



תאריך : 25/02/2024
תיק איחוד מס' : 1/2004

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה " לב הגליל ".
סח' נין .
א.ג.נ .



תכנית מפורטת מס' 262-1018571

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לוח הקצאה וטבלת איזון

היישוב עראבה





1. מטרת חוות הדעת :

- 1.1 במסגרת תכנית 262-1018571 מוצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ביישוב עראבה , עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .
 תכנית זו מסדירה בניה קיימת בחריגה מקווי בניין מאושרים, ומסדירה זכויות בניה בהתאם לקיים ולנספח בינוי , , בנוסף מציעה חלוקה למגרשים ללא הסכמת בעלי הזכויות .
- 1.2 מטרת חוות דעתי זו היא לשום ליום עריכת חוות הדעת את שוויין היחסי של החלקות עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה , ועפ"י הילכת אירני כפי שנפסק בבית המשפט העליון .
- 1.3 לוח האיזון נערך עפ"י הכללים שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט , העקרונות שנקבעו בנוהל מבא"ת ולפי תקן 15 (פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה) .



2. להלן פירוט החלקות הכלולות במתחם האיחוד וחלוקה:



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19345	מוסדר	חלק	-	98

3. שטח התוכנית :

שטח התכנית 0.9 דונם.

4. מועד ביקור בנכס :

ביקור במקרקעין נערך ביום 15/02/2024 על ידי עורך חוות הדעת .



5. המועד הקובע לשומה :

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכתה .







7. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה :

7.1 . מטרת התכנית :

מטרת התוכנית היא שינוי בהוראות וזכויות הבניה .

7.2 . עיקרי הוראות התכנית :

א.תוספת זכויות בניה

ב.הגדלת תכסית

ג.תוספת גובהה

ד.תוספת יח"ד

ה.שינוי קווי בניין



8 . טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית :

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2,1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	2,1

9 . טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים מחושב
מגורים א'	900	100
סה"כ	900	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	920.66	100
סה"כ	920.66	100



10. יעודי קרקע ושימושים :

10.1	מגורים ב'
10.1.1	שימושים
	בתי מגורים מועדונים חברתיים - באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה משרדים לבעלי מקצועות חופשיים חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית חנויות מזון וקיוסקים חממות (בתי צמיחה) - באזורי מגורים, יותרו בתי צמיחה לגידולים חקלאיים ובתנאי שהשפעותיהם הסביבתיות לא תחרוגנה מתחום המגרש, הן בהיבט של רעש, ריסוסים ואיכות אוויר. יהיה זה בסמכות הועדה מקומית, לאחר שהתיעצה עם גורמים מקצועיים, להמנע מהוצאת היתר בניה או לתיתו בתנאים שיראו לה בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התיעצות עם המומחים הנוגעים בדבר, קיים סיכון למטרד סביבתי או סיכון לבריאות הציבור ויש בו כדי לפגוע בשימושים המותרים

סאמי חוראני שמאי מקרקעין
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

ת.ד. 19300, דיר חנא 24973 | תכנית מס' 262-1194497 - עראבה | 04-6789362 (FAX) | 050-7214736



11. המצב המשפטי :

בהתאם לנסח רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת מיום 09/01/2024, רשומות הזכויות הבאות :
 רשויות : מ.מ.עראבה
 סוג המקרקעין : מירי
 שטח החלקה הרשום : 22,945 מ"ר .

מס"ד	הבעלים	מס' זיהוי	החלק בנכס	הערות
1	עלי דאוד עבד אלחלים עאצלה	-	53/287	הערה לפי סעיף 11 (א) , 1) (מס רכוש נצרת .
2	סעיד יוסף דאוד עאצלה		9/287	
3	עאסלה עדנאן	5372883	53/574	
4	עאסלה אחמד	2106802	53/574	
5	עאסלה עותמאן	2106804	53/574	
6	חאפז מחמוד עאסלה	054435854	53/1722	
7	עאטף מחמוד עאסלה	056898489	53/1722	
8	מוחמד מחמוד עאסלה	052570306	53/1722	
9	עאסלה טארק	033267428	9/287	
10	עאסלה טראד	037324332	9/287	הערת אזהרה סעיף 126
11	עאסלה מוניר	028229284	9/287	
12	עאסלה מוניב	025843137	9/287	
13	עאסלה מתעב	066518051	9/287	הערת אזהרה סעיף 126
14	עאסלה מוחמד	021069653	55/2009	הערה לפי סעיף 11 (א) , (12) מס רכוש נצרת .
15	עאסלה מחמוד	021069679	55/2009	הערה לפי סעיף 11 (א) , (12) מס רכוש נצרת .
16	עאסלה אחמד	050813229	55/2009	הערה לפי סעיף 11 (א) , (12) מס רכוש נצרת . *צוו הריסה בית המשפט
17	עאסלה יוסף	054808605	55/2009	הערה לפי סעיף 11 (א) , (12) מס רכוש נצרת .
18	עאסלה חאפז	056886385	55/2009	הערה לפי סעיף 11 (א) , (12) מס רכוש נצרת . *הערה על מינוי נאמן
19	עאסלה חופזי	058194432	55/2009	הערה לפי סעיף 11 (א) , (12) לפקודת המסים .
20	עאסלה סעיד	021069661	55/2009	*הערה לפי סעיף 11 (א) , (1) מס רכוש נצרת . *צוו מניעה בית משפט השלום קריות
21	דאוד אימן	034635714	9/287	
22	סוח עלי	054414529	5/287	
23	סוח עלי	054414529	5/287	

הערות :

- **זיקת הנאה** חלקה כפופה בזכות מעבר ברוחב 2.00 מ' לאורך גבולה המשותף עם חלקה 601 לטובת חלקה 106 גוש 19345
- הערה על הפקעת חלק מהחלקה – סעיף 19 . שם המוטב המועצה המקומית עראבה .





12. המצב התכנוני

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

א. תוכנית מספר ג/4014 :

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 3420 מיום 22/01/1987 ולפיה זכויות הבניה באזור מגורים א' הם כדלקמן :
 שטח מגרש מינימאלי בין 400 מ"ר - 2000 מ"ר אך לא פחות מ 250 מ"ר חלקה רשומה .
 מס קומות 3
 אחוזי בניה לקומה 36%
 ס"ה אחוזי בניה 100%



ב. תוכנית מספר ג/6761 :

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 4243 מיום 1/9/1994 ולפיה זכויות הבניה באזור מגורים א' הם כדלקמן :
 שטח מגרש מינימאלי 400 מ"ר אך לא פחות מ 250 מ"ר חלקה רשומה .
 מס קומות 4
 אחוזי בניה לקומה 36% , ובסה"כ 144%

ג. תוכנית מספר ג/12907 :

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מספר 5329 מיום 15/3/2005 .
 תוכנית זו משנה חלק מהוראות כל התוכניות הקודמות התקפות בשטחה וכפופה לתשריטתה, ומטרת התוכנית שינוי ההוראות בדבר צפיפות יחידות דיור / מבנים לחלקה / מגרש באזורי מגורים אך ללא שינוי באחוזי הבנייה המותרים עפ"י תכניות תקפות בתחום התכנית .



תכליות מותרות באזורי מגורים :

- בתי מגורים .
- מועדונים חברתיים- באישור הוועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים .
- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים , שטחי חנייה
- משרדים לבעלי מקצועות חופשיים .
- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- חנויות למסחר קמעונאי , מספרות ומכוני יופי, הכל בתנאי שסה"כ לא יעלה על רבע (1/4) (מסה"כ השטחים המותרים לבניה במגרש תוך הקצאת מקומות חניה עפ"י תקן החניה ובתחום המגרש .
- צפופות – מבנים לחלקה / מגרש :



מס' מבנים מותר	שטח חלקה / מגרש במ"ר	יעוד הקרקע
1	400	מגורים א'
2	600	מגורים א'
3	1000	מגורים א'
5	1500	מגורים א'
1	250	מגורים ב' מגורים ומסחר מרכז אזורי
2	500	מגורים ב' מגורים ומסחר מרכז אזורי
3	1000	מגורים ב' מגורים ומסחר מרכז אזורי



סאמי חוראני שמאי מקרקעין שמות מקרקעין וניהול נכסים

תכנית 17-25-53 17/03/2024 262-1018571

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכנית (%) שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
										מערב	מזרח	צפון	דרום	צדדי
מגורים ב'	מגורים	1	400	עיקרי	עיקרי	194	4	14.5	4	4	1	1	1	1
מגורים ב'	מגורים	2	500	עיקרי	עיקרי	194	4	14.5	4	4	1	1	1	1

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

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

*תשריט מוצע (כולל חלוקה למגרשים):





13. עקרונות שומה :

13.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו הוראות סעיף 122 (1) ו-122 (2) לפרק ג לחוק התכנון ובניה :

(1) כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה."

(2) שוויו כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים."



13.2 סעיף 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן :

המצב לפני החלוקה	המצב לאחר החלוקה
שווי כל מגרש בנפרד	שווי כל מגרש התמורה בנפרד
-----	-----
שווי כל המגרשים	שווי כל מגרשי התמורה

13.3 לא הייתה אפשרות על מלא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוהה ביחס משוויו של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.



13.4 שעבוד שהיה ערב תחילת תוקפה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה או על החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה.

13.5 נלקחו בחשבון הגורמים הבאים :

- * שטחי החלקות והמגרשים המשתתפים בתכנית.
- * מיקום החלקות ומגרשי התמורה ביחס ליעודים מאושרים.
- * צורת החלקות או המגרשים.

13.6 הובא בחשבון את הקטנת השותפות במקרקעין (מושעה) ככל האפשר.



13.7 הבעלויות המעודכנות בחלקות נמסרו מעורך התכנית, בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נצרת.

13.8 השטחים המוצגים בטבלאות האיזון הינם בהתאם לשטחים מדודים שהתקבלו מעורך התכנית, ובהתאם לתקנון התכנית.

13.9 ההקצאה בטבלת האיזון כפופה לתשלומי איזון באם קיימים, באים לידי ביטוי במסגרת תשלומי כסף ב-ש, הפרשי איזון של מאות שקלים בודדים זניח.



14. נתוני שווי:

עסקאות השוואה בהתאם למידע ממיסוי מקרקעין:

להלן נתוני עסקאות בקרקע ביעוד מגורים שדווחו לרשויות המס בהתאם למידע ממיסוי מקרקעין

שוי 1 מ"ר ב-ש	יישוב	חלק נמכר	מהות	שווי מכירה ב-ש	תמורה מוצגת ב-ש	יום מכירה	גוש/חלקה
1245	עראבה	0.069	מגורים	307,000	307,000	15/06/2016	19345/36
520	עראבה	0.115	מגורים	264,160	264,160	21/08/2016	19383/11
521	עראבה	0.113	מגורים	260,000	260,000	08/03/2016	19387/35
404	עראבה	1.000	מגורים	260,000	260,000	31/12/2015	19382/14
518	עראבה	0.359	מגורים	250,000	250,000	24/08/2016	19379/77

שוי 1 מ"ר ב-ש	יישוב	חלק נמכר	מהות	שווי מכירה ב-ש	תמורה מוצגת ב-ש	יום מכירה	גוש/חלקה
381	עראבה	0.068	מגורים	250,000	250,000	01/12/2015	19392/37/37
567	עראבה	0.173	מגורים	230,000	230,000	26/02/2017	21179/24
479	עראבה	0.115	מגורים	207,000	207,000	13/10/2015	19391/03
436	עראבה	0.415	מגורים	92,500	200,000	06/08/2016	19392/34
455	עראבה	0.117	מגורים	180,000	180,000	01/03/2017	21180/18
417	עראבה	0.090	מגורים	167,000	167,000	10/07/2016	19385/113
364	עראבה	0.035	מגורים	160,000	160,000	06/06/2017	19354/04
493	עראבה	0.083	מגורים	150,000	150,000	31/7/2016	21183/85
306	עראבה	0.208	מגורים	146,250	146,250	19/09/2016	21179/20

במגזר הערבי נהוג לנקוט בשווי עסקה נטו, וכי המסים מגולגלים לפתחו של הקונה, לכן קשה לוודא שמחיר העסקה המדווח על ידי הצדדים משקף את המחיר הריאלי. (הפערים יכולים לגיע לכדי 40% ומעלה).
 ידוע כי במגזר הערבי שווי הקרקע אינו נגזר מרמת אינטסיביות השימוש אלא מעצם העיקרון של החזקת קרקע ופוטנציאל השימוש העתידי בכלל.

כרעות שמאים מכריעים בסביבה:

בתמיכה לקביעותי לעניין ערכי השווי הנני מצרף נתוני שווי מקרקעין ביעוד מגורים עפ"י פסיקת שמאים מכריעים בסביבה:

שם שמאי	תיק מספר	גוש/ חלקה	מס' תכנית	זכויות בניה	מועד קובע	שווי קרקע ביעוד בניה
עאטף עאלם	1281	101/21130	הקלה	-	27/06/16	מגורים : 1000 ש"ח / מ"ר
מרדכי דיאמונט	355- 2016	95/19290	ג/ 19478	174%	23/03/15	מגורים : 1000 ש"ח / מ"ר מסחר : 1200 ש"ח / מ"ר תעסוקה : 1000 ש"ח / מ"ר תעשיה : 1000 ש"ח / מ"ר

לאור האמור הנ"ל סביר לאמוד את שווי מ"ר קרקע ביעוד בניה כדלקמן :
 1,000 ש"ח / מ"ר קרקע עם זכויות בניה ממוצעות של 144% - מצב נכס
 1,200 ש"ח / מ"ר קרקע עם זכויות בניה ממוצעות של 194% - מצב יוצא



15. הצהרה :

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון ,
בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה .

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון ובניה התשכ"ה – 1965 ,
תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של
הוועדה לתקינה שמאית , מצורפת טבלת הקצאה ואיזון .



ולראיה באתי על החתום

חתימה

שם המומחה סאמי חוראני

תאריך 25.02.2024

