



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

מספרינו : 11075-15



"טבלת הקצאה ואיזון"
תוכנית מפורטת מס' 251-0311431
חלקות מס' 126 ו-127 בגוש 16621
כפר טורעאן

נצרת, 22 בפברואר 2016 - עדכון



עמוד 1 מתוך 7

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

נצרת, עדכון מיום 22.02.2016
מספרנו : 15-11075ע

1. מטרת השומה

בהתאם להזמנת מר יאסר אבו דיבה ע"י האדריכאל מר עבדאלמג'יד שעבאן נתבקשתי לערוך טבלת איזון לאיחוד וחלוקה מחדש לנכס שבנדון.



טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תוכניות מס' ג/19079 ו- ג/12417.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 2 חלקות ששטחן הכולל כ- 5,781 מ"ר .

בטבלת ההקצאה והאיזון 9 בעלי הזכויות – בעלים רשומים, המחולקים לשתי קבוצות.

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.

2. התאריך הקובע

25/06/2015 – שהינו יום הביקור בנכס.



3. פרטי הנכס

פרטי הנכס : חלקות מס' 126 ו- 127 בגוש מס' 16621.
שטח החלקה : שטח רשום הינו 2,769 מ"ר, 3,012 מ"ר בהתאמה.
שטח כלול : החלקות בשלמות.
תיאור הנכס : קרקע ביעוד "מבנה משק" בכפר טורעאן.
בעלות : פרטית.
וועדה מקומית : "גליל מזרחי".



4. הוצגו בפניי המסמכים הבאים

1. תשריט איחוד וחלוקה - אשר הוכן ע"י מר שעבאן עבד אלמג'יד - אדריכל בהתאם להזמנת מר יאסר אבו דיבה .
2. תוכנית איחוד וחלוקה אשר נערכה ע"י מר שעבאן עבד – אדריכאל, לרבות תקנון.



עמוד 2 מתוך 7

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

5. מצב תכנוני

5.1. חלקה 126 שבנדון כלולה בין היתר במסגרת תכנית ג/12417 שפורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 5196 מיום 24/06/2003 אשר מיעדת החלקה לשטח חקלאי ומרעה.

מטרת התכנית:

שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מבני משק חקלאי.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מבני משק חקלאי.
2. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד.
3. קביעת הוראות בניה, צפיפות, מרווחי בניה, גובה בניינים.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכל.

שימושים:

מיועד לאזור מבני משק חקלאי, בו תותר בנית רפת וכל המבנים הנלווים לרפת כגון מתבן, מרכז מזון לבעלי חיים, מצבור זבל ומבני עזר, כגון מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד, חדר שומר ומבנים אחרים שלדעת הועדה המקומית חיוניים לתפעיל ותפקוד הרפת.

טבלת זכויות והוראות בניה:

מס' יחיד סה"כ לדונם	מרווח מינימלי בין שני מבנים	גובה בניה מקסימלי	אחוזי בניה							קוי בניין			גודל מגרש	שימוש עיקרי
			מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מתח למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי		
עפ"י תכנית בינוי	4 מ'	5	1	40%	40%	4%	36%	---	40%	15	3	3	2500	מבני משק חקלאי

5.2. חלקה 127 שבנדון כלולות בין היתר במסגרת תכנית ג/19079 שפורסמה למתן תוקף ב י.פ. מס' 6499 מיום 19.11.2012 אשר מיעדת החלקה לשטח חקלאות.

מטרת התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי למבני משק.
2. קביעת הוראות בניה ופיתוח.
3. הרחבת אזור מבנה המשק הקיים לצורך הרחבת הרפת הקיימת.

עיקרי הוראות התכנית:

1. שינוי יעוד שטח מאזור חקלאי לאזור מבני משק חקלאי.
2. קביעת הוראות בניה ופיתוח.
3. ביטול תכנית מופקדת מס' מק/גמ/340/6540.

שימושים:

תותר בנית רפת וכל המבנים הנלווים לרפת כגון סככת פיטום, מתבן, מרכז מזון לבעלי חיים, מצבור זבל ומבני עזר, כגון מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד, חדר שומר.
כל שימוש אחר מלבד השימושים המותרים בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.



עמוד 3 מתוך 7



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

טבלת זכויות והוראות בניה:

קווי בנין				מס' קומות		גובה מבנה	תכסית	אחוזי בניה	אחוזי בניה				גודל מגרש	מס' תא שטח	שימוש עיקרי	
אחורי	צידי שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לקניסה הקובעת		מעל לקניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
3	3	3	15	-	1	5 מ' למבני הרפת ו 7 מ' למתבן	40%	40%	1200 מ"ר	-	-	4%	36%	3000	100	מבני משק



5.3 במצב מוצע -

תוכנית מפורטת מס' 251-0311431, איחוד וחלוקה ללא הסכמה בטורעאן שטח התוכנית: 5,781 מ"ר.
מס' גוש: 16621
חלקות: 127, 126.

מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה להרחבת איזור מבנה המשק הקיים לצורך הרחבת הרפת הקיימת ללא הסכמת כל הבעלים.



עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.
- הקטנת גודל מגרש מזערי הקבוע בתכנית ג/19079 לפי סעיף 62 א (א) 7 לחוק.

שימושים:

בהתאם לשימושים המותרים בתכנית ג/19079 ו ג/5640.

טבלת זכויות והוראות בניה:

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מעל מבנה-מקניסה הקובעת (מטר)	תכסית (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	שידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל מקניסה הקובעת	מעל מקניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות	מזערי		גודל מגרש				
15	3	3	3	(1)	(1) 5	40	4%	36%	1,500	1	מבני משק	מבני משק
15	3	3	3	(1)	(1) 5	40	4%	36%	3,000	2	מבני משק	מבני משק

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.

(1) 5 מ' לרפת ו- מ' למתבן.



עמוד 4 מתוך 7

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. מצב משפטי

6.1. בהתאם להעתק מנסח טאבו (לא מאושר – הופק באמצעות האינטרנט) מיום 30/06/2015 לחלקה מס' 126 בגוש מס' 16621 מתבררים הנתונים הבאים:
 שטח החלקה הרשום הינו 2,769 מ"ר.
 החלקה רשומה על שם:

בעלים	ת.ז.	החלק בנכס -	מתבטאים ב-
אבו דיבה וליד מחמוד	028298008	1/2	1,384.5 מ"ר
אבו דיבה יאסר מחמוד	057005001	1/2	1,384.5 מ"ר



6.1. בהתאם להעתק מנסח טאבו (לא מאושר – הופק באמצעות האינטרנט) מיום 30/06/2015 לחלקה מס' 127 בגוש מס' 16621 מתבררים הנתונים הבאים:
 שטח החלקה הרשום הינו 3,012 מ"ר.
 החלקה רשומה על שם מס' בעלים:

בעלים	ת.ז.	החלק בנכס -	מתבטאים ב-
זהרה ח'טיב	020679767	1/6	502 מ"ר
עומר זרעיני	020679809	5/32	470.62 מ"ר
עבד אלהאדי זרעיני	059342535	5/384	39.22 מ"ר
סלאח אלדין זרעיני	023310634	5/384	39.22 מ"ר
בסימה זרעיני	059880740	5/384	39.22 מ"ר
ג'וזפין זרעיני	057625097	5/384	39.22 מ"ר
אבו דיבה יאסר	057005001	1/2	1,506 מ"ר
אמנה בכר	020679833	1/8	376.5 מ"ר



7. תיאור הסביבה

נשוא שומה זו הינם חלקות מס' 126 ו- 127 בגוש מס' 16621 ממוקמות במזרח כפר טורעאן בשטחים החקלאיים של הכפר, באזור בעל טופוגרפיה נוחה, משופע שיפוע קל לכיוון דרום. סביבת הנכס הקרובה מאופינת במבנים חקלאיים, רפתות וכו... ובשטחים חקלאיים המשמשים לעיבודים שונים. הגישה לנכס באמצעות דרכים חקלאיות.

8. תיאור הנכס

נשוא שומה זו הינם חלקות מס' 126 ו- 127 בגוש מס' 16621 אשר בטורעאן.

- במצב קיים -:



חלקה 126 בשטח רשום 2,769 מ"ר בעלת צורה טרפזית עם חזית דרומית ברוחב כ- 26 לדרך חקלאית ברוחב כ- 8 מ' ועומק ממוצע כ- 126 מ'. הטופוגרפיה של החלקה מישורית. על החלקה ניצבים מבנים חקלאיים. השומה לא מביאה בחשבון מחוברים מכל סוג שהוא.

חלקה 127 בשטח רשום 3,012 מ"ר בעלת צורה טרפזית עם חזית צפונית ברוחב כ- 21 לדרך חקלאית ברוחב כ- 20 מ' ועומק ממוצע כ- 144 מ'. הטופוגרפיה של החלקה מישורית. חצי החלקה הצפוני נטוע עצי זית. השומה לא מביאה בחשבון מחוברים מכל סוג שהוא.



עמוד 5 מתוך 7



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

- במצב מוצע :-

תא שטח מס' 1 בשטח 1,506 מ"ר בעל צורה טרפזית עם חזית דרומית ברוחב כ- 21 לדרך חקלאית ברוחב כ- 20 מ' ועומק ממוצע כ- 72 מ'.
הטופוגרפיה של תא שטח 1 מישורית.
תא 1 נטוע עצי זית.
השומה לא מביאה בחשבון מחוברים מכל סוג שהוא.

תא שטח מס' 2 בשטח 4,275 מ"ר בעל צורה טרפזית עם חזית דרומית ברוחב כ- 26 לדרך חקלאית ברוחב כ- 8 מ' ועומק ממוצע כ- 198 מ'.
הטופוגרפיה של תא שטח 2 מישורית.
על תא שטח 2 ניצבים מבנים חקלאיים.
השומה לא מביאה בחשבון מחוברים מכל סוג שהוא.

הערות:

המגרשים על פי תשריט מדידה שהוכן ע"י המודד מוחמד שעבאן.
המידות על פי מדידה באתר הפורטאל.

9. עקרונות ושיקולים בביצוע טבלת האיזון

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

1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
2. שטח מגרשים במצב נכנס על פי תשריט מודד ונסחי טאבו.
3. שטח המגרשים במצב יוצא על פי התוכנית.
4. מחיר לדונם בסיסי נקבע לפי סקר מחירים שנערך בסביבה, תוך ביצוע התאמות מתבקשות. השווי ל "מצב נכנס" ו- "מצב יוצא" הינו לשווי זכות הבעלות על פי השימוש היעיל והטוב, ולחלקות ולמגרשים הרשומים בתוכנית איחוד וחלוקה שבנדון.
5. לא הובאו בחשבון מחוברים.
6. 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.
7. נעשתה אבחנה למרכיב קרקע בלבד בהתאם לשטח החלקות/מגרשים בפועל ולחלקם היחסי וזאת בהסתמך על הרכב הזכויות והבעלות עפ"י מצב קיים ומצב מוצע בתוכנית איחוד וחלוקה.
8. תשריט איחוד וחלוקה הוכן ביוזמת מר יאסר אבו דיבה.
9. הינחתי כי הנגישות לחלקות המקור מס' 126 ו- 127 ולמגרשי התמורה הינה ברמה זיהה.
10. הבאתי בחשבון כי שווי קרקע למשק חקלאי הינו 100 שח/מ"ר.
11. תוכניות מאושרות מס' ג/19079 ו- ג/12417.
12. תוכנית זו משנה את החלוקה בתוכניות הנזכרות בסעיף 11. כל שאר הוראות תוכניות ג/19079 ו- ג/12417 ממשיכות לחול על השטח נשוא שומה זו.

10. טבלת איזון

על פי נספח א' רצ"ב המכיל 1 עמודים.



עמוד 6 מתוך 7

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

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

"הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

ולראיה באתי על החתום

אמיר חורי
שמאי מקרקעין



נספחים:

- א- טבלת איזון "נספח א" (1 עמודים).
- ב- תצלום נסחי טאבו ונסמן "נספח ב" (2 עמודים).
- ג- תסריט איחוד וחלוקה ונסמן "נספח ג" .



עמוד 7 מתוך 7