



אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
04-6466830 : ☎ 04-6579022: ☎
mzisrv@gmail.com : ✉

24.04.2023



נספח עקרונות לטבלת האיזון

לתכנית מפורטת מס' 262-0998971

גוש 19345, חלקה 96, כפר עראבה



1



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : ☎ 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

תוכן העניינים

עמוד

- 3 פרק א' – רקע כללי.....
- 3 פרק ב' – המועד הקובע.....
- 3 פרק ג' – מועד הביקור בנכס.....
- 3 פרק ד' – פרטי המקרקעין.....
- 4 פרק ה' – תאור המקרקעין.....
- 5 פרק ו' – המצב התכנוני.....
- 9 פרק ז' – מצב הזכויות במקרקעין.....
- 11 פרק ח' – עקרונות גורמים ושיקולים.....
- 12 פרק י' – ערכי שווי בתחום התכנית וטבלת האיזון
- 12 פרק י" - הצהרות.....





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : ☎ 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

פרק א' – רקע כללי

בהתאם להזמנת דר. נזיה עאסלה, נתבקשתי להכין נספח העקרונות וטבלת איזון זו כחלק מתכנית חלוקה ללא הסכמה מס' 262-0998971 בחלקה 96 גוש 19345 בכפר עראבה. טבלת ההקצאה והאיזון בחלקה 96 שבנדון ואשר שטחה 8705 מ"ר נערכה בהתבסס על חלוקה קיימת ומוסכמת בין הבעלים ומבוססת על תשריט חלוקה מס. תח-435/90 המאושר מיום 02.02.2013 בישיבת הועדה מיס. 20130001.

פרק ב' – המועד הקובע

המועד הקובע הינו תאריך הביקור בנכס ביום 20.12.2021

פרק ג' – מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ב- 20.12.2021 ע"י החתום מטה.

פרק ד' – פרטי המקרקעין

גוש : 19345
חלקה : 96
שטח החלקה : 8705 מ"ר
ישוב : כפר עראבה
ועדת תכנון מקומית : לב הגליל
סוג הנכס : קרקע בנויה בחלקה





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

פרק ה' – תאור המקרקעין

החלקה ממוקמת בלב הכפר עראבה בשכונת מגורים קיימת .

החלקה מבונה ברובה והיא מחולקת לשתי תתי חלקות כחלוקת אב מוסכמת ומאושרת בועדה

חלק מזרחי שהוא במפלס גבוה יותר וחלק מערבי במפלס יותר נמוך הזהה למפלס הדרך מצד מערב .

הפיתוח מסביב לחלקה הינו פיתוח המכיל דרכי אספלט ומערכות חשמל ותקשורת עיליות ומערכות

מים וביוב תת קרקעיות .

תרשים הסביבה



החלקה

דרך
שכונתית
ראשית



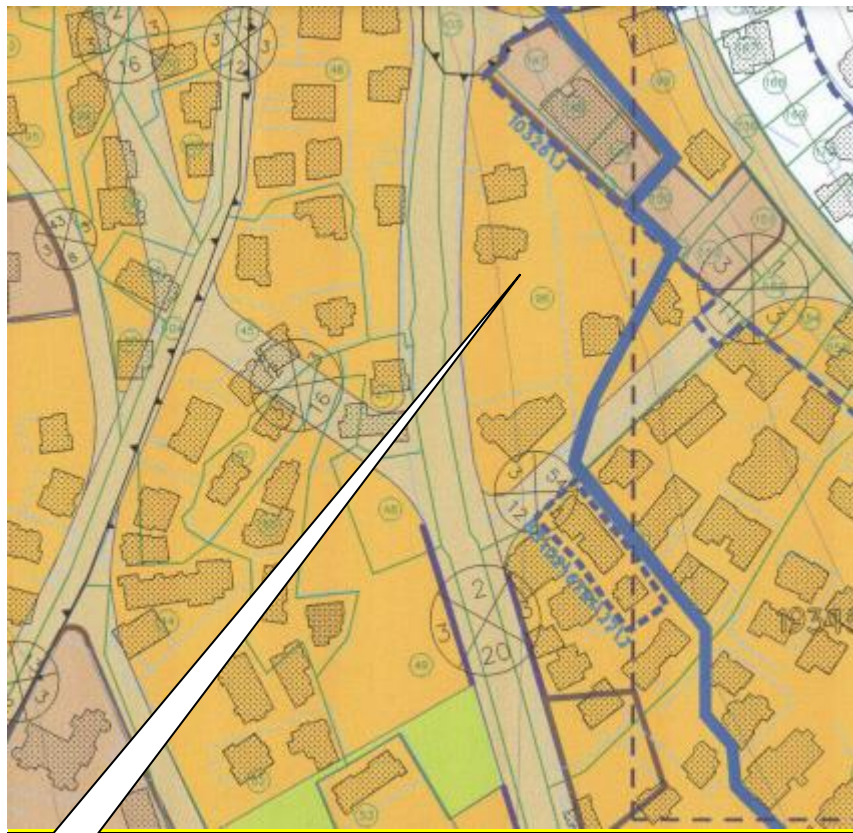
אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

פרק ו' – המצב התכנוני

א - תכנית ג/19920

על השטח חלה תכנית מפורטת מס. ג/19920 המאושרת מיום 05.12.2014
התכנית מסווגת את החלקה הנידונה כאזור מגורי ב'



חלקה 96
הנידונה

השימושים המותרים :

בתי מגורים , מועדונים פרטיים וחברתיים , גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושחי
חניה , משרדים לבעלי מקצועות חופשיים , חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה
חקלאית , חנויות מזון וקיוסקים , חממות , מספרות ומכוני יופי .





אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

זכויות ומגבלות הבניה באזור מגורים ב' :

- ✓ מגרש מינימלי 400 מ"ר
- ✓ שטח בניה עיקרי 144%
- ✓ שטחי שירות 16%
- ✓ שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת (חניה) 10%
- ✓ סה"כ שטחי בניה 170%
- ✓ סה"ה יחידות דיור 4 (8 יח"ד לדונם)
- ✓ תכסית קרקע 46%
- ✓ גובה מבנה 16 מ' (4 קומות מעל לכניסה הקובעת + 1 מתחת לכניסה הקובעת)

א - תכנית ג/10326

תכנית זו גובלת לחלקה הנידונה בחזית הצפונית מזרחית , ומאשררת את ההתחברות לדרך הקיימת בחזית הדרומית של חלקה 96 שנותרה ללא שינוי בייעוד של דרך .

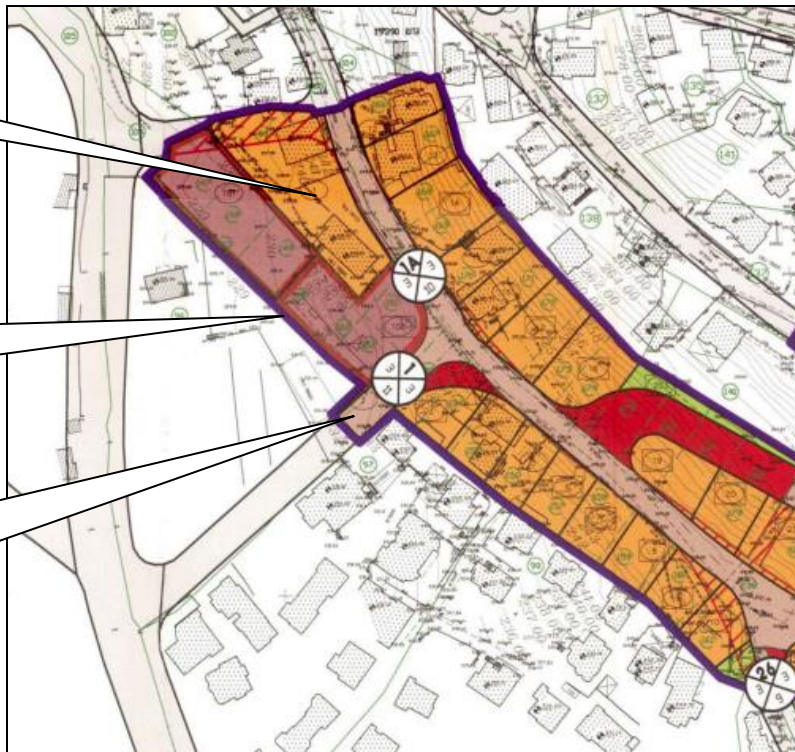


תכנית ג/10326
מיום 2.2.2004

גבול צפוני
מזרחי של
חלקה 96
הנידונה



אשרור ייעוד
של דרך קיימת
בחזית
הדרומית של
חלקה 96



אין בתכנית זו כל הוראה המשפיעה על חלקה 96 למעט אשרור הדרך הקיימת הנ"ל .





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

ב'- התכנית נשוא טבלת האיזון

מטרת תכנית בנין עיר מס' 262-0998971 הנידונה היא:
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתאי שטח מספר 962, 963, 964, 965, 966, 967
ובכפוף לגבולות החלוקה המאושר עבור תא שטח 968 בהתאם לתכנית חלוקה שאושרה ביום
07.02.2013 בישיבת ועדת רישוי מקומית מס. 20130001



עיקרי הוראות התכנית הנידונה :

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמה בתאי שטח.
2. הגדלת אחוז הבניה ב- 50 מ"ר עיקרי מעל הכניסה הקובעת בתאי שטח 962 ו- 963.
3. שינוי בקווי בניין בהתאם למסומן בתשריט בתאי שטח 962 ו- 963.
4. הגדלת תכסית הקרקע בתאי שטח 962 ו- 963.
5. שינוי בדבר בינוי בתאי שטח 962 ו- 963.
6. הגדלת מספר יח"ד למגרש בתאי שטח 962 ו- 963.
7. הגדלת שטחי שירות בקומה תת קרקעית לשטחי שירות בלבד בתאי שטח 962 ו- 963.
8. הגדלת גובה הבניין מגובה מ-16 מ' ל- 21 מ' כולל בתא שטח 962.
9. שינוי חלוקת שטחי הבניה, ניווד שטחים לפי סעיף 62א(א) (6) בחוק
10. קביעת חזית מסחרית
11. קביעת הוראה בענין מבנים להריסה .





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

השימושים המותרים בתכנית הנידונה

1. מגורים
2. חנויות מזון וקניוסקים
3. מועדונים חברתיים, באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.
4. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חנייה.
5. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים
6. חנויות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית.
7. חממות (בתי צמחיה) באזורי מגורים, יתרו בתי צמחיה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אויר.
8. שימושים מאושרים בחזית מסחרית ע"פ הוראות תוכנית מאושרת החלה על המקום לפי סעיף 1.6 בהוראות תוכנית זו, תכנית 19920/ג.

טבלת זכויות והוראות הבניה בתכנית הנידונה

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	21	6	85	85		16	152	636	962	מגורים ב'	מגורים ב'
5	21	4	100	(2)		16	156	411	963	מגורים ב'	מגורים ב'
4	16	5	46	10	0	16	144	585	964	מגורים ב'	מגורים ב'
4	16	5	46	10	0	16	144	629	965	מגורים ב'	מגורים ב'
4	16	5	46	10	0	16	144	629	966	מגורים ב'	מגורים ב'
4	16	7	46	10	0	16	144	850	967	מגורים ב'	מגורים ב'
4	16	22	46	10	0	16	144	2705	968	מגורים ב'	מגורים ב'





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : ☎ 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

פרק ז' – מצב הזכויות במקרקעין

בהתאם למידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14.01.2022, החלקה שנכללה בטבלת האיזון היא חלקה המצויה בבעלות פרטית בהתאם לפירוט בנסח הרישום כדלקמן :



14/01/2022
י"ב שבט תשפ"ב
שעה: 10:30

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



15046 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 19345 חלקה: 96

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. מ. עראבה	8,705.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12432/2015/4	26/04/2015	מכר ללא תמורה	עאסלה יוסף	ת.ז.	020961371
החלק בנסח					
29 / 50					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54141/2020/4	13/12/2020	החזרת רישום	עאסלה עלי	ת.ז.	035569763
הערות: ז"ל					

הערות



9

ת.ד. 81 - נצרת

רח' 6053



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1462/2002/1	08/01/2002	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	המועצה המקומית עראבה
הערות: ילקוט פרסומים מס' 5036 מיום 28/11/01			
4861/2008/2	09/03/2008	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	המועצה המקומית עראבה
הערות: ילקוט פרסומים מס' 5777 מיום 20.2.08 עמ' 1989			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
41949/2017/1	21/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	עאסלה נזיה
			עאסלה תאופיק
			עאסלה סרחאן
הערות: בהתאם להסכם			
על הבעלות של: עאסלה יוסף			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11578/2020/2	09/03/2020	תיקון הערה על פי צו	בית משפט לענייני משפחה חדרה

עמוד 1 מתוך 3

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25900/2018/1		צו מניעה	בתנאי שטר מקורי
הערות: תיקן בימ"ש לענייני משפחה בחדרה, 18-06-25089, מיום 11.06.18 בהתאם להחלטה מיום 03/02/2020 התרנית תמולת צו המניעה, באופן שבו לא יחול על הזכויות אותן רכש המבקש עאסלה עותמאן מ"ז 050276484			
שטרי תיקון: 26500/2018, 11578/2020			
על הבעלות של: עאסלה יוסף			
על ההערה של: עאסלה נזיה			
עאסלה תאופיק			
עאסלה סרחאן			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6100/2019/1	06/02/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה) סכום ₪ 35,843	מס שבח נצרת
הערות: מיום 07.01.19			
על הבעלות של: עאסלה יוסף			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
43247/2019/1	18/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה) סכום ₪ 82,576	מס שבח נצרת
הערות: מיום 08.09.2019			
על הבעלות של: עאסלה יוסף			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11578/2020/1	09/03/2020	הערת אזהרה סעיף 126	עאסלה עותמאן
הערות: בהתאם לפסק דין			
על הבעלות של: עאסלה יוסף			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
56726/2020/1	27/12/2020	צו עקול	לשכת הנאיה לפועל חיפה
הערות: תיקן בימ"ש/הוצל"פ מס' 5016700220, הליך מס' 0000000013 מיום 24/12/2020			
על ההערה של: עאסלה סרחאן			

עמוד 2 מתוך 3



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : ☎ 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

תאריך
14/01/2022
י"ב שבט תשפ"ב
שעה: 10:30

נסח מס' 15046

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



לשכת רישום מקרקעין: נצרת

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 19345 חלקה: 96



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
61926/2021/1	20/10/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח נצרת
		סכום	
		73,746 ₪	
		הערות: תיק 023419948 מתאריך 19/10/2021	
		על ההערה של:	עאסלה תאופיק

סוף נתונים



פרק ח' – עקרונות, גורמים ושיקולים

- מהות הנכס, קרקע בנויה בחלקה למגורים.
- ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- הובא בחשבון ההפרשות לצורכי ציבור העתידיות בחלקה בהתאם למגבלות התב"ע.
- זכויות ומגבלות תכניות בנין עיר החלות על השטח כמתואר בפרק המצב התכנוני.
- הובא בחשבון אפשרויות הניצול על פי המצב התכנוני המוצע החדש בהתאם לפרק התכנוני
- הובא בחשבון ההיצע והביקוש ורמת המחירים המקובלים בסביבת הנכס
- הובא בחשבון תשריט פירוק השיתוף המקורי בין השותפים משנת 2013, והעובדה שהחלוקה הקיימת בפועל בין השותפים הינה מזה עשרות שנים ושנתקבלו לפיה היתרי בניה כחוק והתואמים תשריטי חלוקה מאושרים בוועדה לתכנון ובניה.





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

הערות בנסח הרישום

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
1462/2002/1	08/01/2002	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	המועצה המקומית עראבה
הערות: ילקוט פרסומים מס' 5036 מיום 28/11/01			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
4861/2008/2	09/03/2008	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	המועצה המקומית עראבה
הערות: ילקוט פרסומים מס' 5777 מיום 20.2.08 עמ' 1989			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
41949/2017/1	21/12/2017	הערת אזהרה סעיף 126	עאסלה נזיה	ת.ז.	055828016
				ת.ז.	023419948
				ת.ז.	026318576
הערות: בהתאם להסכם					
על הבעלות של: עאסלה יוסף					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
11578/2020/2	09/03/2020	תיקון הערה על פי צו	בית משפט לענייני משפחה חדרה
הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה בחדרה, 18-06-25089-11, מיום 11.06.18 בהתאם להחלטה מיום 03/02/2020 החורגת תחלות צו המניעה, באופן שבו הצו לא יחול על הזכויות אותן רכש המבקש עאסלה עותמאן מ"ז 050276484			
שטרי תיקון: 26500/2018, 11578/2020			
על הבעלות של: עאסלה יוסף			
על ההערה של: עאסלה נזיה			
עאסלה תאופיק			
עאסלה סרחאן			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
6100/2019/1	06/02/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח נצרת
סכום: 35,843 ₪			
הערות: מיום 07.01.19			
על הבעלות של: עאסלה יוסף			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
43247/2019/1	18/09/2019	הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים (גביה)	מס שבח נצרת
סכום: 82,576 ₪			
הערות: מיום 08.09.2019			
על הבעלות של: עאסלה יוסף			





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

אינג' זיבק מרואן

מהנדס מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
☎ 04-6579022 : ☎ 04-6466830
✉ mzisrv@gmail.com

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11578/2020/1	09/03/2020	הערת אזהרה סעיף 126	עאסלה עות'מאן	ת.ז.	050276484
					החלק בנג 00 / 8705
הערות: בהתאם לפסק דין					
על הבעלות של: עאסלה יוסף					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
56726/2020/1	27/12/2020	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל חיפה		
הערות: תיק בי"מ"ש/הוצ"פ מס' 5016700220, הליך מס' 0000000013, מיום 24/12/2020					
על ההערה של: עאסלה סרחאן					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
61926/2021/1	20/10/2021	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח נצרת		
סכום ש"ח 73,746					
הערות: תיק 023419948 מתאריך 19/10/2021					
על ההערה של: עאסלה תאופיק					

סוף נתונים

