



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

גרסה מס' 3 מיום: 05/08/2023

נספח לתוכנית מפורטת

שמטרתה איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים

בגושים 16625 חלקה 72

רשות מקומית "טורעאן"

מרחב תכנון מקומי: "גליל מזרחי"

איחוד וחלוקה

תכנית מפורטת מס' 251-1017730

בכפר טורעאן

נספח זה מכיל 19 עמודים בהתאם לפירוט הבא:

15 עמודים ראשונים לרבות עמוד זה – כללי המסומנים "נספח 1".

אחריהם טבלת איזון – 1 עמודים

אחריהם נסח טאבו – 3 עמודים

מסומנים "נספח 2".



עמוד 1 מתוך 14

כתובת המשרד: רחוב הגליל 44 קומה א, נצרת • טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
כתובת למשלוחי דואר: ת.ד. 397 טורעאן 16950, E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי סטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

גרסה 3 מיום: 05/08/2023

לכבוד

רשות מקומית "בסמה"

1. מטרת השומה:



בהתאם להזמנת התובעים, באמצעות עורך התוכנית, המהנדס עאדל דחלה, נתבקשתי לערוך טבלת איזון לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים – **בהתאם לפסק דין** - לנכס שבנדון. 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 פי תקנות התכנון והבניה (תוכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009.

2. התאריך הקובע:



05/08/2023 – שהינו יום עריכת השומה.

3. תאריך הביקור בנכס:

נערך ביקור בנכס ובסביבתו ביום 05/08/2023, ללא מלווה.

3. פרטי הנכס:

גושים וחלקות בתוכנית:



מספר גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקה	חלק / כל החלקה	סוג גוש / חלקה
16625	חלק	72	כל החלקה	מוסדר

פרטי חלקות כלולות באיזון: חלקה 9 בגוש 16625 (חלק).

שטח כלול באיזון : 10.664 ד' .

שטח התוכנית : 10.664 דונם .

תיאור הנכס : קרקע ביעוד חקלאי וחקלאי עם הנחיות מיוחדות .

בעלות : פרטית .



עמוד 2 מתוך 14



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

4. הוצגו בפניי המסמכים הבאים:

- תשריטים אשר הוכנו ע"י מר עזמי אבו חנא מודד מוסמך ומר נסים נחלה אדריכל.
- תקנון התוכנית המוצעת.
- טבלאות חלוקה ליעודים.
- טבלאות חלוקה למגרשים משויכים לפי קבוצות.
- נסחי רישום.



5. מצב תכנוני:

5.1 מצב תכנוני קיים

החלקות שבנדון ביעוד חקלאי, כלולות בין היתר במסגרת התוכניות הנ"ל:

6.1 תכנית מס' ג/12166:

על הקטע הצפוני של חלקה 9 נשוא השומה חלה תכנית מפורטת מס' ג/12166, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ב י.פ 5304 ביום 10/06/2004. התוכנית מהווה שינוי והשלמה לתוכניות מתאר טורעאן מס' ג/8584, ג/11281 ותוכנית ג/11468- תחנת תדלוק. הקטע הכלול בתוכנית מסווג "חקלאי מיוחד" ו- "דרך מוצעת",

מטרת התוכנית: שינוי יעוד מחקלאות לדרך.

שטח חקלאי מיוחד: בשטח חקלאי מיוחד אסורה כל בנייה כולל מבנים חקלאיים, השטחים ישמשו רק לעיבוד חקלאי ולטיפוח נופי.

דרך קיימת או מוצעת: לשימוש כדרך ציבורית מקומית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, להקמת כל מבנה הדרך ומבני שירות, כגון: תחנת אוטובוס וכדומה, וכן להעברת תשתיות תת קרקעיות ועל קרקעיות ולקווי תקשורת. הכול באישור ולפי היתר הועדה המקומית.

6.1 תכנית מס' ג/19798:

על הקטע הדרומי של חלקה 72 נשוא השומה חלה תכנית מפורטת מס' ג/19798, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ב י.פ 5304 ביום 10/06/2004. התוכנית מהווה שינוי והשלמה לתוכניות מתאר טורעאן מס' ג/8584, ג/11281 ותוכנית ג/11468- תחנת תדלוק. הקטע הכלול בתוכנית מסווג "קרקע חקלאי" ו- "דרך מוצעת/ חדשה", מטרת התוכנית: תכנון מחלפון בצומת הכניסה המערבית לטורעאן ותכנון מעבר להולכי רגל בצומת הכניסה המזרחית לטורעאן.



עמוד 3 מתוך 14



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

ייעודי קרקע ושימושים:

דרך:

שימושים: כמשמעותה בסעיף 1 לחוק התענון והבניה תשכ"ה – 1965, למעט מסילת ברזל, לרבות דרך נופית וכל המבנים והמתקנים המהווים חלק מהדרך, ו/או הדרושים לצרכי הקמתה ו/או תפעולה ולרבות השימושים הבאים:

- א. מבנה הכביש ושוליו, גשרים הסתעפויות, מחלפים, תעלות ניקוז ומעברי מים, הסדרת נחלים, דרכים חקלאיות, מעברים עיליים ותחתיים לרכב חקלאי, להולכי רגל, לתשתיות הנדסיות, שבילי אופניים, קירות תומכים, סוללות עפר, מעקות, גדרות בטיחות, מתקני תאורה תמרור, שילוט, אמצעי בקרה ותקשורת, ערום זמני.
- ב. קווי תשתית, חדרי טרנספורמטור, אנטנות סולריות, חדרי תקשורת של החברה אף אם אינם קשורים לתפקוד הדרך, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתוכנית זו.
- ג. אמצעים להגנת הסביבה ולעיצוב הנוף לרבות פיתוח ושיקום נופי, מיגונים אקוסטיים, סוללות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות.
- ד. שטחים לעירום זמני של עודפי עפר, לרבות שינוע וטיפול בחומרים אלו וכל המתקנים הקשורים לשם כך, לרבות אגירת חומר עבודה, שינוע וטיפול בחומרים אלו, מגרסות, מתקני בטון זמניים, והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.
- ה. בשטח זה תותר סלילה של כבישים, הרחבת כבישים, מבני ומתקני דרך, עבודות תפעול וניקוז, התווייה, העתקה והסדרה של תשתיות, עבודות חפירה, טיפול נופי, וכל הדרוש לסלילת דרך, אחזקתה ותפעולה.

הוראות: תנאי להתוויית דרכים חקלאיות, קווי תשתית הנדסיים ומתקני דרך בתחום השטח המיועד לדרך או בתחום החוצה את דרך 77, יהיה תיאום עם יזם התוכנית והכל בלבד שלא תפגע בטיחות הנסיעה בדרך, נוחיות הקמתה, תפעולה ואחזקתה. לא תותר נגישות ישירה של הדרכים החקלאיות לדרך 77.

קרקע חקלאית:

שימושים: תחום יעוד זה הוא תחום מגבלות הדרך, והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתוכנית מאושרות כדין החלות במועד אישור התוכנית, ובלבד שלא תותר בשטח זה בניית מבנים חדשים כלשהם. יותר בהם עיבוד חקלאי, גינון: קווי מים, ביוב, חשמל, מתקני תקשורת ע"פ תמ"א 36 ככל שהם מותרים על פי כל דין ובלבד שיתואמו עם יוזם תכנית זו.

הוראות: למרות האמור בסעיף 4.2.1 לעיל, מותר יהיה ליזם התוכנית לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין, המפורט ובתיאום עם הועדה המקומית:

- א. עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות ברצועת הדרך וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח.
- ב. עבודות עפר הנחוצות למעברים עיליים ותת קרקעיים.
- ג. הסדרת ניקוז הדרך והנחלים.
- ד. התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן לרבות עבודות עפר הנחוצות לשם כך.
- ה. דרכים זמניות, עירום זמני של חומרי גלם לקראת הובלתם לשטחי מילוי ו/או סילוק לאתר מאושר כחוק, וכל שימוש זמני אחר הנדרש לצרכי ביצוע התוכנית, טיפול בפני הקרקע לשם אחסון קבוע של חומרי חפירה בהתאם לייעוד הקרקע.
- ו. שיקום נופי.
- ז. בתאי השטח המסומנים בתשריט כ"אזור הנחיות מיוחדות" תותר תפיסה זמנית לצורך העבודות המפורטות להלן:

1. עירום זמני של עפר ופסולת, שינוע וטיפול בעפר ובסולת לקראת הובלתם לשטחי מילוי בדרך ו/או סילוק לאתר מאושר כחוק.
2. דכים, חניות זמינות וחניות קבלן, אחסון חומרי בניין וסלילה, ציוד בניה וסלילה.
3. הקמת מחנה קבלן והקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.
4. שינוע וטיפול בחומרים אלו, מגרסות ומתקני בטון זמניים.

עמוד 4 מתוך 14



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

5. תתאפשר גישה קבועה ובלתי מופרעת ליוזם התוכנית או מי מטעמו לדרך ומתקניה.
6. עם השלמת ביצוע המחלף/ הדרך, ופתיחת הפרויקט לתנועה, יוחזר מצב לקדמותו, ויבוטלו ההוראות המיוחדות.

6.2 תכנית מס' ג/21904:

חלקה 9 נשוא השומה כלולה בתחום תכנית מפורטת מס' ג/21904, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה לאישור בעיתונים ביום 12/01/2018.



מטרת התוכנית:

מטרת העל: הסדרת הקמת מבנים חקלאיים ומבנים לשירות הפיתוח החקלאי בהתאם לעקרונות פיתוח בר קיימא ותוך שמירה על השטחים הפתוחים, בהתאם להוראות תמ"א 35 ותמ"מ 2 / 9.

1. הסדרת הוראות וזכויות בניה למבנים חקלאיים בשטחים שיעודם חקלאי / נוף כפרי פתוח ושטח המיועד לפיתוח עפ"י תמ"מ 2 / 9.
2. ביטול תכנית ג'/6540 בכל התחום עליו חלה תכנית תממ/ 2 / 9.
3. התאמת ההוראות להקמת מבנים חקלאיים, למדיניות התכנון הבאה לידי ביטוי בתוכניות הארציות והמחוזיות ולתמורות שחלו בענפים החקלאיים.
4. קביעת כללים ויצירת כלים למניעת פגיעה באיכות חיים ובשימושים רגישים המשיקים לפעילות החקלאית, מגורים למשל, תוך יצירת מערכת כללים בדבר מרחקים, מממדים, סוג בניה וכו'.
5. קביעת כללים בדבר מיקומם של מבנים חקלאיים והתאמת הבנייה לתקנים ונהלים הבאים להבטיח בטיחות ביולוגית-וטרינרית ואת איכות התוצרת החקלאית בהתאמה לסטנדרטים בינלאומיים ובשוק המקומי.
6. קביעת כללים ויצירת כלים למניעת פגיעה בנוף, ברצף השטחים הפתוחים ובאיכות הסביבה, העשויים להיווצר עקב הקמת מבנים כנ"ל.



עיקרי ההוראות:

1. הגדרת סוגי המבנים החקלאיים להם ניתן להוציא היתרי בניה מכוח תכנית זו וקביעת התנאים, ההוראות, המגבלות והסייגים למתן היתרי בניה
2. פירוט התנאים בהם תידרש הכנת תכנית מפורטת לשימושים חקלאיים ומבני משק וקביעת הנחיות להכנתה
3. מתן הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי, לשם השתלבות מרבית בסביבה, מענה לדרישות וטרינריות וסטנדרטים בינלאומיים בדבר איכות התוצרת החקלאית.
4. קביעת הנחיות נופיות וסביבתיות.



עמוד 5 מתוך 14



אמיר חורי סטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

- שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

5.2. מצב תכנוני מוצע / תכנית מוצעת, תכנית מס' 251-1017730

על השטח נשוא השומה חלה תכנית מוצעת מס' 251-1017730

5.2.1. דברי הסבר לתוכנית:

חלקה 72, 9 גוש 16625 באדמות טורעאן, נמצאת באזור הכניסה הראשית לכפר טורעאן. מאשרת תצ/טור/7-599. התוכנית מחלקת את המגרש (72) לשני חלקים. החלוקה מסתמכת על פסק דין המצ"ב בצרופות.

- מטרת התוכנית: חלוקה חקלאית.
- עיקרי הוראות התוכנית: חלוקה ללא הסכמה

תכנית מס': 251-1017730 - שם התכנית: איחוד וחלוקה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	10 - 12
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט הנחיות מיוחדות	יעוד	תאי שטח כפופים
קרקע חקלאית		11, 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	961	9.01
חקלאי	9,703	90.99
סה"כ	10,664	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	972.44	9.02
קרקע חקלאית	9,812.68	90.98
סה"כ	10,785.12	100



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

- שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

תכנית מס': 251-1017730 - שם התכנית: איחוד וחלוקה

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית ג/21904
4.1.2	הוראות
א	בינוי /או פיתוח עפ"י הוראות תכנית ג/21904.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות שטח זה חל עליו הוראות תכנית ג/19798.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לשימוש כדרך ציבורית מקומית כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, להקמת כל מבני הדרך ומבני שרות, כגון: תחנת אוטובוס וכדומה וכן להעברת תשתיות ות קרקעיות ועל קרקעיות ולקווי תקשורת. הכל באישור ולפי היתר הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות

5.2.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

תכנית מס': 251-1017730 - שם התכנית: איחוד וחלוקה

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מזל הבנייה הקובעת	עיקרי			שירות	קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני
קרקע חקלאית	חקלאי פתוח	11,10	גודל מגרש מזערי 4000	(1)	(1)	(1)	(1)	3	3	3	4	6

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

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה ממורטת על הוראה כללית שטחי הבניה הממורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית ג/21904.

טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

על פי נספח טבלת איזון רצ"ב.



עמוד 7 מתוך 14

כתובת המשרד: רחוב הגליל 44 קומה א, נצרת • טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
כתובת למשלוחי דואר: ת.ד. 397 טורעאן 16950, E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי סטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

6. מצב משפטי:

08/11/2023 כ"ד חשון תשפ"ד שעה: 19:04	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل ونسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
394870	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: נצרת	
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 16625 חלקה: 72			

הנכס נוצר ע"י שטר: 168/2022 לשכת פרצלציה			
מיום: 14/03/2022			
סוג שטר: פרצלציה לא רצונית			

תיאור הנכס			
רשויות		שטח במ"ר	
מ.מ. טורעאן		10,664.00	

המספרים הישנים של החלקה			
16625/9			

בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	חאנה אחמד עלי עדוי
סוג זיהוי: ת.ז.			
מס' זיהוי: 020681821			
החלק בנכס: 1 / 8			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	דיאב ג'אנם סלאמה
סוג זיהוי: ת.ז.			
מס' זיהוי: 2067940			
החלק בנכס: 1 / 4			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	דיב ג'אנם סלאמה
סוג זיהוי: ת.ז.			
מס' זיהוי: 2067941			
החלק בנכס: 1 / 4			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	סאלם עלי מוסא חמד אל עדאוי
סוג זיהוי: ת.ז.			
מס' זיהוי: 020681839			
החלק בנכס: 1 / 8			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	אבראהים עלי סלים עדוי
סוג זיהוי: ת.ז.			
מס' זיהוי: 020681946			
החלק בנכס: 1 / 24			

עמוד 1 מתוך 2

עמוד 8 מתוך 14

כתובת המשרד: רחוב הגליל 44 קומה א, נצרת • טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
כתובת למשלוחי דואר: ת.ד. 397 טורעאן 16950, E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי סטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

תאריך
08/11/2023
כ"ד חשון תשפ"ד
שעה: 19:04

נכס מס' 394870

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

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 16625 חלקה: 72

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	פהמי על סלים עדוי	ת.ז.	052532728
החלק בנכס					1 / 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	עלי תאופיק עלי סלים עדוי	ת.ז.	034257774
החלק בנכס					1 / 24

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	י'חיא סולימאן עלי עדוי	ת.ז.	2068207
החלק בנכס					1719 / 45752

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
168/2022/151 לשכת פרצלציה	14/03/2022	חלוקה	עדוי מוחמד	ת.ז.	056849409
החלק בנכס					500 / 5719

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
168/2022/636 לשכת פרצלציה	14/03/2022	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	מועצה מקומית טורעאן
הערות: ילקוט פרוסומים מס' 6342 מיום 15.12.2011 חלק מחלקה			
בתנאי שטר מקורי			
2000/2012/1			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 16.00 ש"ח

עמוד 2 מתוך 2

עמוד 9 מתוך 14

כתובת המשרד: רחוב הגליל 44 קומה א, נצרת • טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
כתובת למשלוחי דואר: ת.ד. 397 טורעאן 16950, E-mail: amerhori@013.net.il



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

6. תיאור הסביבה:

טורעאן הוא ישוב ערבי בגליל התחתון במחוז הצפון בישראל, שוכן בסמוך לכביש 77 המוביל מחיפה לטבריה, בסמוך למחלף גולני.

הכפר בנוי על רכס הר בינוני בעל שיפועים שונים, מאופיין בבניה נמוכה למגורים ובמבני ציבור שונים. הטופוגרפיה בחלק הצפוני של הכפר הררית משופעת לכיוון דרום ובחלק הדרומי מישורית עם שיפוע מתון לכיוון דרום

הפיתוח בכפר חלקי וכולל בין היתר כבישים סלולים אספלט, וחיבורים שונים.

הנכס נשוא השומה מהווה חלקת קרקע חקלאית הנמצאת בשולי השטח הבנוי, בשטחים החקלאיים של הכפר, ממערב לכביש הכניסה הראשי (המערבי) של הכפר.

שטח התוכנית משמש כשטח פתוח ביעוד חקלאי, השטח מעובד כחקלאי גידול שדה, חלקו כולל מטעי זיתים.

גבולות הנכס:

ממזרח: אזור חקלאי ודרך הכניסה לכפר.

מצפון: תחנת דלק ואזור חקלאי.

מדרום: אזור חקלאי.

ממערב: אזור חקלאי.



7. תיאור הנכס / תחום התוכנית:

חלקה מס' 72 בגוש 16625 בעלת שטח רשום של 10,664 מ"ר,

הצורה שלה דומה לחץ בקטע הצפוני, ובהמשך לכיוון דרום מלבנית רגולרית.

הקטע הכלול בתחום התוכנית המוצעת מהווה את שטח החלקה לאחר הפרשות לדרך 77 ולדרך הכניסה לכפר,

הקטע הצפוני דומה למשולש מנותק משאר שטח החלקה,

הקטע הדרומי מלבני עם ראש חץ בקצהו הצפוני,



עמוד 10 מתוך 14



אמיר חורי סטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

8. תבחינים, עקרונות ושיקולים לשומה:

בעת הכנת השומה נשקל השימוש בגישות השומה השונות, תוך מתן תשומת לב, בין היתר, לנקודות הבאות:

- א. הוראות לעריכת טבלת איזון שנקבעו ב פרק ג' סימן ז סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה - 1965 .
- ב. הוראות תקן מס' 15 של הוועדה לתקינה שמאית, מאושר על ידי מועצת שמאי מקרקעין משנת 2008 .
- ג. שטחי החלקות, המגרשים, כפי שנקבעו על ידי המודד .
- ד. מיקום וצורה של החלוקות, וחלקי החלקות הכלולים בתחום התוכנית .
- ה. לקחתי בחשבון את המתחם הכלול בתחום התוכנית, לצורך הקצאת תאי השטח במצב יוצא כך שבעלי הקרקע יקבלו את ההקצאה קרוב ככל האפשר למיקום החזקה שלהם בפועל, ועל פי הנחית בית המשפט כפי שהיא עולה בפסק דין בית משפט השלום בנצרת בתיק, ת"א 21828-07-10.



ו. טבלת ההקצאה

נערכת בהתאם לכלל הבסיסי הבא – במסגרת החלוקה החדשה כל אחד מהשותפים יקבל הקצאה בתא שטח ו/או חלק יחסי מתא שטח במיקום שהוא קרוב ככל שניתן למיקום החזקה שלו ובאופן ששווי זכויות הבעלות היחסיות שלו במצב נכנס יהיה שווה לזכויות הבעלות היחסיות המוקצות במצב יוצא במטרה לפרק את השותפות במקרקעין, ולשמר הקצאה ללא תשלומי איזון, שטחי הציבור במצב מוצע הוקצו לרשות המקומית - ללא תמורה



- ז. **לאור כל האמור לעיל ולאחר בחינת עסקאות באזור בכפר טורעאן ובאזור, בייעוד חקלאי, ולאחר התאמות נקבעו ערכי שווי ומקדמים במצב נכנס / יוצא כלהלן**

ערכי שווי ומקדמי שווי במצב נכנס

בהתאם לעסקאות שלהלן ניתן לאמוד את הקרקע נשוא השומה סביב כ- 250 ש"ח במצב המאושר, וסביב כ- 425 במצב המוצע, שמהווה את ממוצע העסקאות הנ"ל מעוגל כלפי מטה, שמבטא בין היתר את היתרון בחלוקת הקרקע ופירוק השיתוף בין המשפחות .
(בהתחשב בעסקאות מדווחות ע"פ הערכת רשויות המס תוך התאמה לעניין תאריך העסקאות, מיקום, והתאמה לעניין תשלומי מיסים אשר חלים על המוכר ומשולמים בד"כ על ידי הקונה



עמוד 11 מתוך 14



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

ערכי שווי במצב מוצע

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שטח	שוו"ר / מ"ר
16625-55	16/12/2021	150,000	150,000	קרקע	0.015	טורעאן	303	495
16625-25	16/12/2021	150,000	150,000	קרקע	0.02	טורעאן	303	495
166261	29/10/2021	32,839	32,839	קרקע	0.013	טורעאן	68	483
16625-3	26/02/2021	510,000	510,000	קרקע	0.107	טורעאן	2144	238
16625-27	10/02/2021	150,000	150,000	קרקע	0.2	טורעאן	298	503
16626-2	29/05/2020	30,000	30,000	קרקע חקלאית	0.008	טורעאן	200	150
16626-33	04/11/2019	210,000	210,000	קרקע	0.041	טורעאן	400	525
16626-22	14/09/2019	410,000	410,000	קרקע	0.014	טורעאן	774	530

ח. מקדם מושע :

לא נלקח בחשבון הפחתה למושע במצב נכנס .

מקדם מושע במצב יוצא

שווי מגרשי התמורה , במצב היוצא קיבלו הפחתה בהתחשב במספר הבעלים במגרש (הפחתה למושע) , על בסיס ההפחתה שניתן בתוכנית תמ"ל טורעאן מס' 1067 , באופן הבא :

תאי שטח אשר הוקצו בבעלות יחידה - 1

תאי שטח אשר הוקצו בבעלות של עד חמש בעלים ומטה - 2% .

תאי שטח אשר הוקצו בבעלות משותפת של מס' בעלים רב - 4%

ט. תשריט איחוד וחלוקה

תשריטי איחוד וחלוקה הוכן ביוזמת מר דיב סלטמה .

העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור "בהלכת אירני" כפי שנקבע בבית המשפט העליון, ועפ"י סעיף 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה :

1. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו / חזקתו של

מקבל ההקצאה , ובהתאם להנחית בית המשפט בפסק דין הנ"ל .

2. שוויו של המגרש שיוקצה כאמור, ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו

ע"י החלוקה , יהי , ככל האפשר , כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס

לשווים של סך כל המגרשים הקודמים .



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

י. גודל שטח המגרשים במצב החדש:

הם בהתאם לטבלת שטחים שנערכה על ידי מודד מוסמך מר עאדל דחלה. שטחי המגרשים הסופיים יקבעו על פי תכנית לצרכי רישום. שטח המגרשים במצב המוצע נקבע בהתאם לפסק דין בת"א 21828-07-10 סלאמה ואח' נגד עדוי ואח'. רצ"ב העתק מפסק הדין.



יא. מצב תכנוני:

מצב תכנוני קודם - חקלאי
מצב תכנוני חדש - תכנית מוצעת 251-1017730.

יב. מצב משפטי:

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, בהתאם לנסחי טאבו ועל פי ממצאים שעלו מפסק הדין הנ"ל. ההחלטה לביצוע חלוקה בין שתי קבוצות הינה בהתאם להנחית בית המשפט. גודל הזכויות של כל בית אב / קבוצה נקבע בהתאם לרישום בנסחי הרישום העדכניים של כל חלקה הכלולה בתוכנית. סה"כ הזכויות הנ"ל נקבעו מחיבור החלקים הרשומים על שם השותפים / היורשים שמשתייכים לאותו בית אב / קבוצה כפי שמוינו על ידי נציגי בתי האב עצמם.



יג. מחוברים, עצים, הנכללים בתחום התוכנית:

לא הובאו בחשבון מחוברים. נלקח בחשבון כי הנתבעים יוכלו לפנות ולהעביר את עצי הזית שהם נטעו בתחום מגרש 10, אם יש כאלה.



עמוד 13 מתוך 14



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

9. טבלת איזון:

על פי נספח א' רצ"ב המכיל 3 עמודים.

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



ולראיה באתי על החתום

אמיר חורי
שמאי מקרקעין



עמוד 14 מתוך 14

כתובת המשרד: רחוב הגליל 44 קומה א, נצרת ● טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
כתובת למשלוחי דואר: ת.ד. 397 טורעאן 16950, E-mail: amerhori@013.net.il