



אוסאמה סרחאן

מקרקעין לשמאות 11/12/2022

4 יולי 2022
34/2020

ת לא נקבעה טענה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

איזון לתכנית מתאר מקומית 251-0702829 - "מג'אר"

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקה הנכללת בתחום תכנית מס' 251-0702829 שמהווה תכנית איחוד וחלוקה, ולצורך הפקדתה כחלק מהתכנית. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, בסמכות הוועדה המחוזית. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפת חלקה אחת, ששטחה הכללי והכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו כ- 3,656 מ"ר, שבבעלותם של 3 בעלי זכויות (שני בעלים רשומים ומועצה מקומית מג'אר שבבעלותה דרך מופקעת).

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי הטבלת ההקצאה והאיזון הינו 13/10/2020.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ביום 13/10/2020 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין

גוש : 15574 חלקה : 61
ישוב : מג'אר
ועדת תכנון : הוועדה המרחבית לתכנון ובניה "גליל מזרחי".

5. תיאור המקרקעין

מדובר בחלקה בשטח 3,630 מ"ר ברוטו (מדוד), על חלקה הדרומי עובר כביש מס' 1 שהינו דרך פנימית בתוך הישוב, על החלקה ממוקמים חמישה בתים פרטיים, שלושה בתים קדמיים ושנים עורפיים, בסביבה קיים פיתוח עירוני חלקי, הכולל דרכי גישה מרובדות באספלט, תאורת רחוב, חיבור לרשת המים, הביוב והחשמל.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

6. המצב התכנוני

תכנית ג/13365 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5971 ביום 29/6/2009, עפ"י סעיף 14 לתקנון התכנית הנ"ל "בתחום תכניות מאושרות- יחולו כל הוראות תוכניות אלו בייעודי הקרקע המאושרים – תכלויות, שימושים, זכויות בניה והוראות בניה, וכן ייחולו הוראות תוכניות מאושרות קודמות בשטחים בהם יבטלו קטעי דרכים." החלקה נכללה בתחום תכנית מאושרת ג/6508 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4448 ביום 13/10/1996 התוכנית סווגה את המגרש כאזור מגורים א', התכליות באזור מגורים א' הינם: בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה, מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

יעוד	מגרש מינימאלי (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		תכסית	סה"כ זכויות בניה	מספר יח"ד / דונם	מספר קומות	קווי בניין (מטר)		
		מעל/מתחת הכניסה הקובעת						צדדי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שירות							
מגורים א'	400	144%	6%	42%	150%	8	4	3	3	3

להלן טבלה שמתארת את פילוג השטחים השונים בתוך החלקה הנדונה :

מס'	גוש	חלקה	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	יעוד (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)
				מגורים	שצ"פ	דרך	
1	15574	61	3,630	2,256	629	745	3,630

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

מטרת תכנית מפורטת 251-0702829 היא : הקטנת שטח השצ"פ בתוך החלקה ושינוי יעודו למגורים, תוך כדי ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמה בין הבעלים השונים בתוך החלקה.

להלן טבלת שמתארת את זכויות הבניה לפי תכנית זו :

יעוד	מגרש מינימאלי (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)		תכנית	סה"כ זכויות בניה	מספר יח"ד / דונם	מספר קומות / גובה מבנה	קווי בניין (מטר)		
		מעל/מתחת הכניסה הקובעת						צדדי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שירות							
מגורים א'	400	144%	6%	42%	150%	10	4 קומות / 12 מטר	3	3	3

8. המצב המשפטי :

להלן טבלה שמתארת את מצב הרישום בחלקות שנכללות בתחום התכנית :

גוש	חלקה	בעלים רשום	החלק בנכס	משכנתאות	הערות	
					הערה אחרת	הערה אזהרה
15574	61	סולימאן אברהים ברורברה	2/3		הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 מיום 22/4/2012.	
		ג'ורג' סאלם בוטרוס	1/3		הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת המועצה המקומית מג'אר מיום 15/12/2013	

להלן טבלה שמתארת את פילוג השטחים השונים בחלקה הנדונה עפ"י התכנית המוצעת :

מס'	גוש	חלקה	שטח נכלל בתכנית (מ"ר)	יעוד (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)
				מגורים	שצ"פ	דרך	
1	15574	61	3,630	2,583	302	745	3,630

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

9. עקרונות גורמים ושיקולים

בבואי לחוות את דעתי הבאתי, בין השאר, את העקרונות, גורמים ושיקולים דלהלן:

9.1. טבלת האיזון, נערכה עפ"י ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים (פרק ג', סימן ז') וכן בהתאם לתקן 15- התקינה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

9.2. החלוקה החדשה בוצעה עפ"י העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה סעיף 122 בכלל, ובהתאם לסעיפים כדלקמן:

9.2.1. 122(1)- " כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של המקצה".

9.2.2. 122(2)- "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים".

9.2.3. 122(3)- " לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

9.3. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שבסמכות הועדה המחוזית

9.4. שטחי המגרשים בטבלת ההקצאה והאיזון נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים שנערכה ע"י המודד מר מזלבט רפעת.

9.5. עפ"י נסח הרישום, השטחים הציבוריים והדרכים הנכללים בתכנית, חלקם אינם רשומים ע"ש הרשות המקומית וחלק אף לא נרשמה לגביהם הודעה לצורך הפקעה לפי סעיפים 15- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943. יחד עם זאת, עפ"י סעיף 124 לחוק התכנון והבניה, תחילת תקפה של חלוקה חדשה הוא ביום תחילת תוקפה של התכנית שבה נכללה החלוקה. כמו כן, עפ"י סעיף 189 לחוק התכנון והבניה- הועדה המקומית רשאית בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מתאר או מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית כשהפקעתם דרושה, לדעת הועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה הם נועדו בתכנית האמורה.

9.6. בהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית- אושרה תכנית קודמת שטרם נרשמה, יחושב המגרש במצב הנכס כפי שמופיע בתכנית האמורה, בטבלת ההקצה והאיזון במצב הנכנס, המגרשים המיועדים לצרכים ציבוריים מוקצים לטובת הרשות המקומית.

9.7. השומה בוצעה ללא הכללת המחוברים הנמצאים במתחם האיחוד והחלוקה וזאת מהסיבה כי התרומה שלהם לשווי הנכסים במצב הנכס ובמצב היוצא, היא אותה תרומה, דבר אשר לא ישנה את שיעור הערכים (באחוזים) בשני המצבים.

9.8. נלקח בחשבון את המצב התכנוני של המגרשים שבמתחם האיחוד והחלוקה, שטחם, זכויות הבניה המוקנות ומצבם הטיפוגרפי.

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

9.9. בטבלת ההקצאה ואיזון אין תשלומי איזון בין בעלי הזכויות בתכנית.

10. ערכי שווי בתחום התכנית

מאחר ומדובר בתכנית בסמכות הועדה והחוזית שצמודה ללוי"ז של אותה ועדה, ומאחר שמחירי הקרקעות צפויים להשתנות בפרק הזמן עד אישור התכנית, נלקח בחשבון כי שווי מ"ר קרקע ביעוד מגורים בתחום התכנית כ- 100 נקודות, וכי מקדם צמידות לשצ"פ 7.3%.



פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666

Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022

34/2020

11. טבלת בקצאה ואיזון :

תשלומי איזון		מצב יוצא					מצב נכנס					נתוני המקרקעין				
בעל הזכות ישלם	בעל הזכות יקבל	שווי יחסי	שווי מצב יוצא (נק')	החלק במגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מגרש תמורה	שווי יחסי	שווי מצב נכנס (נק')	חלק יחסי	ת.ז.	שם בעל הזכויות	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מס'
אין	אין	0.6666	37,996	1/1	354	301	0.6666	150,400	2/3	אין	סולימאן אברהים ברורברה	3,630	3,630	61	15574	1
			46,904	1/1	437	302										
			91,100	1/1	911	303										
אין	אין	0.3333	88,000	1/1	880	304	0.3333	75,200	1/3	2108961	ג'ורג' סאלם בוטרוס	3,630	3,630	61	15574	2
לא משתתף באיזון	לא משתתף באיזון	דרך	דרך	1/1	745	101	0.0000	דרך	1	אין	מ.מ.מג'אר	3,630	3,630	61	15574	3
		שצ"פ	שצ"פ	1/1	302	201	0.0000	שצ"פ	1							
			264,000	3,630		100%		225,600				3,630	סה"כ			

פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666



Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020

12. הצהרה

הנני מצהיר בזה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וידיעתי ואין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון, בבעלי הזכויות בה. הדו"ח הוכן עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



בכבוד רב

אוסאמה סרחאן



פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666

Osama.sirhan@gmail.com



אוסאמה סרחאן

משרד לשמאות מקרקעין

4 יולי 2022
34/2020



פקס : 04-6786468
נייד : 052-5838551

טל : 04-6786466
04-6786467

מג'אר 20128
ת.ד. 666

Osama.sirhan@gmail.com