

לוח הקצאה וטבלת איזון



תכנית מס' 262-0755652

דרום-מערב העיר עראבה

איחוד וחלוקת קרקע ללא הסכמת בעלים

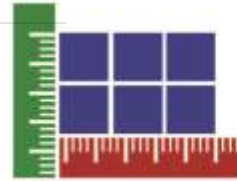
שלב – הפקדה – עדכון שני

הגשה	הפקדה	מתן תוקף



סח'נין, ספטמבר 2020





חוליות

שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

תכנית מס' 262-0755652 - איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

תשלומי איזון		מצב יוצא							מצב נכנס										
לשלם בש"ח	לקבל בש"ח	שווי יחסי	סה"כ שווי יוצא	שווי מ"ר	חלק בבעלות	יעוד	שטח במ"ר	מס' מגרש	שווי יחסי	שווי החלק בבעלות	שווי מ"ר	חלק בבעלות	ת.ז.	בעלים רשום	יעוד	שטח בתחום התכנית במ"ר	שטח במ"ר	מס' מגרש עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מאושרת מס' 262-0521831	מס"ד
ה -	ה -	19%	177,234 ₪	529 ₪	100%	מגורים ב'	335	75	19%	177,234 ₪	529 ₪	בשלמות	56986334	עתאמלה כאמלה	מגורים ב'	335	335	75	1
ה -	ה -	27%	250,773 ₪	529 ₪	32%	מגורים ב'	474	76	27%	250,773 ₪	529 ₪	150/474	-	מדינת ישראל	מגורים ב'	474	474	76	2
					68%							324/474	-	קק"ל					3
ה -	ה -	54%	494,139 ₪	529 ₪	100%	מגורים ב'	934	77	54%	494,139 ₪	529 ₪	בשלמות	503808815	ח'אלד אחמד עאסלה	מגורים ב'	934	934	77	4
לא משתתף באיזון						דרך מוצעת	155	510						ע. עראבה	דרך משולבת	155	155	510	5
						מבני"צ	2,479	201						ע. עראבה	מבני"צ	2,479	2,479	201	6
0.00	0.00	100%	922,146 ₪				4,377		100%	922,146 ₪						4,377	סה"כ		

*השטחים בטבלה דלעיל מתבססים על מדידה משנמסרה עורך התכני.



חתימה וחותמת השמאי

08.09.2020

מוסטפא חלאילה

ת א ר י ך

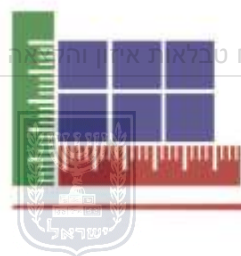
שם השמאי



רח' הגליל 22, סכנין 3081000, ת.ד. 4307 / נייד: 052-6847999, טל/פקס: 04-6051234

E-mail: huliut.mk@gmail.com





שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

נספח ללוח הקצאה וטבלת איזון



תכנית מפורטת מס' 262-0755652

דרום-מערב העיר עראבה

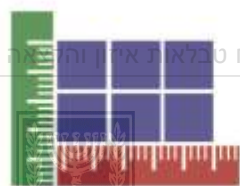
איחוד וחלוקת קרקע ללא הסכמת בעלים

שלב: הגשה



סח'נין, יולי 2019





שלישי, 08 ספטמבר 2020
מספרנו: 05/2019.1487

חוליות

שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

לכבוד,

מר מואניס ימין – מהנדס גיאודט,

סנין 30810

א.נ.,

הנדון: נספח ללוח הקצאה וטבלת איזון (עדכון שני)

תכנית מס' 262-0755652

מגרשים מס' 75 – 77, 201 ו- 510 עפ"י תכנית מס' 262-0521831

דרום-מערב העיר ראבה



1. מבוא והסבר

המקרקעין בתכנית מפורטת מס' 262-0755652 נשוא לוח ההקצאה וטבלת האיזון שבנדון מהווים מגרשים מס' 75 – 77 ביעוד מגורים ב' ומגרשים מס' 201 ביעוד מבנ"צ ו- 510 ביעוד דרך משולבת עפ"י תכנית איחוד וחלוקה מאושרת מס' 262-0521831 בדרום-מערב העיר עראבה (להלן:

"המקרקעין" ו/או "חטיבת הקרקע").

שטח חטיבת הקרקע שבנדון 4.377 ד'.



התכנית שבנדון הינה תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים שנערכה ביוזמת עיריית עראבה לצורך הסדרת מצב קנייני בין העירייה לבין פרטיים בחלקות שבנדון ע"י איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים ושינוי בהראות ומגבלות בניה.

2. המקרקעין הכלולים בתחום התכנית

מיקום : דרום-מערב העיר עראבה.

מגרשים : 75 – 77, 201 ו- 510 בשלמותם (עפ"י תכנית מס' 262-0755652).

שטח התכנית : 4.377 ד'.



3. מועד הביקור וזהות המבקר

ביקור בחטיבת הקרקע וסביבתה נערך ביום 17.05.2019 ע"י הח"מ.

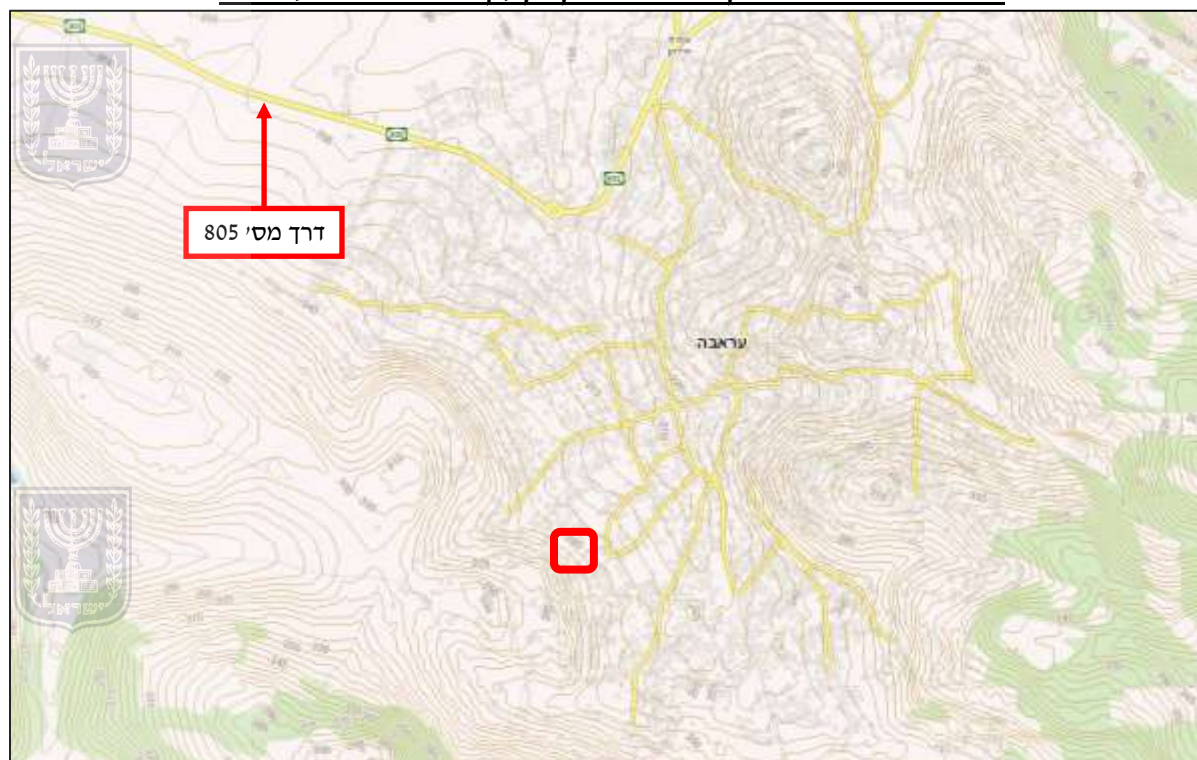
4. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלה הינו יום עריכת טבלת ההקצאות והאיזון שבנדון (לפי מועד העריכה הראשון).



5. תיאור הסביבה והמקרקעין5.1. תיאור הסביבה:

- המקרקעין ממוקמים בשוליה הדרום-מערביים של העיר עראבה, כ- 1,100 מ' מדרום לדרך מס' 805 (כביש ראשי).
- המקרקעין וסביבתם מהווים חלק מהתרחבותו הטבעית של המרקם העירוני הבנוי בעיר עראבה לכיוון דרום-מערב המתרחב באופן מתמיד לאורך הזמן.
- הסביבה מאופיינת כשכונת מגורים מתפתחת המאופיינת בבנייני מגורים בני 2 - 4 קומות בצפיפות בינונית לצד מטעי זיתים.
- הפיתוח העירוני ברמה בסיסית עד בינונית הכולל חיבורי חשמל, ביוב, טל"כ, דרכים מעובדות חלקית ללא מדרכות וללא ריהוט רחוב.
- הטופוגרפיה הכללית בסביבה מדרונית היורדת לכיוון צפון ומזרח.

תרשים סביבה – מיקום כללי למקרקעין תחום במרובע אדום

5.2. תיאור המקרקעין:

- המקרקעין הכלולים בתכנית שבנדון מהווים חלקות מס' 112 ו- 117 בגוש 21181 וחלק מחלקות מס' 7 ו- 9 גוש 21182 בדרום-מערב העיר עראבה בשטח 4.377 ד'.
- מעל המקרקעין קיימים מטעי זיתים בוגרים.
- הגישה אל המקרקעין באמצעות דרכים מאולתרות.
- התשתית העירונית במקרקעין מאופיינת כתשתית ברמה בסיסית האופיינית לרוב השטח הלא בנויים באזור זה.
- טופוגרפית המקרקעין מתונה עם שיפוע קל היורד לכיוון צפון-מזרח.

תצלום אוויר – מיקום כללי למקרקעין תחום במרובע אדום

שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

6. מצב משפטי ומצב הזכויות

עפ"י לוח הקצאה וטבלת איזון לתכנית מס' 262-05521831 הערוך וחתום ע"י שמאי מקרקעין מוסמך, המגרשים שבנדון הוקצו כלהלן:

מגרש תמורה מס' 75 בשטח 335 מ"ר ביעוד מגורים ב' הוקצה לגב' עתאמלה כאמלה ת.ז. 56986334 בשלמותו.

מגרש מס' 76 בשטח 474 מ"ר ביעוד מגורים ב' הוקצה במושאע למדינת ישראל 150/474 חלקים ולקק"ל 324/474 חלקים.

מגרש מס' 77 בשטח 934 מ"ר ביעוד מגורים ב' הוקצה למר חאלד אחמד עאסלה ת.ז. 50380815 בשלמותו.

מגרשים מס' 510 ו- 201 ביעודים ציבוריים הוכנסו "מתחת לקו" והוקצו לעיריית עראבה.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנון קיים:

תכנית מס' 262-0521831 – איחוד וחלוקה מחדש לתכנית מס' ג/לג/10598/49/12/

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7785 מתאריך 03.05.2018.

מטרת התכנית היא הסדרת מערכת הדרכים ופריסת השטחים הציבוריים, לצורך התאמתם לבינוי הקיים והמתוכנן בשטח התכנית.



עפ"י התכנית, המקרקעין שבנדון מהווים תאי שטח מס' 75, 76 ו- 77 הכלולים ביעוד 'מגורים ב', 201 הכלול ביעוד מבני"צ ו- 510 הכלול ביעוד 'דרך משולבת'.

ביעוד מגורים ב' יחולו הוראות ומגבלות בניה להלן:

גודל כל מגרש : 400 מ"ר (במגרש 75 יותר מגרש מיני לפי טבלת האיזון).

אחוזי בניה מקסי : 120% ע' + 5% ש' – סה"כ 125%.

מס' קומות / גובה : 4 ק' / 15 מ'.

מרווחים : קדמי, צדדי ואחורי – 3 מ'.

תכסית : 50%.

צפיפות : 5 יח"ד לדונם.



חלק מתשריט התכנית – המקרקעין תחומים במרובע אדום



7.2. תכנון מוצע:

תכנית מס' 0755652-262 – איחוד וחלוקה ללא הסכמה בעראבה

תכנית מפורטת מוצעת (שלב הגשה) בשטח 4.377 ד' הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים. מטרת התכנית איחוד וחלוקה ושינוי בהוראות וזכויות הבניה בשכונה דרומית בעראבה. השטחים בתכנית כלהלן :

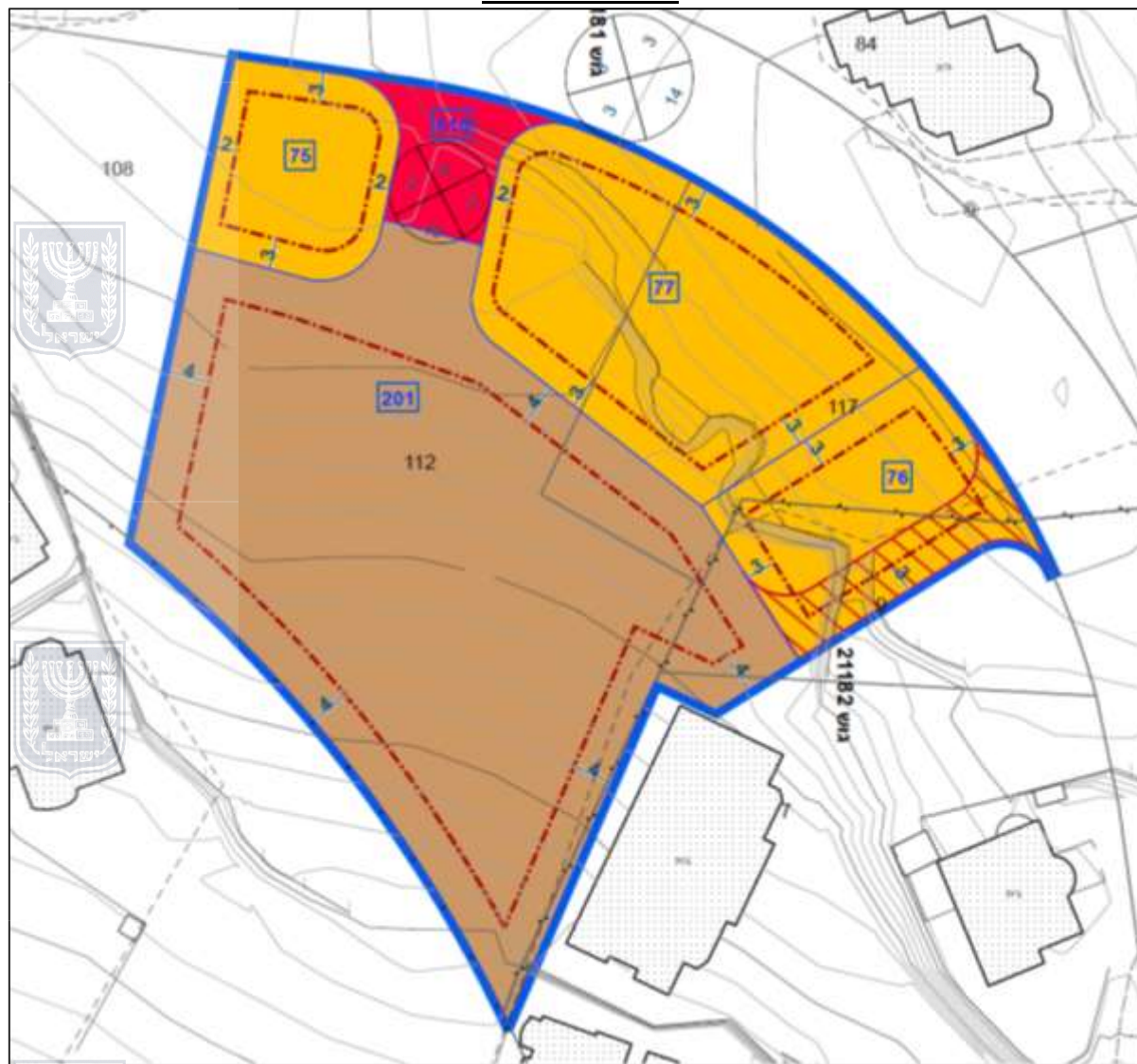
מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך משולבת	155	3.54	
מבנים ומוסדות ציבור	2,479	56.64	
מגורים ב'	1,743	39.82	
סה"כ	4,377	100	
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מוצעת	155.03	3.54	
מבנים ומוסדות ציבור	2,479.15	56.64	
מגורים ב'	1,743.21	39.82	
סה"כ	4,377.4	100	

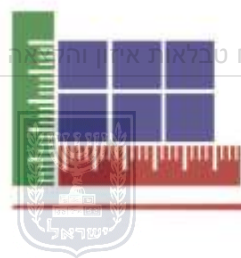
עפ"י התכנית, המקרקעין שבנדון חולקו לשלושה מגרשי הקצאה המסומנים במס' 75, 76 ו- 77 ביעוד 'מגורים ב', 201 ביעוד 'מבנ"צ' ו- 510 ביעוד 'דרך מוצעת' בהם יחולו הוראות ומגבלות בניה כלהלן:

[illegible]

שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

תשריט התכנית





8. עקרונות, גורמים ושיקולים בהקצאה ואיזון

- ההוראות לעריכת טבלת האיזון נקבעו בפרק ג' סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, וזאת כדלקמן:

122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות

מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה 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 היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש;

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה

לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום."

- בהתאם להלכת אירני שנקבעה בבג"צ 4914/91, 5063/94, ההקצאה בתכנית החדשה תיעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים.
- מובא בחשבון הוראות ומגבלות הבניה בשני מצבי התכנון: הקיים והמוצע.
- הזכויות כמפורט בפרק "המצב המשפטי".
- שטחי החלקות/המגרשים כפי שנמסרו מהמהנדס/מודד, מיקומם וצורתם, במצב הקיים והמוצע.





- ייעוד המגרשים/החלקות ודרכי הגישה אליהם, הן במצב הקיים והן במצב המוצע.
- שווי הזכויות במקרקעין הכלולים בתכנית האיחוד וחלוקה שבנדון במצב הנכנס מתייחס לערך קרקע בייעוד מגורים ב' עפ"י תכנית מס' 262-0521831, ובמצב היוצא לערך הקרקע בייעוד מגורים ב' עפ"י תכנית מס' 262-0755652, בשים לב למיקומם בשוליה הדרום-מערביים של העיר עראבה המהווים המשך טבעי להתפתחות המרקם העירוני הבנוי.
- הטבלה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 ולתקינה השמאית המאושרת.



שמאות מקרקעין . שמאות חקלאית . תכנון ערים . הפחתת ארנונה
דוחות אפס . הפחתת היטל השבחה מס שבח ותשלומים למינהל

9. ערכי שווי בתחום התכנית

9.1. מצב נכנס:

נתוני עסקאות מכר קרקע למגורים בסביבה שבנדון כפי שהוערכו ע"י רשות המסים:

מס"ד	תאריך	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	מחיר מוערך בש"ח	מחיר מ"ר בש"ח	התאמה לזמן	מחיר מתואם למ"ר
1	31.07.16	21183/85	304	150,000 ₪	493 ₪	1.1125	549 ₪
2	27.08.16	21181/9	270	120,000 ₪	444 ₪	1.108	493 ₪
3	19.09.16	21179/20	406	146,250 ₪	360 ₪	1.104	398 ₪
4	06.11.16	21181/9	607	350,000 ₪	577 ₪	1.100	634 ₪
5	20.01.17	21179/59	98	49,000 ₪	500 ₪	1.088	544 ₪
6	26.02.17	21179/24	405	230,000 ₪	568 ₪	1.083	615 ₪
7	01.03.17	21180/18	395	180,000 ₪	456 ₪	1.033	471 ₪
מחיר ממוצע למ"ר קרקע ביעוד מגורים ב'							529 ₪

9.2. מצב יוצא:

הן לאור אי שינוי מהותי בז"ב ו/או מגבלות הבניה בתכנית המוצעת, והן לאור שמירת אותם
מאפיינים פיזיים למגרשים במצב הנכנס ובמצב היוצא, הח"מ ראה לנכון לקבוע שווי שוק
לקרקע במצב היוצא בדומה לשווי השוק במצב הנכנס, קרי 529 ₪/מ"ר קרקע למגורים.

10. הצהרה

הנני להצהיר כי אין לי כל קשר או עניין ישיר או עקיף במקרקעין נשוא טבלת האיזון, ההקצאות
ו/או בעלי הזכויות בהם, וכן ערכתי שומתי זו לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.
טבלת האיזון הוכנה עפ"י תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), התשס"ט – 2009 ועפ"י
התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

על החתום,

מוסטפא חלאילה,

שמאי מקרקעין, כלכלן ומתכנן ערים



(Handwritten signature in blue ink)