקרקעין גובלים בתכנית, אין לקבוע גבולות אחרים לתכנית זולת הקו הכחול.

6.5 סעיף 198 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965, תביעה לפיצויים .

תביעה לפיצויים (תיקון: תשנ"ה, תש"ס, תשס"ג, תשס"ה)

(א) הוגשה תביעה לפי סעיף 197, תודיע הועדה המקומית לכל מי שעלול להיפגע מקבלת התביעה על הגשתה ותיתן לו הזדמנות להשמיע טענותיו.

(ב) הועדה המקומית תדון בתביעה ותחליט, בתוך תשעים ימים מיום הגשת התביעה, אם לקבלה או לדחותה, ואם תחליטה לקבלה - מהו הסכום המוצע כפיצויים.



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודר מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניהול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי כדליין | - תכנון, יעוץ ופקוח | - שירותי RTK-GPS |

(ג) הועדה המקומית תודיע לתובע ולכל מי שהשמיע טענותיו, את החלטתה, ואם החליטה לקבל את התביעה - את הסכום המוצע כפיצויים והנימוקים לכך.

(ד) החליטה הועדה המקומית לדחות את התביעה או החליטה כי בנסיבות העניין אין זה מן הצדק לשלם פיצויים עקב הוראות סעיף 200, רשאי התובע או מי שעלול להיפגע מהחלטת הועדה המקומית כאמור, לערור בפני ועדת הערר תוך שלושים ימים מיום המצאת החלטת הועדה המקומית כאמור בסעיף קטן (ב).

(ה)

(1) החליטה הועדה המקומית שלא לקבל את התביעה במלואה, והתובע חולק על סכום הפיצויים המוצע, יבחרו הצדדים שמאי מקרקעין (להלן - שמאי מכריע); לא הסכימו הצדדים על זהות השמאי המכריע, ימנהו יושב ראש ועדת הערר לפי פניית אחד הצדדים;

(2) הועדה המקומית תודיע לשמאי המכריע אם יש מי שעלול להיפגע מקבלת התביעה והשמאי יתן לו הזדמנות להשמיע את טענותיו;

(3) יושב ראש ועדת הערר יקבע את שיעור השתתפות הצדדים בשכרו ובהוצאותיו של השמאי המכריע;

(4) על החלטתו של השמאי המכריע יכולים הצדדים ומי שהשמיע טענותיו בפני השמאי המכריע, לערור לוועדת הערר בתוך שלושים ימים מיום המצאת החלטתו של השמאי המכריע לצדדים ולמי שהשמיע טענותיו בפניו.

(1ה) (1) המגיש ערר לוועדת הערר לפי סעיף זה, ישלם לאוצר המדינה במועד הגשתו, אגרה סכום כמפורט להלן:

- (א) כשסכום הערר אינו עולה על 500,000 שקלים חדשים - 837 שקלים חדשים.
- (ב) כשסכום הערר עולה על 500,000 שקלים חדשים - 1,675 שקלים חדשים;

שר הפנים, בהסכמת שר האוצר ובאישור ועדת הפנים ואיכות הסביבה של הכנסת, יקבע נסיבות שבהן יינתן פטור מאגרה לפי סעיף קטן זה.

(2) ועדת הערר לא תקבל ערר ולא תדון בו, אלא אם כן שולמה בעת הגשתו אגרה או שניתן פטור מתשלום האגרה לפי הוראות סעיף קטן זה.

(3) הסכומים האמורים בפסקה (1) יעודכנו ב-1 בינואר בכל שנה, בהתאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

(4) החליטה ועדת הערר לקבל ערר, כולו או חלקו, רשאית היא להטיל על המשיב לשלם למגיש הערר הוצאות בגובה סכום האגרה, כולה או



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניהול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן | - תכנון, יעוץ ופקוח | - שירותי RTK-GPS |

חלקה, כפי ששילם בעת הגשת הערר; היו מספר משיבים בערר - רשאית ועדת הערר לקבוע את תלוקת הווצאות כאמור בין המשיבים;

(5) בלי לגרוע מהאמור בפסקה (4), ועדת הערר רשאית לחטיל על צד לערר לשלם לצד השני את הוצאותיו בערר, כולן או חלקן.

(ו) זנה ועדת הערר בערר לפי סעיף קטן (ד), רשאית היא לקבל את הערר או לדחותו או למנות שמאי מכריע; החליטה ועדת הערר למנות שמאי מכריע, יחולו עליו הוראות סעיף קטן (ח).

(ז) זנה ועדת הערר בערר לפי סעיף קטן (ה), רשאית היא לקבל את הערר או לדחותו וכן רשאית היא, בטרם תתן החלטה כאמור, לקבל חוות - דעת שמאי לאחר שניתנה לצדדים או למי שעלול להיפגע מהחלטת ועדת הערר, הזדמנות לטעון טענותיהם לענין חוות דעתו של השמאי.

(ח) על החלטת ועדת הערר ניתן לערער, בשאלה משפטית בלבד, לבית משפט לעניינים מינהלים בתוך ארבעים וחמישה ימים מחיזום שבו הומצאה לצדדים החלטת ועדת הערר.

(ט) שר המשפטים יתקין תקנות לעניין שכר השמאים לפי סעיף זה.

(י) החליטים בפני השמאי המכריע יהיו בהתאם לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968, בשינויים המחויבים לפי העניין.

(יא) שמאי שמונה לפי סעיף זה רשאי לקבל מידע לפי .

6.6 סעיף 200 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965.

פטור מתשלום פיצויים

לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנפגע פיצויים:

- (1) שינוי בתחום אזורים ובתנאי השימוש בקרקע שבהם;
- (2) קביעת המרווח מסביב לבנינים וביניהם;
- (3) הגבלת מספר הבניינים בשטח מסוים;
- (4) הסדרת אתריהם של בנינים, גודלם, גובהם, תכנון צורתם או מראם החיצוני;
- (5) איסור הבניה או הגבלתה, לצמיתות או לשעה, במקום שהקמת בנינים על הקרקע עלולה, בגלל מקומה או טיבה, להביא לידי סכנת שיטפון, סחף קרקע, סכנה לבריאות או סכנת נפשות או לידי



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה - משרד מדידות
- ניהול נכסים - תכנון כבישים ותחבורה - מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן - תכנון, יעוץ ופקוח - שירותי RTK-GPS

הוצאה יתירה של כספי ציבור להתקנת דרכים או ביבים, להספקת מים או לשירותים
ציבוריים אחרים;

(6) איסור השימוש בקרקע או הגבלתו שלא בדרך איסור בניה או הגבלתה, כשהשימוש עלול
להביא לידי סכנה לבריאות, סכנת נפשות או פגיעה רצינית אחרת לרעת הסביבה;

(7) הגבלת דרכי השימוש בבניינים;

(8) קביעת קו במקביל לדרך, שמעבר לו לא יבלוט שום בנין;

(9) חיוב להתקין על יד בנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה מקום לטעינת כלי רכב,
פריקתם וציודם בדלק, הכל כדי למנוע חסימת דרך לתעבורה;

(10) חיוב להתקין בבנין המיועד לעסק, למלאכה או לתעשייה, למגורים, לבית לינה או
לשימוש על ידי הציבור, או על יד בנין כאמור, מקום לחניית כלי רכב, למקלט או למחסה
בפני התקפה אווירית;

(11) הוראה בתכנית שחל עליה סעיף 81.

דהיינו כדי לקבל פיצויים צריך לענות על שלושה תנאים מצטברים ,

1. לא להיכלל בהוראות שפורטו לעיל .
2. שהפגיעה תהיה מעל הסביר .
3. יהיה מן הצדק לפצות (כפוף לנסיבות ושיקול דעתו של בית המשפט).

יש לציין כי עפ"י המגמה הרווחת כיום בבית המשפט העליון, בשל הבעייתיות הנובעת מפגיעה
קנייניו של האדם, מול חוק יסוד כבוד האדם, המונע בין היתר פגיעה בקניין, סביר כי במקרים
מסוימים, יתכן שבית המשפט יורא לוועדה לפצות, גם אם הפגיעה נכללת ברשימת המפורטת
בעניין פגיעה מעל הסביר :-

אין קביעה ויש לבחון כל מקרה לגופו ,

בהתאם ל, פס"ד ברעלי ע"א 1188/92 קבע כ 20% מעל הסביר, פס"ד משה"ב ת.א 1514/80
קבע כ 16% מעל הסביר, פס"ד פרי הארץ ע"א 218/88 קבע כ 26% מעל הסביר, פס"ד אלישר
ע"א 4390/90 קבע כ 30% מעל הסביר, פס"ד הורוויץ ע"א 3901/96 2% - 3% או 11.8%
עוברים את תחום הסביר.

6.7 פקודת הקרקעות רכישה לצרכי ציבור 1943.

מותר להפקיע כל דבר הנחוץ לצורכי ציבור, בתוספת סעיף 20-
שלביות הביצוע :-

1. פרסום הוועדה על כוונת הפקעה ברשמות עפ"י סעיף 5 .
2. הודעה על קניית / מסירת חזקה עפ"י סעיף 7 .



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAIH AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניהול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן | - תכנון, יעוץ ופקוח | - שירותי RTK-GPS |

3. הקניה ורשום, לצורך רישום, תפיסת החזקה עפ"י סעיף 19.

6.8 תוספת השלשית לחוק התנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9 פסקי דין אחרים לעניין חוות הדעת.

פסיקה :

פס"ד חממי - הועדה המקומית ראשלי"צ נ' עזרא תממי (ע"א 474/83).
בהלכה זו קבע בית המשפט העליון מסלול פיצויים דו שלבי על הפקעות:
בשלב הראשון הפיצוי יהיה מלוא 100% ירידת הערך כתוצאה מיעוד הקרקע להפקעה בתכנית
החדשה, וזאת בהתאם לסעי' 197 לחוק.

בשלב השני מותר להפקיע עד 40% ללא תמורה.

פס"ד צאיג ע"א 7075/93, בהלכה זו חזר בית המשפט העליון על כך שניתן להפקיע עד
40% משטח החלקה ללא פיצוי.

בנוסף כל הפקעה הינה מצטברת יש לבצע שחזור לאחור.

פס"ד פרלמן 165/97 בבית משפט מחוזי בת"א נקבע כי, שוויה של קרקע המיועדת
להפקעה הינו 0 (אפילו החלק העולה על 40%, קל וחומר לחלק שבמרווח ה 40% כבמקרה
נשוא השומה). שכן נקבע שם כי לקרקע ביעוד לדרך אין שווי בכלל.

פס"ד הפ 93/05 בעניין אמין מוסטפא, שם נקבע כי מותר לנכות את השיעור הקובע בחוק
(במקרה הזה פקודת הדרכים) ללא מתן פיצויים, ועל ירידת ערך ניתן לפנות לוועדה
המקומית בגין פגיעה לאחר אישור תכנית לפי סעי' 197 לחוק, בתקופת שלוש השנים כפי
שקובע החוק.

פס"ד מסיקה 2121/95 בבהמ"ש המחוזי בת"א, נקבע 40% משטח החלקה שניתן להפקיע
ללא תמורה.

פס"ד 5270/70 בעניין ברכה גוגול נ' עיריית תולון, שם נקבע שווי של קרקע ביעוד לדרכים
שהיה מעל 40%, נקבע שווי של 10% משווי הקרקע ביום הפרסום לשטח שעבר את מחסום
ה 40% כאמור.

פס"ד עמ"נ (נצ') 1009/07, הועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל נ' אבו סאלח, שם הוגדר
גובל גם אם יש חיץ שהוא דרך שכוונתי אפילו ברוחב 10 מ'.



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניהול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן | - תכנון, יעוץ ופקוח | - שירותי RTK-GPS |

7. עקרונות, גורמים ושיקולים :

בבואי לבחון השפעת התכנית המוצעת נשוא השומה על המקרקעין הנמצאים בתחומה והגובלים עמה, הובאו בחשבון העקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט כדלקמן:

- א. תכנית מפורטת שבנדון מקנה זכות לפיצויים בהתאם לסעיף 197 (אם קיימת פגיעה).
- ב. שטח החלקות טרם אשור התכנית ושטח החלקות אחרי אשור התכנית (אם תאושר).
- ג. מצב תכנוני ייעוד קודם וייעוד חדש.
- ד. ניתנה התייחסות לעסקאות השוואה שתבצעו בסביבת הנכס.
- ה. השווי הקודם והשווי במצב החדש.
- ו. ניתנה התייחסות לפיתוח הסביבתי הקיים.
- ז. בדיקת בפגיעה ו/או השבחה לחלקות.
- ח. השטחים לחלקות נלקחו ממפת גוש רישום.
- ט. לא נבדקו נסחי טאבו לחלקות, והתעלמות מגורם אם הבעלות במושע או ליחיד.
- י. בדיקת אומדן גובה הפגיעה המתייבת פיצוי, בהתאם לחוק ולפסקי דין.
- יא. נלקח בחשבון שווי קרקע ציבורית ביעודים שונים כגון דרכים, ש.צ.פ. ועוד ביתס לשווי קרקע ביעוד למגורים.
- יב. מידת הפגיעה מעל 2% שנקבעה כרף הסבירות לפי הפסיקה.
- יג. שווי הקרקע תקלאית אם קיימת בתכנית כקרקע ספקלטיבית.

8. מצב תכנוני קיים :

תכנית ג/4014: התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3420 מיום 22 בינואר 1987. בהתאם לתכניות מאושרות רוחב תוואי הדרכים לפי מצב מאושר.

9. מצב תכנוני מוצע :

תכנית מוצעת מספר – התכנית משנה את תוואי הדרכים הקיימים בתכנית מאושרות מספר ג/4014, ומטרתה לשנות תוויי דרך מאושר שעולי על הבתים. אישור התכנית המוצעת יביא לפגיעה במקרקעין בתחומה והגובלים עמה, כמפורט להלן: -

פגיעה ישירה:

- תוואי הדרך המוצע גורע משטחן של החלקות ובחלק מהן פוגע במחוברים.
- הרחבת הדרך מקטינה את המרחק בין הדרך למבנים הקיימים.



א.מ. שידותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - משרד מדידות | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - שמאות מקרקעין |
| - מיפוי מצבי וטופוגרפי | - תכנון כבישים ותחבורה | - ניהול נכסים |
| - שירותי RTK-GPS | - תכנון, יעוץ ופקוח | - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן |

פגיעה עקיפה:

- עלייה בנפח התחבורה המביאה למטרדי רעש, פגיעה בפרטיות, זיהום אוויר וכולה.
- לחלן טבלה מרכזת לחלקות בגושים בתחומן עובר תוואיי הדרכים המוצעות או גובל עמן.
- כל השטחים בחוות הדעת חשבו גראפית מהתשריט.
- מגיעה או השבחה מתיחסיים לחלקה בשלמות לא למגרשים בחלקה או באיחוד, וחלוקה חלקות או בחלקות שבתהליך רשום .
- קיימת השבחה בגין המגרשים במצב המוצע מהזזת הדרכים המאושרים על הבתים

10. סיכום ומסקנות :

1. בכדי לצמצם את הפגיעה במקרקעין יש להגדיל את אחוזי הבניה בתכנית בכל החלקות, לצורך הגדלת שטח המבונה במצב המוצע לעומת מצב קיים, מומלץ להגדיל את אחוזי הבניה בתוספת בין 20% - 25%.
2. יש לשקול קביעת קו בנין פחות מ 3 / במקומות שהדרך עובר במקומות שלא עברו במצב הקיים.

11. חוות דעת זו אינה שומת מקרקעין.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל.
הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או נגיעה אישית להערכה זו, וכי ביצעתי אותה עפ"י המידע שהועמד לרשותי, ועפ"י הבנת המקצועית.

לראיה באתי על החתום
אבו ריא אחמד מהדי
שמאי מקרקעין מוסמך
מהנדס אזרחי מוסמך



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

חשוב שטחים במצב מאושר ומצב מוצע

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים | אחוז הפרשה במצב מוצע |
|-------|------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------|
| 19385 | 116 | 3,387 | 117 | 117 | | | 3.45 | 3.45 |
| | 117 | 1,489 | 85 | 71 | | | 4.76 | 5.70 |
| | 131 | 1,437 | 52 | 52 | | | 3.61 | 3.61 |
| | 132 | 289 | 27 | 27 | | | 9.34 | 9.34 |
| | 135 | 526 | 64 | 64 | | | 12.16 | 12.16 |
| | 136 | 485 | 18 | 18 | | | 3.71 | 3.71 |
| | 137 | 778 | 5 | 5 | | | 0.64 | 0.64 |
| | 138 | 482 | 88 | 88 | | | 18.25 | 18.25 |
| | 139 | 291 | 165 | 165 | | | 56.70 | 56.70 |
| | 141 | 700 | דרך | דרך | | | - | - |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAIH AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שטאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי גדלין
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

| גרש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לורך מצב קיים | הפרשה לורך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים | אחוז הפרשה במצב מוצע |
|-------|-------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------|
| 19390 | 17 | 2118 | אין | - | | | - | - |
| | 21 | 797 | 19 | 19 | | | 2.38 | 2.38 |
| | 22 | 345 | 30 | 30 | | | 8.69 | 8.69 |
| | 23 | 388 | 50 | 50 | | | 12.88 | 12.88 |
| | 24 | 935 | 130 | 172 | | | 18.39 | 13.90 |
| | 25 | 718 | אין | אין | | | - | - |
| | 26 | 323 | אין | אין | | | - | - |
| | 27 | 1,618 | 120 | 76 | | | 4.69 | 7.41 |
| | 28 | 1,279 | 172 | 107 | | | 8.36 | 13.44 |
| | 29 | 2,126 | אין | אין | | | - | - |
| | 38 | 2,300 | 55 | 55 | | | 2.39 | 2.39 |
| | 49 | 853 | 81 | 81 | | | 9.49 | 9.49 |
| | 50 | 317 | אין | אין | | | - | - |
| | 51 | 691 | 84 | 72 | | | 10.42 | 12.15 |
| | 52 | 448 | 113 | 113 | | | 25.22 | 25.22 |
| | 53 | 2,690 | 450 | 440 | | | 16.35 | 16.72 |
| 54 | 329 | 129 | 89 | | | 27.05 | 39.20 | |
| 55 | 1,731 | אין | אין | | | - | - | |
| 56 | 4,761 | 423 | 437 | | | 9.17 | 8.88 | |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מתנדט אורחי , הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- שמאות מקרקעין
- תכנון כבישים ותחבורה
- ניהול נכסים
- משרד מדידות
- תכנון , יעוץ ופקוח
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים | אחוז הפרשה במצב מוצע |
|-------|--------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------|
| 19390 | 57 | 1,136 | 65 | 65 | | | 5.72 | 5.72 |
| | 60 | 2,160 | אין | אין | | | 0.69 | - |
| | 63 | 578 | אין | אין | | | - | - |
| | 64 | 467 | אין | אין | | | - | - |
| | 65 | 813 | אין | אין | | | - | - |
| | 66 | 676 | אין | אין | | | - | - |
| | 68 | 331 | אין | אין | | | - | - |
| | 69 | 226 | אין | אין | | | - | - |
| | 79 | 1,090 | 67 | 47 | | | 6.14 | 4.31 |
| | 102 | 3,145 | 87 | 65 | | | 2.76 | 2.06 |
| 103 | 1,358 | דרך | אין | | | - | - | |
| 105 | 12,624 | דרך | אין | | | - | - | |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAIH AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, חנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים | אחוז הפרשה במצב מוצע |
|-------|------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---|---|----------------------------|----------------------------|
| 19392 | 47 | 1,158 | אין | 103 | | | - | 8.89 |
| | 48 | 2,819 | אין | אין | | | - | - |
| | 49 | 1,232 | אין | 46 | | | - | 3.73 |
| | 50 | 1,271 | אין | 167 | | | - | 13.13 |
| | 51 | 8,878 | 1,192 | 895 | | | 13.42 | 10.08 |
| | 52 | 3,409 | 459 | 119 | | | 13.46 | 3.49 |
| | 53 | 1,224 | 434 | 265 | | | 35.45 | 21.65 |
| | 54 | 4,682 | אין | 206 | | | - | 4.40 |
| | 62 | 5,558 | אין | 183 | | | - | 3.29 |
| | 63 | 1,165 | אין | 137 | | | - | 11.76 |
| | 64 | 1,108 | 134 | 200 | | | 12.09 | 18.05 |
| | 65 | 3,723 | 735 | 733 | | | 19.74 | 19.68 |
| | 66 | 744 | אין | אין | | | - | - |
| | 67 | 1,642 | 509 | 321 | | | 31.00 | 19.55 |
| 68 | 331 | 89 | 126 | | | 26.88 | 38.06 | |
| 69 | 802 | 83 | 87 | | | 10.35 | 10.84 | |



א.א. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAIA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי , תנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שטאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון , יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים | אחוז הפרשה במצב מוצע |
|-------|-------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 19392 | 70 | 258 | 58 | 111 | | | 22.48 | 43.02 |
| | 71 | 463 | 182 | 249 | | | 39.30 | 53.78 |
| | 72 | 1,001 | 370 | 788 | | | 36.96 | 78.72 |
| | 73 | 360 | 224 | 278 | | | 62.22 | 77.22 |
| | 74 | 6,329 | דרך | - | - | | - | - |
| | 75 | 224 | דרך | - | - | | - | - |
| | 76 | 370 | 81 | 140 | | | 21.89 | 37.83 |
| | 77 | 1,234 | דרך | - | - | | - | - |
| | 80 | 805 | 162 | 145 | | | 20.12 | 18.01 |
| | 103 | - | דרך | - | - | | - | - |
| 19345 | 33 | 12,232 | 722 | 722 | | | 5.90 | 5.90 |
| | 35 | 5,542 | 145 | 145 | | | 2.61 | 2.61 |
| | 36 | 9,198 | 643 | 585 | | | 6.99 | 6.36 |
| | 37 | 1,631 | 125 | 125 | | | 7.66 | 7.66 |
| | 38 | 2,182 | 531 | 136 | | | 24.33 | 6.23 |
| | 39 | 1,171 | אין | 80 | | | - | 6.83 |
| | 40 | 687 | אין | 36 | | | - | 5.24 |
| | 41 | 2,540 | 172 | 190 | | | 6.77 | 7.48 |
| | 42 | 5,362 | 1,195 | 1,156 | | | 22.28 | 21.55 |
| | 43 | 15,253 | 681 | 1,743 | 7,551 | 7,117 | 4.46 | 11.42 |
| 44 | 3,249 | 1,259 | 1,419 | 10 | 6 | 38.75 | 43.67 | |
| 45 | 4,517 | 856 | 424 | | | 18.95 | 9.43 | |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודרד מוסמך ו שטאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- תכנון, יעוץ ופקוח
- סקרים ומחקרים בתחומינדליין
- שירותי RTK-GPS

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים |
|-------|------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 19345 | 46 | 5,633 | 1,069 | 1,050 | | | 18.64 | 18.97 |
| | 47 | 757 | 386 | 135 | | | 17.83 | 51.00 |
| | 48 | 1,015 | 288 | 106 | | | 10.44 | 28.37 |
| | 49 | 11,720 | 448 | 654 | 1030 | | 5.58 | 3.82 |
| | 50 | 2,006 | 131 | אין | | | - | 6.53 |
| | 51 | 840 | 127 | אין | | | - | 15.12 |
| | 52 | 3,275 | אין | 153 | 627 | | 4.67 | - |
| | 53 | 1,768 | 11 | 320 | | | 18.09 | 6.22 |
| | 54 | 551 | אין | אין | | | - | - |
| | 55 | 1,701 | 318 | אין | | | - | 18.69 |
| | 56 | 1,335 | 173 | 207 | | | 15.50 | 12.95 |
| | 57 | 937 | 91 | 115 | | | 12.27 | 9.71 |
| | 58 | 1,474 | 577 | 197 | | | 13.36 | 39.14 |
| | 59 | 4,291 | אין | אין | | | - | - |
| | 60 | 1,902 | אין | אין | | | - | - |
| | 61 | 1,641 | 341 | 341 | | | 20.78 | 20.78 |
| | 62 | 939 | 262 | 262 | | | 27.90 | 27.90 |
| | 63 | 2,436 | 408 | 408 | | | 16.74 | 16.74 |
| | 64 | 11,249 | 2,481 | 2,338 | | | 20.78 | 22.05 |
| | 65 | 1,313 | 83 | 106 | | | 8.07 | 6.32 |
| | 66 | 705 | אין | אין | | | - | - |
| | 67 | 1,347 | אין | אין | | | - | - |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAIHA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים | אחוז הפרשה במצב מוצע |
|-------|-------|-----------------------|---------------------------|---------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------|
| 19345 | 68 | 3,005 | 325 | 325 | | | 10.81 | 10.81 |
| | 69 | 1,691 | 169 | 169 | | | 9.99 | 9.99 |
| | 70 | 2,453 | 473 | 474 | | | 19.28 | 19.28 |
| | 71 | 8,388 | 1,387 | 1,392 | | | 16.59 | 16.53 |
| | 72 | 1,394 | אין | אין | | | - | - |
| | 73 | 835 | 345 | 345 | | | 41.31 | 41.31 |
| | 79 | 3,651 | 25 | 86 | | | 2.35 | 0.63 |
| | 80 | 5,742 | 148 | 198 | | | 3.44 | 2.57 |
| | 81 | 542 | 23 | 23 | | | 4.24 | 4.24 |
| | 82 | 614 | אין | אין | | | - | - |
| | 83 | 1,476 | 9 | 9 | | | 0.60 | 0.60 |
| | 84 | 1,251 | אין | אין | | | - | - |
| | 85 | 1,665 | אין | אין | | | - | - |
| | 86 | 904 | אין | אין | | | - | - |
| | 87 | 2,152 | 137 | 137 | | | 6.36 | 6.36 |
| 88 | 2,444 | 151 | 151 | | | 6.18 | 6.18 | |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושפאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מתנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שפאי מקרקעין מוסמך

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים |
|-------|------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---|---|----------------------------|-------------------------------|
| 19345 | 96 | 8,705 | 1,506 | 1,506 | | | 17.30 | 17.30 |
| | 97 | 9,226 | 536 | 550 | | | 5.96 | 5.81 |
| | 98 | 22,945 | 683 | 658 | | | 2.86 | 2.97 |
| | 105 | 5,563 | אין | אין | | | - | - |
| | 106 | 9,521 | 1,973 | 1,920 | | | 20.16 | 20.72 |
| | 107 | 4,476 | אין | אין | | | - | - |
| | 113 | 4,642 | 290 | 290 | | | 6.24 | 6.24 |
| | 114 | 763 | אין | אין | | | - | - |
| | 115 | 1,034 | 122 | 122 | | | 11.79 | 11.79 |
| | 116 | 5,007 | 120 | 111 | | | 2.21 | 2.39 |
| | 144 | 6,705 | דרך | - | | | - | - |
| | 146 | 2,993 | דרך | - | | | - | - |
| | 147 | 521 | אין | אין | | | - | - |
| | 148 | 467 | אין | אין | | | - | - |
| | 149 | 442 | אין | אין | | | - | - |
| | 163 | 124 | דרך | - | | | - | - |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מחנכס אזרחי , הנדסות כבישים ותחבורה
מוודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניהול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן | - תכנון , יעוץ ופקוח | - שירותי RTK-GPS |

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב מוצע |
|-------|------|-----------------------|------------------------------|---|---|---|----------------------------|
| 19391 | 4 | 754 | 128 | 197 | | | 26.12 |
| | 5 | 281 | אין | 30 | | | 10.67 |
| | 6 | 1,909 | 203 | 359 | | | 18.64 |
| | 7 | 1,577 | 69 | 69 | | | 4.37 |
| | 8 | 4,980 | 216 | 137 | | | 2.75 |
| | 9 | 1,662 | 280 | 162 | | | 9.74 |
| | 10 | 469 | 301 | 316 | | | 67.37 |
| | 11 | 1,614 | 33 | 139 | | | 8.61 |
| | 12 | 1,811 | 598 | 378 | | | 20.87 |
| | 13 | 2,423 | 583 | 319 | | | 13.16 |
| | 14 | 2,351 | 571 | 288 | | | 12.25 |
| | 15 | 1,565 | 67 | 97 | | | 6.2 |
| | 16 | 1,147 | - | 65 | | | 5.66 |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מורדד מוסמך ושמאי מקרקעין מוסמך

- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- שמאות מקרקעין
- תכנון כבישים ותחבורה
- ניהול נכסים
- משרד מדידות
- תכנון, יעוץ ופקוח
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים |
|-------|------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---|---|----------------------------|-------------------------------|
| 19391 | 17 | 1,180 | אין | 18 | | | 1.52 | - |
| | 18 | 1,565 | 582 | 474 | | | 30.28 | 37.18 |
| | 19 | 653 | 9 | 9 | | | 13.7 | 1.37 |
| | 20 | 1,725 | 302 | 329 | | | 19.07 | 17.50 |
| | 21 | 1,113 | 402 | 257 | | | 23.09 | 36.11 |
| | 22 | 175 | אין | 15 | | | 8.57 | - |
| | 23 | 366 | אין | 89 | | | 24.31 | - |
| | 24 | 279 | 2 | 73 | | | 26.16 | 0.71 |
| | 25 | 355 | אין | 21 | | | 5.91 | - |
| | 26 | 254 | אין | 15 | | | 5.90 | - |
| | 27 | 556 | 358 | 403 | | | 72.48 | 64.38 |
| | 28 | 2,150 | 42 | 15 | | | 0.69 | 1.95 |
| | 29 | 1,042 | 7 | 7 | | | 0.67 | 0.67 |
| | 30 | 1,326 | 316 | 346 | | | 26.09 | 23.83 |
| | 31 | 221 | אין | 87 | | | 39.36 | - |
| | 32 | 1,425 | אין | 19 | | | 1.33 | - |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך,

- שמאות מקרקעין
- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- משרד מדידות
- ניהול נכסים
- תכנון כבישים ותחבורה
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן
- תכנון, יעוץ ופקוח
- שירותי RTK-GPS

| גוש | חלקה | שטח חלקה ישום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה לדרך מצב מוצע | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים |
|-------|------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|---|---|----------------------------|-------------------------------|
| 19391 | 33 | 1,347 | אין | אין | | | - | - |
| | 34 | 597 | אין | אין | | | - | - |
| | 35 | 726 | אין | אין | | | - | - |
| | 36 | 1,377 | אין | 26 | | | 1.88 | - |
| | 37 | 489 | אין | 53 | | | 10.83 | - |
| | 38 | 1,052 | אין | 30 | | | 2.85 | - |
| | 39 | 458 | אין | 41 | | | 8.95 | - |
| | 40 | 697 | אין | 73 | | | 10.47 | - |
| | 41 | 4,007 | 258 | 355 | | | 8.85 | 6.43 |
| | 42 | 5,821 | אין | 126 | | | 2.16 | - |
| | 43 | 474 | אין | 48 | | | 10.12 | - |
| | 44 | 913 | אין | 94 | | | 10.29 | - |
| | 45 | 585 | 112 | 158 | | | 27.00 | 19.14 |
| | 46 | 984 | 85 | 92 | | | 9.35 | 8.63 |
| | 47 | 26 | אין | אין | | | - | - |
| | 48 | 907 | 313 | 336 | | | 37.04 | 34.50 |
| | 49 | 1,582 | 18 | 101 | | | 6.38 | 1.13 |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RAI A AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מהנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מורדד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- שמאות מקרקעין
- תכנון כבישים ותחבורה
- ניהול נכסים
- משרד מדידות
- תכנון, יעוץ ופקוח
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים |
|-------|------|-----------------------|------------------------------|---|---|----------------------------|-------------------------------|
| 19391 | 50 | 526 | 78 | 16 | 14.82 | 3.04 | |
| | 51 | 283 | אין | 35 | - | 12.36 | |
| | 52 | 967 | 257 | 230 | 26.57 | 23.78 | |
| | 53 | 1,747 | 294 | 178 | 16.82 | 10.18 | |
| | 54 | 280 | אין | אין | - | - | |
| | 55 | 427 | אין | אין | - | - | |
| | 56 | 1,477 | 418 | 484 | 28.30 | 32.76 | |
| | 57 | 612 | 108 | 104 | 17.64 | 16.99 | |
| | 58 | 229 | 229 | 145 | 100 | 63.31 | |
| | 59 | 1,517 | 670 | 336 | 44.16 | 22.14 | |
| | 60 | 134 | 86 | 86 | 64.18 | 64.18 | |
| | 61 | 217 | 66 | 66 | 30.41 | 30.41 | |
| | 62 | 999 | 541 | 37 | 54.15 | 3.7 | |
| | 63 | 529 | 67 | 67 | 12.66 | 12.66 | |
| | 64 | 450 | 137 | 127 | 30.44 | 28.22 | |
| | 65 | 1,183 | 20 | 20 | 1.60 | 1.60 | |
| | 66 | 508 | 214 | 217 | 42.12 | 42.71 | |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושמאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מתנדס אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - שמאות מקרקעין |
| - משרד מדידות | - ניהול נכסים |
| - מיפוי מצבי וטופוגרפי | - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן |
| - שירותי RTK-GPS | - תכנון, יעוץ ופקוח |

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | הפרשה למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים | אחוז הפרשה במצב מוצע |
|-------|------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 19391 | 67 | 341 | 194 | 341 | | | 56.89 | 100 | 100 |
| | 68 | 94 | 94 | 94 | | | 100 | 100 | 100 |
| | 69 | 117 | 117 | 117 | | | 100 | 100 | 100 |
| | 70 | 1,284 | 365 | 367 | | | 28.42 | 28.58 | 28.58 |
| | 71 | 2,102 | 354 | 369 | | | 16.84 | 17.45 | 17.45 |
| | 72 | 867 | אין | אין | | | - | - | - |
| | 73 | 910 | אין | אין | | | - | - | - |
| | 74 | 797 | 74 | 74 | | | 9.28 | 9.28 | 9.28 |
| | 75 | 859 | 425 | 425 | | | 49.47 | 49.47 | 49.47 |
| | 76 | 2,932 | אין | אין | | | - | - | - |
| | 77 | 1,246 | אין | 123 | | | - | 9.87 | 9.87 |
| | 78 | 468 | אין | 58 | | | - | 12.39 | 12.39 |
| | 79 | 311 | אין | 68 | | | - | 21.86 | 21.86 |
| | 80 | 204 | אין | אין | | | - | - | - |
| | 81 | 558 | אין | אין | | | - | - | - |
| | 82 | 1,517 | 53 | 178 | | | 3.49 | 11.73 | 11.73 |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RAIH AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מתנדס אזרחי , הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמך ו שמאי מקרקעין מוסמך

- תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה
- שמאות מקרקעין
- תכנון כבישים ותחבורה
- ניהול נכסים
- משרד מדידות
- תכנון, יעוץ ופקוח
- מיפוי מצבי וטופוגרפי
- שירותי RTK-GPS
- סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן

| גוש | חלקה | שטח חלקה רשום במ"ר | הפרשה לדרך מצב קיים | הפרשה למוסדות ושצ"פ מצב קיים | הפרשה למבנים למוסדות ושצ"פ מצב מוצע | אחוז הפרשה במצב מוצע | אחוז הפרשה במצב קיים |
|-------|------|-----------------------|------------------------------|---------------------------------------|---|----------------------------|-------------------------------|
| 19391 | 83 | 603 | 200 | 173 | | 33.16 | 28.68 |
| | 84 | 214 | אין | אין | | - | - |
| | 85 | 663 | 320 | 306 | | 48.26 | 46.15 |
| | 86 | 460 | 90 | 77 | | 19.56 | 16.73 |
| | 87 | 992 | 158 | 158 | | 15.92 | 15.92 |
| | 88 | 4550 | 65 | 132 | | 1.42 | 2.90 |
| | 89 | 648 | אין | אין | | - | - |
| | 90 | 19065 | 1656 | 1,399 | | 8.68 | 7.33 |
| | 91 | 1,457 | 11 | 11 | | 0.75 | 0.75 |
| | 92 | 168 | 80 | 80 | | 47.61 | 47.61 |
| | 93 | 125 | 19 | 19 | | 15.2 | 15.2 |
| | 94 | 287 | 40 | 40 | | 13.93 | 13.93 |
| | 95 | 911 | 227 | 227 | | 24.91 | 24.91 |
| | 96 | 676 | 102 | - | | 15.08 | - |
| | 97 | 1,146 | 583 | 17 | 365 | 50.87 | 33.33 |
| | 98 | 504 | 164 | 164 | | 32.41 | 32.41 |
| | 99 | 510 | 242 | 18 | | 47.45 | 3.52 |
| | 100 | 1064 | 466 | 405 | | 43.79 | 38.06 |
| | 101 | 703 | 318 | 62 | | 45.23 | 8.81 |
| | 102 | 2,482 | 468 | 373 | | 18.85 | 15.02 |
| | 103 | 3,385 | דרך | דרך | | - | - |



א.מ. שירותי הנדסה, מדידות ושטאות

ABO RALA AHMAD MAHDI :

Civil Engineer ,Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

אבו ריא אחמד מהדי :

מחנדה אזרחי, הנדסת כבישים ותחבורה
מודד מוסמד ו שמאי מקרקעין מוסמד

- | | | |
|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| - שמאות מקרקעין | - תכנון אדריכלי וקונסטרוקציה | - משרד מדידות |
| - ניהול נכסים | - תכנון כבישים ותחבורה | - מיפוי מצבי וטופוגרפי |
| - סקרים ומחקרים בתחומי נדל"ן | - תכנון, יעוץ ופקוח | - שירותי RTK-GPS |

| | | | | | | | | |
|---|---|--|--|-----|-----|-------|-----|--|
| - | - | | | דרך | דרך | 2,878 | 104 | |
| - | - | | | דרך | דרך | 679 | 105 | |

