

3-4352

20

4

מרכז הכפר, ת.ד. 265  
כפר-קרע, מ. 30075  
טל' 06-6355766

יוסף כנענה - מהנדס ומחנך ארצי ובניית  
הנדסה, הערכת נזקים, ושמאות מקרקעין

הנדסה יוסף כנענה  
שמאי מקרקעין מוסמך

הוצעה המחויבות לתכנון ובניה

2003-07-05

נתקבל

<p>עריכת טבלת איזון והקצאות</p> <p>גוש 20405 חלקה 52</p> <p>אום אלפחם</p>
---

27/07/02  
ען-מק-688

לכבוד : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
" עירון " 30025

א.ג.ג.

הנדון : עריכת טבלת איזון והקצאות

שינוי לתוכנית מתאר ג/470  
תוכנית מפורטת מס' ען/מק/688

הנני מתכבד בזה להמציא לכם לוח הקצאות וטבלת איזון המצורפים לתוכנית.

התוכנית משתרעת על שטח של כ- 2,805 מ"ר בחלק הצפון מערבי של אום אלפחם.

עקרונות השומה והקצאות נערכו לפי סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כאשר :

א. האיתוד והחלוקה מחדש נעשה בהתחשב בזכויות הבעלים עפ"י נסח טאבו.

רשימת השטחים הינה לפי לוח / טבלה שהוכנה עפ"י נסח טאבו לחלקה 52 מעודכן מיום 30/06/02.

ב. שווי השטחים/ המגרשים נערך עפ"י גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים בעלי מאפיינים דומים תוך מתן התאמות לתנאי שוק ולתנאים פיסיים ומשפטיים. שווי המגרשים במצב קודם זהה לשווי במצב החדש.

ג. טבלת האיזון תבוצע בין בעלי הזכויות בנכס, הרשומים.

ד. ככל האפשר מוקמו מגרשי התמורה קרוב למיקומם של המגרשים המקוריים, תוך התחשבות בבנינים הקיימים במגרשים.

ה. החלקה מהווה רצועת קרקע דמוית מלבן. הפיתוח בסביבה הינו חלקי בדומה לשאר האזורים אום אלפחם.

ו. על החלקה בנויים 2 מבני מגורים בעלי שטח בניה שונים, בנויים בחלק המערבי של החלקה.



27/07/2002

מרחב תכנון מקומי "עירון"  
 תוכנית מפורטת מס' ען / מק/688  
שינוי לתוכנית מתאר ג / 470

טבלת הקצאות

מצב מוצע				מצב קיים				
יעוד	חלקים %	שטח/ מ"ר	מגרשי תמורה	חלקים %	יעוד	בעלים רשומים	שטח/ מ"ר	גוש/ חלקה
מגורים	13.51	379	52/3			גמיל אברהים נצר-אללה	1,168	/20405 52
מגורים	24.38	684	52/4					
זכות מעבר	3.75	105	*52/5					
	41.64	1,168	סה"כ	41.64	מגורים			
מגורים	35.65	1,000	52/1			רשות הפיתוח	1,637	סה"כ
מגורים	17.33	486	52/2					
זכות מעבר	5.38	151	*52/5					
	58.36	1,637	סה"כ	58.36	מגורים			
	100	2,805		100			2,805	

\*מגרש משותף שמשמש לזכות מעבר לכל המגרשים בחלקה הנ"ל.



27/07/2002

תוכנית מפורטת מס' ענ/מק/688

שינוי לתוכנית מתאר ג/470

טבלת איזון

מצב מוצע						מצב קיים				
תשלומי איזון	(-) מוסר	(+) מקבל	% מכלל השווי	שווי/\$	שטח/מ"ר	מגרשי תמורה	% מכלל השווי	שווי/\$	שטח החלק	גוש חלקה
				30,320	379	52/3				20405
				54,720	684	52/4				52
<b>אין</b>				840	105	* 52/5				
			41.64	85,880	1,168	סה"כ	41.64	84,096	1,168	
תשלומי				80,000	1,000	52/1				
				38,880	486	52/2				
<b>איזון</b>				1,208	151	* 52/5				
			58.36	120,088	1,637	סה"כ	58.36	117,864	1,637	
			100	205,968	2,805		100	201,960	2,805	סה"כ

\* מגרש משותף שמשמש זכות מעבר לכלהמגרשים בחלקה הנייל.

בכבוד רב

אינג' כנענה יוסף  
 מהנדס ושמאי מקרקעין

