



תאריך: 31/01/2023

מספרינו: 22-12041ע2



לוח הקצאה וטבלת איזון, גרסה 3

מס' תכנית 251-1087527

רח' "דרב אלנאסרה", בכפר טורעאן

"טבלת הקצאה ואיזון"

כפר טורעאן



עמוד 1 מתוך 12



לכבוד

מר עאדל דחחלה מהנדס אזרחי ומודד

ג.א.נ.

הנדון: לוח הקצאה וטבלאות איזון לתכנית מס' 251-1087527, גרסה 3**1. מטרת חוות דעת:**

בהתאם להזמנת מר עאדל דחלה (מודד ועורך התכנית) נתבקשתי לערוך טבלת הקצאה ואיזון לאיחוד וחלוקה מחדש לחלק מחלקות מס' 49 ו- 51 בגוש 16626, מאדמות כפר טורעאן. טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לשטח החלקות הכלול בתחום תוכנית מתאר מקומיות מס' ג/8584, חלק משטח החלקות נמצא מחוץ לתחום תוכנית ג/8584 אך בתחום תמ"ל 1067, הקטע הדרומי של החלקות ביעוד חקלאי מחוץ לתחום התמ"ל. בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות שתי חלקות, חלק מחלקה מס' 49 בשטח 730 מ"ר ו- חלקה מס' 51 בשטח 751 מ"ר. השטח הכלול בתכנית, דהיינו שטח התוכנית הינו 2,110 מ"ר. בטבלת ההקצאה והאיזון מספר בעלי זכויות - בעלים רשומים לחלקות הנ"ל. הקצאת מגרשי התמורה בוצעה לקבוצות בעלים לכל חלקה. טבלה זו נערכה 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:

התאריך הקובע לחוות דעת זו הינו יום הביקור במקום, קרי, 31/01/2023.

3. פרטי זיהוי הנכסים:גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16626	מוסדר	חלק מהגוש	-	51, 49



עמוד 2 מתוך 12



4. הוצגו בפני המסמכים הבאים:

1. תכנית מתאר מקומית מס' 251-1087527 על כל מסמכיה שנערכה ע"י המודד מר עאדל דחלה.
2. נסחי טאבו רלוונטיים.
3. טבלת חלוקת בעלים לקבוצות.
4. הוראות התוכנית, מונה תדפיס הוראות: 18 מיום 12/01/2023.
5. תשריט מצב מוצע, מונה תדפיס התשריט מס' 13 מיום 09/01/2023.

5. תיאור הסביבה:

שטח החלקה מהווה חלק מהמרקם הכללי של כפר טורעאן, מצוי בדרום מערב השטח הבנוי של ו תחום התכנית גובל מהצפון ברח' "דרב אלנאסרה", מהזרחי בשטחים ביעוד מגורים לצד שטח ביעוד חקלאי, ממערב עם שטח ריק מבניה ביעוד מגורים ומעבר לו שטח בנוי ביעוד מגורים ו- מדרום עם שטח כלול בתחום תמ"ל 1067.

כל החלקות נשוא ההערכה נמצאות בתחום שטח השיפוט המוניציפאלי של כפר טורעאן.

האזור מתאפיין בבתי מגורים הבנויים בצפיפות בינונית.

האופי הטופוגרפי הכללי של המקום הנידון נוח משופע קלות לכיוון דרום.

6. מצב תכנוני קיים:

6.1. תכנית מס' ג/8584:

שטח התוכנית כלול בתחום תכנית מתאר "טורעאן" מס' ג/8584 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4590 ביום 23/11/1997. התכנית מהווה שינוי והשלמה לתכניות המתאר הקודמות המאושרות ולתכניות מפורטות כמפורט בתקנון התכנית.

מטרת התכנית:

שינוי יעוד שטחים חקלאים לשטחים למגורים, לבנייני ציבור, לאזור תעשייה ומלאכה, לשטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ודרכים להולכי רגל.

תיקון מערכת הדרכים ותכנון דרכים חדשות.

אזור מגורים א':

1. בתי מגורים.
2. תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראיות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים הובלתי רועשים.
3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראיות עיניה, הקמת 2 קומות מסחריות אחת מעל לשנייה, וזאת לגבי מגרשים גובלים עם 2 דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי כך שהכניסה לכל קומה מבין השניים תהיה מדרך אחרת ובמפלס אחר.



● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

להלן המגבלות בשטח המיועד "לאזור מגורים א'":

גודל מגרש מינימאלי: 400 מ"ר או כפי שקיים.

אחוז בניה מקסימאלי: 166% מעל מפלס הכניסה, 144% שימוש עיקרי, 6%

בקומה+10% בקומות הקרקע, שטחי שירות 46% תכנית: סה"כ 166%.

גובה בנין מקסימלי ומס' הקומות המותר: 12.5 מטר, 4 קומות.

צפיפות ממוצעת: 8 יח"ד לדונם.

מרווחים(קווי בניין): קדמי 3 מ' או כפי שצויין בתשריט, אחורי 3 מ'.

תיאור החלקות במצב הקיים על פי תכנית מס' ג/8584

מס' גוש	מס' חלקה	שטח רשום מ"ר	שטח כלול בתכנית	יעוד חלק ע"פ ת.ב.ע. בתוקף	סה"כ שטח כלול בתכנית
16626	49	20,261	730	מגורים א'	
16626	51	22,389	751	מגורים א'	2,110

6.2. תמ"ל / 1067

הקטע הדרומי של התוכנית כלול בתחום תמ"ל / 1067 מאושר מיום 13/10/2022, כלול בתחום תאי שטח 812 ו-

813 שמסווגים "מגורים א'".

יעוד קרקע ושימושים

מגורים א'

שימושים

השימושים המותרים ביעוד קרקע מגורים א' יהיו בהתאם ליעודים שנקבעו במגורים א' בהוראות התכנית המאושרות כמפורט להלן:

עבור תאי שטח 800-806: בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות מקורות ומשותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי, ובתנאי שלא יהיו מטריד סביבתי.

עבור תאי שטח 807-808, 812-813, 816-819: בתי מגורים, חנויות מזון ובתי מלאכה בלתי מזיקים או רועשים על פי שיקול דעת הוועדה המקומית.

עבור תא שטח 814: בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות מקורות ומשותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי, ובתנאי שלא יהיו מטריד סביבתי.

עבור תא שטח 815: בתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חניות מקורות ומשותפות לחנית רכב או מכונה חקלאית, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי, ובתנאי שלא יהיו מטריד סביבתי.

הוראות

הוראות בינוי

- בהתאם להוראות ולזכויות שנקבעו במגורים א' בהוראות תכנית מאושרת ג/13873 עבור תאי שטח 800-806, על פי הוראות תכנית מאושרת ג/8584 לתאי שטח 807-808, 812-814, על פי הוראות תכנית מאושרת ג/13117 לתא שטח 814, ללא תוספת זכויות בניה.
- מגרשים ביעוד זה יאוחדו עם המגרשים הגובלים מצפון להם במסגרת תשריט איחוד.

7. מצב תכנוני מוצע:

על המתחם הנידון מוצעת תכנית מתאר מקומית מס' 251-1087527

7.1. דברי הסבר לתוכנית:

התוכנית מוגשת במטרה לאחד תאי שטח 812, 813 שהוגדרו בתוכנית תמ"ל/1067 המאושרת כשטח המיועד להשלמת מגרשים בתוכנית ג/8584 הגובלת ולחלק את השטח למגרשי בניה חדשים. התוכנית מוגשת כתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומלווה בטבלאות איזון והקצאה.

7.2. זיהוי וסיווג התוכנית:

שם התוכנית: איחוד וחלוקה, מס' התוכנית: 251-1087527
שטח התוכנית: 2.110 ד', סיווג התוכנית: תכנית מתאר מקומית.
מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן.
ועדת התכנון הוסמכת להפקיד את התכנית: מקומית.
לפי סעיף חוק: 62א (א) (1).

היתרים או השראות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או השראות.
סוג איחוד וחלוקה: איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי: לא.

רשות מקומית: מועצה מקומית טורעאן.
שכונה: "אלחמראא".

נפה: יזרעאל.

מרחב תכנון מקומי: גליל מזרחי.

סמכות: וועדה מחוזית.

גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16626	מוסדר	חלק מהגוש	-	49
16626	מוסדר	חלק מהגוש	-	51

7.3. מטרת התכנית:

איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

7.4. עיקרי הוראות התוכנית:

חלוקה ל- 3 תאי שטח.

7.5. (טבלת ייעודי קרקע תאי שטח בתוכנית)

ייעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101-103

7.6. טבלת שטחים:

מצב מאושר:

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,110	מגורים א'
100	2,110	סה"כ

מצב מוצע:

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,114.81	מגורים ב'
100	2,114.81	סה"כ

7.7. ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ב'
שימושים 1. בתי מגורים. 2. תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים. 3. הועדה המקומית רשאית להיתר לפי הצורך ולפי ראות עיניה, הקמת 2 קומות מסחריות אחת מעל השניה, וזאת לגבי מגרשים גובלים עם 2 דרכים שיש ביניהם הפרש גובה משמעותי, כך שהכניסה לכל קומה מבין השתיים תהא מדרך טהרת ובמפלס אחר.
הוראות בינוי /או פיתוח 1. מספר מבנים במגרש: במגרש שגודלו קטן מ-600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד, תותר הקמת שני בנייני מגורים במגרש אחד שגודלו 600 מ"ר לפחות בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-5 מ' ושכלל בנין תהיה גישה לכלי רכב מהדרך. 2. מבנה עזר: תותר הקמת מבנה עזר צמוד לגבול המגרש, במרווח הצדדי או האחורי. מבנה עזר ישמש אך ורק לחניה מקורה או מחסן ביתי. גודל מבנה העזר לא יעלה על 6% משטח המגרש או על 20 מ"ר הגדול מבין השניים. גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'. הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן. גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרש של מבקש ההיתר. 3. חניה: לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב ב אזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של בנין. על מוסך נפרד יחולו הוראות של מבנה עזר/סעיף 2 להוראות תכנית זו). במקרים טופוגרפיים מיוחדים ראשית הועדה המקומית להיתר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי של מטר אחד. 4. איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני: לא יהרוס אדם בנין בעל קשתות או קמרונים, או חלק ממנו, אלא בהיתר מיוחד מהוועדה המקומית. אין הכ"ל אמור לגבי פריצת קירות הבניין אלא רק לגבי קמרון או קשתות. 5. חובת התקנת גדר על קו רחוב: א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר על קו הרחוב המאושר על-פי תכנית זו. ב. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה. ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטרים ולא יפחת מ-0.60 מטרים. ד. יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסה כלי רכב לחניה פרטית במגרש. ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית מסחרית.

7.8 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת					
									עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	ציד- שמאלי	ציד- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.5 (2)	8	46	172	144	28 (1)	400	101,102, 103	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4										

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) 6% בקומה + 10% בקומת קרקע.
- (2) יותר גובה מבנה עד 14.50 מ' באזור מגורים ב' וזאת בשטח חלקי של גג המבנה שלא יעלה על 15.00 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לגג.
- (3) כפי שמצוין בתשריט או 0 בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד.

8.1 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפיה) מיום 01/07/2022 חלקה מס' 49 בגוש מס' 16626 בשטח רשום של 20,261 מ"ר, הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מילאד מוסא חליל	2028632	1 / 36	562.81
פהים מוסא ח'ליל	2028634	1 / 36	562.81
לויס עיסא חליל פראג	2/28567	2 / 48	844.21
מרים גיריס פראג	2028482	9/448	407.03
פחרי מוסטפא דחלה	5004399	9/96	1,899.47
אחמד מחמוד זרעיני	5106732	9 / 96	1,899.47
אדמון עאסי פראג'	2073364	9 / 280	651.24
פראג' אדמון	2073364	3 / 1120	54.27
ח'ורי סאמר אדואר	24732992	4 / 432	187.60
ח'ורי סלאמה סעיד אדואר	28220432	4 / 432	187.60
ח'ורי סלאמה סאמי אדואר	39126206	4 / 432	187.60
ח'ורי מאג'ד	55162622	1 / 36	562.81
סאמי בשארה פראג'	55150130	39 / 1120	705.52
ג'יריס בשארה פראג'	023140726	39 / 1120	705.52
סמיר בשארה פראג'	057004558	39 / 1120	705.52
כמאל בשארה פראג'	023336811	39 / 1120	705.52
סאמר ח'ליל פראג'	24776635	3 / 160	379.89
עיסא ח'ליל פראג'	058510124	3 / 160	379.89
מייסא ח'ליל פראג' (קטינה)	025873225	1 / 240	84.42
לטיף חנא פראג'	050149095	1 / 72	281.4
האני חנא פראג'	5106882	1 / 144	140.7
נסים חנא פראג'	5517546	1 / 144	140.7
אמאל עאסי פראג	050810514	3 / 224	271.35
סלאמה בוטרוס	201289956	1 / 72	281.4
סלאמה ח'ליל שוכרי	020677761	1 / 72	281.4
פראג' סאמי	055150130	15 / 448	678.38
פראג' סאמי	055150130	15 / 448	678.38
פראג אדמון	020733648	3 / 160	379.89
פראג' לאון	020733655	3 / 160	379.89
פראג' יוסף	052389657	3 / 160	379.89
פראג ווליד	053820916	3 / 160	379.89

עמוד 8 מתוך 12



379.89	3 / 160	054423439	פראג' ויליאם
786.92	87 / 2240	055150130	פראג' סאמי
786.92	87/2240	057004558	פראג' סמיר
786.92	87/2240	058179409	פראג' פיליפ
786.92	87/2240	023140726	פראג' ג'יריס
786.92	87/2240	023336811	פראג' כמאל

הערות:

- על חלק מחלקה, מיום 14/03/2022, רשומה הערה. הערות: אושרה תכנית מספר ג/ 8584 בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה לפי ילקוט פרסומים מספר 4590 מיום 23.11.97 עמוד 706 על חלק מחלקה.
- על הבעלות של: פראג' יוסף, מיום 14/03/2022 קיימת הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פראג' ג'יריס ת.ז. 023140726 בתאי שטר מקורי 44368/2019/3. החלק בנכס 9/480. הערות: בהתאם ליפוי כח בלתי חוזר.
- על הבעלות של פראג' לאון, מיום 14/03/2022 קיימת הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פראג' סאמי ת.ז. 055150130 בתאי שטר מקורי 44368/2019/4. החלק בנכס 9/480. הערות: בהתאם ליפוי כח בלתי חוזר.
- על הבעלות של פראג' ויליאם, מיום 14/03/2022 קיימת הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פראג' סמיר ת.ז. 57004558 בתאי שטר מקורי 44368/2019/4. החלק בנכס 9/480. הערות: בהתאם ליפוי כח בלתי חוזר.
- על החלקה, מיום 14/03/2022 קיימת הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה. בתאי שטר מקורי מס' 12886/2020/1. הערות: תכנית מועדפת לדיור מספר תמל / 1067 טורעאן דרום מיום 10/02/2020.
- על הבעלות של פראג' ווליד, מיום 14/03/2022 קיימת הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פראג' כמאל ת.ז. 023336811 בתאי שטר מקורי 45968/2021/1. הערות: בהתאם להסכם שנחתם ב 27/01/2020.

8.2. בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפיה) מיום 01/07/2022. חלקה מס' 51 בגוש מס' 16626 בשטח רשום של 22,389 מ"ר, הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר	הערות
ג'ואמיס רחמה	059994525	4337 / 143904	674.76	צוואה בתנאים
גריפאת סלמא	023405764	4337 / 143904	674.76	צוואה בתנאים
נעראן עאידה	028171320	4337 / 143904	674.76	צוואה בתנאים
בדאח פאטמה	025798232	4337 / 143904	674.76	צוואה בתנאים
נעראן עליא	050156314	4337 / 143904	674.76	צוואה בתנאים
נעראן אומימה	033982844	4337 / 143904	674.76	צוואה בתנאים
נעראן לוטפיה	020580510	4337 / 143904	674.76	צוואה בתנאים
נעראני ודאד	050156314	4337 / 143904	674.76	צוואה בתנאים
אליאס אברהים חורי סלאמה	אין	1/16	1399.31	
פואז עבדו חורי	2068000	1/96	233.21	נרשם בתאריך 21.1.83
אמין עבדו חורי	2068042	1/96	233.21	נרשם בתאריך 21.1.83

נעמוד 9 מתוך 12



	233.21	1/96	2068043	רשידה עבדו חורי
	233.21	1/96	2068044	סעיד עבדו חורי
נרשם בתאריך 21.1.83	233.21	1/96	2068045	עיסא עבדו חורי
נרשם בתאריך 21.1.83	233.21	1/96	2068046	אברהים עבדו חורי
	5597.25	1/4	5700455	פראג' סמיר
	199.9	1/112	אין	אליאס אברההים חורי
	199.9	1/112	אין	עבדו אברההים חורי
	199.9	1/112	020679361	סרווה אברההים חורי
	599.7	3/112	020680450	עיסא עבדו אברההים חורי (סלאמה)
	2798.62	1/8	033381088	אבו רחאל הישאם
	2798.62	1/8	029215605	אבו רחאל עלא
	99.95	1/224	059429373	סלאמה עבד
	49.75	1/450	057004558	פראג' סמיר
	1352.87	3263/54000	2763204	עיסא מוברק חורי
	96.63	3263 / 756000	027632041	סלאמה עיסא
	199.14	40 / 4497	033381088	אבו רחאל הישאם

הערות:

- על חלק מחלקה, מיום 14/03/2022, רשומה הערה. הערות: אושרה תכנית מספר ג/ 8584 בהתאם לסעיף 117 לחוק התכנון והבניה לפי ילקוט פרסומים מספר 4590 מיום 23.11.97 עמוד 706.
- על הבעלות של אבו רחאל עלא, מיום 14/03/2022 קיימת הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אבו רחאל יוסף ת.ז. 20674248 בתאי שטר מקורי 44368/2019/3. החלק בנכס 1/8. הערות: בהתאם ליפוי כח בלתי חוזר.
- על הבעלות של פואז עבדו חורי, מיום 14/03/2022 קיימת הערה לפי סעיף 11 (א), 12 לפקודת המסים (גביה), לטובת מס שבח נצרת. בתנאי שטר מקורי 33262/2018/9. בסך של ₪32,899.



עמוד 10 מתוך 12

9. עקרונות ושיקולים בביצוע טבלת האיזון :

- בבואי לקבוע את תשלומי האיזון הבאתי, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים :
- ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- שטח החלקות על פי נסח טאבו.
- שטח חלקות כלול בתוכנית על פי טבלת שטחים מעורך התוכנית.
- שטח המגרשים במצב יוצא על פי טבלת שטחים מעורך התוכנית.
- זכויות הבעלות במצב נכנס בהתאם לנסח טאבו . קבוצות הבעלות נקבעו על פי טבלת שמות שנמסרה לי על ידי המהנדס עאדל דחלה , שנערכה בתיאום עם מגישי התוכנית , כפי שנמסר לי בעל פה ..
- 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.
- להלן עסקאות השואה לקרקע למגורים בכפר טורעאן כפי שדווחו לרשויות המס , על פי אתר מידע נדלן :

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מכירה בש"ח	מהות	חלק נמכר	ישוב	שטח	שווי נ"מ / מ"ר
16626-94	19/10/2022	93,878	93,878	מגורים	0.047	טורעאן	232	405
16626-95	25/09/2022	26,800	26,800	ללא תיכנון	0.001	טורעאן	47	570
16626-96	12/05/2022	42,400	42,400	מגורים	0.001	טורעאן	53	800
16635-26	25/06/2020	124,000	124,000	ללא תיכנון	0.029	טורעאן	215	577
16635-3	10/01/2021	400,000	400,000	מגורים	0.069	טורעאן	622	643
16635-4	08/02/2021	280,000	280,000	מגורים	0.044	טורעאן	400	700
16635-5	01/03/2021	328,000	328,000	מגורים	0.056	טורעאן	510	643
16635-6	27/05/2021	200,000	200,000	מגורים	0.024	טורעאן	222	901
16635-7	13/12/2021	120,000	120,000	מגורים	0.019	טורעאן	173	694

לאור העסקאות הנ"ל , ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות , לרבות התאמה לעלית מחיר שנתית , נלקח בחשבון שווי קרקע במצב נכנס כ- 700 ₪ ובמצב יוצא כ- 1,000 ₪ , הפרש המבטא בין היתר זמינות , הסדרת החזקה בקרקע , הקטנת המושאע .

יש לציין , כי מאחר ולמגרשים מאפיינים כמעט זהים , השפעת שווי הקרקע הבסיסי על טבלת האיזון הינו שולי .

- בתחום השטח הכלול בתוכנית לא קיימים מחוברים.
- 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.
- 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.
- תוכנית מאושרת מס' ג/8584 .
- תוכנית מאושרת תמ"ל / 1067 .
- תוכנית זו משנה את החלוקה בתוכניות ג/8584 ו- תמ"ל / 1067 ומשנה חלק מהיעודים ומגבלות השימוש.



על פי נספח א' רצ"ב המכיל 1 עמודים.

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 - רצ"ב ומסומן "נספח א' "
- ב- תצלום נסחי טאבו - חבילה בנפרד.



עמוד 12 מתוך 12