

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1087527

איחוד וחלוקה

צפון

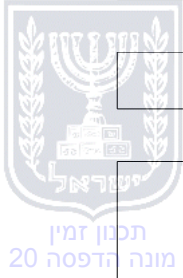
מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת במטרה לאחד תאי שטח 812, 813 שהוגדרו בתכנית תמל/1067 המאושרת כשטח המיועד להשלמת מגרשים בתכנית ג/8584 הגובלת ולחלק את השטח למגרשי בניה חדשים. התכנית מוגשת כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים ומלווה בטבלאות איזון והקצאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית איחוד וחלוקה

מספר התכנית 251-1087527

1.2 שטח התכנית 2.110 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	234583
קואורדינאטה Y	741847

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית נמצאת בשכונה הדרומית מערבית של הכפר, אשר נמצאת בגבול תכנית 8584 מהצד הדרומי - המערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

טורעאן - חלק מתחום הרשות: טורעאן

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
טורעאן	דרב אלנאסרה		

שכונה אלחמראא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תמל/ 1067	813 - 812

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2022		325	10854	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמל/ 1067. הוראות תכנית תמל/ 1067 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמל/ 1067
23/11/1997		706	4590	תכנית זו מחליפה את כל קביעותיה.	החלפה	ג/ 8584
26/01/2023		3289	11071	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251-0588962. הוראות תכנית 251-0588962 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	251-0588962



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עאדל דחלה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עאדל דחלה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	שומה	10: 18 30/03/2023	אמיר ח'ירי	18/12/2022			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת הקצאה	10: 15 30/03/2023	אמיר ח'ירי	31/01/2023			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח חלוקה	14: 37 02/11/2022	עאדל דחלה	09/04/2022	1	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	מצב מאושר	14: 36 02/11/2022	עאדל דחלה	05/04/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עלאא אבו רחאל			טורעאן	דרב אלנאסרה		04-6412629	04-6070824	adel.dahly@gmail.com
	פרטי	סאמי בשארה פראג (1)			טורעאן					ahmad.dahly@campus.technion.ac.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: טורעאן.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הנדסה ומדידות	עורך ראשי	עאדל דחלה	88106	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@gmail.com
מהנדס ומודד	יועץ תחבורה	עאדל דחלה	25279618	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@gmail.com
מהנדס ומודד	מודד	עאדל דחלה	881	הנדסה ומדידות - דחלה עאדל	טורעאן	אלשאפעי (1)	11	04-6412926	04-6070824	adel.dahly@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	אמיר חירי	1246	אמיר חירי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין	נצרת	(2)		04-6011577	04-6465217	amerhori@01 3.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1995.

(2) כתובת : ש נמסאווי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ל-3 מגרשי מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	103 - 101

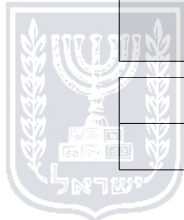
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

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

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,114.82	100
סה"כ	2,114.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתי מגורים.</p> <p>2. תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר, לפי הצורך ולפי ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים.</p> <p>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 טחרת ובמפלס אחר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר מבנים במגרש :</p> <p>במגרש שגודלו קטן מ-600 מ"ר מותר להקים מבנה אחד בלבד, תותר הקמת שני בנייני מגורים במגרש אחד שגודלן 600 מ"ר לפחות בתנאי שהמרחק בין הבניינים לא יפחת מ-5 מ' ושלכל בנין תהיה גישה לכלי רכב מהדרך .</p> <p>2. מבנה עזר :</p> <p>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 .</p> <p>גובהו הפנימי של מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ'.</p> <p>הקיר הצמוד לגבול המגרש יהיה אטום כלפי המגרש השכן . גג מבנה העזר ינוקז לכוון מגרש של מבקש ההיתר .</p> <p>3. חניה :</p> <p>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).</p> <p>במקרים טופוגרפיים מיוחדים ראשית הועדה המקומית להיתר את הקמתו של מוסך להחניית רכב על גבול המגרש במרווח קדמי של מטר אחד .</p> <p>4. חניות, בתי-מלאכה, בתי חרושת :</p> <p>א. לא יפתחו חניות או בתי-מלאכה או בתי-חרושת, ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת, שלש במקום שנקבע לכך בתכנית זו.</p> <p>ב. למרות האמור בסעיף קטן א' תהיה הועדה המקומית רשאית להיתר את הקמתם של החנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיק ובלתי רועשים גם באיזור מגורים, בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה.</p> <p>5. חובת התקנת גדר על קו רחוב :</p> <p>א. על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר על קו הרחוב המאושר על-פי תכנית זו.</p> <p>ב. אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבניה.</p> <p>ג. הגדר תבוצע מבטון מצופה באבן לקט. גובה הגדר לא יעלה על 1.20 מטרים ולא יפחת מ-0.60 מטרים.</p> <p>ד. יותרו פתחים בגדר, ברוחב שלא יעלה על 4.0 מטרים, לשם כניסה כלי רכב לחניה פרטית</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>במגרש. ה. בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' היתרים שיוצאו במקרה של חזית מסחרית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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

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

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..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה , או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה-תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</p> <p>3.0 מ" קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ" קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ" קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ" קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ" קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ" כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ" כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ" כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ" שנאי על עמוד 3 מ" על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה. חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ" מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ" מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. ע אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה(תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תברואה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	

6.5	איחוד וחלוקה
<p>תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p>	

6.6	פסולת בניין
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהל אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודר בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגבול בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	

6.7	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	

6.8	שרותי כבאות
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

התכנית תמומש עד לחמש שנים



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 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.

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



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין • ניהול נכסים • שמאות מקרקעין

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 ותחום 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, לבניני 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 ראות עיניה הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים הובלתי רועשים.
3. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, לפי הצורך ולפי ראות 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.

עמוד 3 מתוך 12

אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

- 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 806-800: 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 יהוו מטריד סביבתי.

עבור תאי שטח 808-807, 813-812, 819-816: 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 יהוו 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 יהוו מטריד סביבתי.

הוראות

הוראות בינוי

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



נמוד 4 מתוך 12

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)

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101-103

עמוד 5 מתוך 12

אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

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 טחרת 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 שגודלן 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 יוקז לכוון מגרש של מבקש ההיתר .
3. חניה : לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית רכב ב אזור כלשהו , אם אפשר , לדעת הועדה המקומית , להתקיטו 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.

עמוד 6 מתוך 12

אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

- שמאות מקרקעין
- ניהול נכסים



7.8 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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 נג המבנה שלא יעלה על 15.00 מ"ר המיועד לחדר מדרגות לעליה לנג...

(3) כפי שמצוין בתשריט או 0 בהסכמת השכן ומצד אחד בלבד..



עמוד 7 מתוך 12

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:

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

עמוד 8 מתוך 12



אמיר חורי

סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

● שמאות מקרקעין ● ניהול נכסים

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 והבנייה. בתנאי 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:

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

עמוד 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	פראגי 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 עבוד
	49.75	1/450	057004558	פראגי 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:
1. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
 2. שטח החלקות על פי נסח טאבו.
 3. שטח חלקות כלול בתוכנית על פי טבלת שטחים מעורך התוכנית.
 4. שטח המגרשים במצב יוצא על פי טבלת שטחים מעורך התוכנית.
 5. 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 ..
 6. 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.
 7. 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.

8. בתחום השטח הכלול בתוכנית לא קיימים מחוברים.
9. 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.
10. 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.
11. תוכנית מאושרת מס' ג/8584.
12. תוכנית מאושרת תמ"ל / 1067.
13. תוכנית זו משנה את החלוקה בתוכניות ג/8584 ו- תמ"ל / 1067 ומשנה חלק מהיעודים ומגבלות השימוש.

עמוד 11 מתוך 12

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