

3004820 (20)

התן תוקף - גשרני

אברהם כץ מהנדס בנין, שמאי מקרקעין ומודד מוסמך
❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
03-6-2004
כ ת ק ב ל
תיק מס'

תכנית מתאר מקומית
מס. כ/256 - גבעת אלונים,
קרית אתא
עקרונות שומה ללוח
הקצאות וטבלת איזון

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. כ/256
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21.11.00 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על התקנת תכנית מס. כ/256
פורסמה בילקוט הפטרונים מס. 4465
ביום 9.6.99

ינואר 1999

הודעה על אישור תכנית מס. כ/256
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5318
ביום 1.8.01

76.04
0.7



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל



תוכן העניינים

דף מס'

- 1. פרטי הנכס 3
- 2. מצב תכנוני קיים 3
- 3. מצב תכנוני מוצע 3
- 4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון 4



תל-אביב, 12.1.99

תיק מס', 1/12762/99

הנדון: תכנית מתאר מקומית מס. כ/256 - גבעת אלונים, קרית אתא

עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון

1. פרטי הנכס

תכנית מס. כ/256 הינה תכנית לפיתוח שכונת מגורים חדשה בעלת מגוון דפוסי מגורים, בעתודות הקרקע של קרית אתא מעבר לכביש מס. 79. רוב תחום התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

החלקות הנכללות בשטח לאיחוד וחלוקה הן:

גוש: 10259

חלקות: 7, 8, 10, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 39, 42, 45, 48, 54, 59, 62, 65

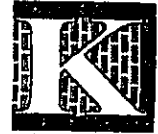
2. מצב תכנוני קיים

החלקות הינן בשטח חקלאי בהתאם לתכנית זב/24 מ.א. זבולון.

3. מצב תכנוני מוצע

3.1 שטח תכנית כ/256 כולל חלוקה למגרשי בניה בחמישה יעודי מגורים שונים: מגורים א', מגורים ב', מגורים ב-1, מגורים ב-2, מגורים ג' וכן מגרש מסחרי ומגרש לאזור ספורט. בנוסף כוללת התכנית מגרשים ביעוד ציבורי: אזור למבני ציבור, שטח פתוח ציבורי, דרכים, מעברים ורחבות, חניה.

3.2 זכויות הבניה הינן כמפורט בתקנות התכנית.



4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון, נלקחו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים אלו:

4.1 כללי

לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

4.2 מצב קיים

בהערכת שווי החלקה ב"מצב קיים" נלקח בחשבון יעוד החלקות (כולן הינן ביעוד יחיד) ומיקום החלקות ביחס לכביש הארצי.

4.3 מצב מוצע

- בהערכת השווי היחסי של כל מגרש ב"מצב מוצע" נלקח בחשבון:
 - א. יעוד המגרש ע"פ התכנית;
 - ב. זכויות הבניה המותרות בכל מגרש.
 - ג. גודל המגרש.
 - ד. מיקום המגרש מבחינה טופוגרפית.
 - ה. מיקום המגרש ביחס לשטחי הציבור (כבישים, ש.צ.פ., ש.ב.צ.).

ולראיה באתי על החתום

אברהם כץ
מהנדס, שמאי מקרקעין



אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



*

בל אחר מהמורשים במעב המועד ירשם ע"ש כל הבעלים המופיעים תחת אותו מס. י. כל בעל לפי החלק המצוין בטור - החלק במגרש

תשלומי איוון	מבן מועד			מעב קודם			מס. סד			
	שנוי יחסי	החלק במגרש	שם הנכלים *	שטח המגרש	מס. מנומס	שנוי יחסי		החלק בחלקה	שם הנכלים	שטח חלקה - ס"ר
	0.187%	9/18	הילני יוסף תביב סליבא	683	91	9/18	1	הילני יוסף תביב סליבא	11,738	7
	0.983%	1/18	סליבא נעים בולוס סליבא	2,808	139	1/18		סליבא נעים בולוס סליבא		
	1.097%	1/18	ספיק נעים בולוס סליבא	3,055	140	1/18		ספיק נעים בולוס סליבא		
		1/18	בזרוס נעים בולוס סליבא			1/18		בזרוס נעים בולוס סליבא		
		1/18	רפיק נעים בולוס סליבא			1/18		רפיק נעים בולוס סליבא		
		1/18	תאופיק נעים בולוס סליבא			1/18		תאופיק נעים בולוס סליבא		
		1/18	פזרי נעים בולוס סליבא			1/18		פזרי נעים בולוס סליבא		
		1/18	מסלח נעים בולוס סליבא			1/18		מסלח נעים בולוס סליבא		
		1/18	מזריס נעים בולוס סליבא			1/18		מזריס נעים בולוס סליבא		
		1/18	לזריס נעים בולוס סליבא			1/18		לזריס נעים בולוס סליבא		
	2.267%	1/1	לזריס נעים בולוס סליבא	6,545						
	0.186%	1/8	אלום בן רשיד יוסף סליבא	677	95	1/8	2	אלום בן רשיד יוסף סליבא	12,238	8
	0.186%	1/8	אברהם בן רשיד יוסף סליבא	679	96	1/8		אברהם בן רשיד יוסף סליבא		
	0.962%	1/8	פזריס בן רשיד יוסף סליבא	2,820	138	1/8		פזריס בן רשיד יוסף סליבא		
	1.027%	1/8	ראג'ח בן רשיד יוסף סליבא	2,891	141	1/8		ראג'ח בן רשיד יוסף סליבא		
		1/12	יוסף בן שוקרי סליבא			1/12		יוסף בן שוקרי סליבא		
		1/12	סמיר בן שוקרי סליבא			1/12		סמיר בן שוקרי סליבא		
		1/12	האני בן שוקרי סליבא			1/12		האני בן שוקרי סליבא		
		1/12	זארי בן שוקרי סליבא			1/12		זארי בן שוקרי סליבא		
		1/12	סמירה בת שוקרי סליבא			1/12		סמירה בת שוקרי סליבא		
		1/12	באסם שוקרי סליבא			1/12		באסם שוקרי סליבא		
	2.361%	3/1	באסם שוקרי סליבא	7,067						
	0.178%	1/2	סמיע יעקוב סולמן אבו רחמה	624	112	1/2	3	סמיע יעקוב סולמן אבו רחמה	4,192	10
	0.122%	1/2	חברת היממטא בע"מ	407	90	1/2		חברת היממטא בע"מ		
	0.174%	1/2		632	104					
	0.173%	1/2		626	105					
	0.170%	1/2		615	108					
	0.818%	1/1	חברת היממטא בע"מ	2,905						

אין תשלומי איוון



אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

*

בל אתר מהמגרשים במצב המוצע ירשם ע"ש בל הבעלים המופיעים תחת אותו מס.ד., כל בעל לפי החלק המצוין בטור - החלק במגרש

זמן תפוקת המעורבות - 25.66 שנים - תכנית 2566/ג' - גבעת ארזים קריית אתר

לוח הקצאות

תשלומי איוון	סווי יחסי	החלק במגורם	שם הבעלים *	שם המגורם	מס. מגורם	סווי יחסי	החלק במלוקה	שם המגורם	מס. חלקה	שטח חלקה - מ"ר	סה"כ 30+31
	0.173%			605	111		17720	פואד איוב שיט	30	69,876	6
	0.177%			619	113		30720	בכור שושנה	(חלק)		
	0.174%			632	117		45720	מעיס משה אהרון			
	0.969%			2,882	126		452880	חיים חנה			
	1.001%			3,136	136		13523040	חיים יחזקל			
	0.973%			2,823	143		13523040	בן חיים רות			
	0.986%			2,942	144		13523040	בן חיים רות			
	2.908%			4,542	176		13523040	גלדס דאג			
		863/10000	פואד איוב שיט				13523040	הרון דייז			
		1523/10000	בכור שושנה				13523040	בן חיים דוד			
		2285/10000	מעיס משה אהרון				13523040	דוד מסעודה			
		571/10000	חיים חנה				30720	חיים רימה			
		214/10000	חיים יחזקל				30720	הרון דייז			
		214/10000	בן חיים רות				30720	מורד עזרא			
		214/10000	בן חיים רות					סיכום בניינים			
		214/10000	גלדס דאג			3.704%					
		214/10000	הרון דייז								
		214/10000	בן חיים דוד				17720	פואד איוב שיט			
		214/10000	דוד מסעודה				30720	בכור שושנה			
		214/10000	חיים רימה				45720	מעיס משה אהרון			
		1523/10000	הרון דייז				452880	חיים חנה			
		1523/10000	מורד עזרא				13523040	חיים יחזקל			
							13523040	בן חיים רות			
							13523040	בן חיים רות			
							13523040	גלדס דאג			
							13523040	הרון דייז			
							13523040	בן חיים דוד			
							13523040	דוד מסעודה			
							30720	חיים רימה			
							30720	הרון דייז			
							30720	מורד עזרא			
	7.361%	10000/10000		18,182		7.409%		סיכום בניינים		139,752	30+31

אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



*

כל אחד מהמגרשים במבצ המוצע ירשם על שם בן הבעלים המופיעים תחת אות מס. כן על לפי החלק המצוין בטור - החלק במגרש

תחילתו איתור	שווי יחסי	החלק במגרש	שם הנכילים *	שטח הנכילים	מס. מגורים	שווי יחסי	החלק בחלקה	שם הנכילים	שטח חלקה - מ"ר	מס. חלקה (חלק)	מס. סד.
	0.167%		ישעיהו דוד	599	110		1000/38557	ישעיהו דוד	13,263	59	13
	0.168%	324/10000	יאבב דין	596	114		500/38557	יאבב דין			
	0.173%	162/10000	ששון סביתה	626	118		500/38557	ששון סביתה			
	0.164%	162/10000	לביא אהרון	609	122		500/38557	לביא אהרון			
	1.561%	162/10000	פרלון ג'ינה	4,525	137		500/38557	פרלון ג'ינה			
		324/10000	איריס יעקב				1000/38557	איריס יעקב			
		162/10000	כרן אליה				2000/38557	כרן אליה			
		649/10000	שלום דוד				500/38557	שלום דוד			
		162/10000	אברהם לבי				500/38557	אברהם לבי			
		162/10000	פרלון ג'ינה				500/38557	פרלון ג'ינה			
		162/10000	מלמד אלון				500/38557	מלמד אלון			
		162/10000	מלמד חיים				500/38557	מלמד חיים			
		162/10000	שאשא יעקב				500/38557	שאשא יעקב			
		324/10000	שאשא טוביה				500/38557	שאשא טוביה			
		1947/10000	בסי שמריה				1000/38557	בסי שמריה			
		324/10000	שיגור ארני				6000/38557	שיגור ארני			
		324/10000	בסי יוסף				1000/38557	בסי יוסף			
		162/10000	חממי דוד				1000/38557	חממי דוד			
		162/10000	צמח שאול				15000/1156710	צמח שאול			
		324/10000	צמח ראשל				15000/1156710	צמח ראשל			
		162/10000	חולץ חנה				1000/38557	חולץ חנה			
		162/10000	דובלי ניסים				500/38557	דובלי ניסים			
		162/10000	דובלי שרה				500/38557	דובלי שרה			
		324/10000	לי מאיר				1000/38557	לי מאיר			
		162/10000	חולץ חנה				1000/38557	חולץ חנה			
		162/10000	גוסמן נתן				500/38557	גוסמן נתן			
		162/10000	דובלי ניסים				500/38557	דובלי ניסים			
		324/10000	לי מאיר				1000/38557	לי מאיר			
		162/10000	חולץ חנה				1000/38557	חולץ חנה			
		162/10000	גוסמן נתן				1000/38557	גוסמן נתן			
		324/10000	בן משה טלב				1560/38557	בן משה טלב			
		506/10000	שער נתן				3001/1156710	שער נתן			
		324/10000	אושטיה שמשון				1/60	אושטיה שמשון			
		208/10000	גולדנפגל) בענו				1/60	גולדנפגל) בענו			
		208/10000	שפיץ ג'וברמן אליאס אבן רחמי					שפיץ ג'וברמן אליאס אבן רחמי			
		208/10000	אליאס ג'וברמן אבן רחמי					אליאס ג'וברמן אבן רחמי			
	2.232%	10000/10000		6,956		2.220%					

איז תשלומי איזון

אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



*

כל אחד מהמגורשים במעב המוצע ירשם ע"ש בלבעלים המופיעים תחת אותו מס. ד.ו. כל בעל לפי החלק המצוין בטור - החלק במגרש

תשלומי איזון	מבן מוצע				מבן קודם				מס. תד.
	שוני יחסי	החלק במגרש	שם הבניינים *	שם המגרש	מס. מגרש	שוני יחסי	החלק בתקופה	שם הבניינים	
0.169%	100000/100000	רשות הפיתוח	606	1		23,887	28.ח	רשות הפיתוח	23,887
0.170%			609	2		69,236	29.ח	רשות הפיתוח	69,236
0.168%			602	3		69,876	30.ח	רשות הפיתוח	69,876
0.170%			601	4		69,876	31.ח	רשות הפיתוח	69,876
0.173%			605	5		69,876	32.ח	רשות הפיתוח	69,876
0.167%			599	6	80/720+82/1440+604/14	69,875	33.ח	רשות הפיתוח	69,875
0.172%			600	7	2/8	-6,635	39.ח	רשות הפיתוח	-6,635
0.167%			600	8	1/3	8,498	42.ח	רשות הפיתוח	8,498
0.172%			600	9	2/8	26,509	45.ח	רשות הפיתוח	26,509
0.167%			600	10	3180/9315	5,941	54.ח	רשות הפיתוח	5,941
0.172%			600	11	1/5	13,263	59.ח	רשות הפיתוח	13,263
0.167%			600	12	1/1	9,655	62	רשות הפיתוח	9,655
0.172%			600	13	132/432	30,249	65.ח	רשות הפיתוח	30,249
0.167%			600	14					
0.172%			600	15					
0.169%			606	16					
0.172%			600	17					
0.159%			634	18					
0.155%			600	19					
0.155%			600	20					
0.119%			454	21					
0.172%			628	22					
0.164%			599	23					
0.168%			600	24					
0.168%			600	25					
0.168%			600	26					
0.168%			600	27					
0.168%			600	28					
0.168%			599	29					
0.169%			604	30					
0.183%			651	31					
0.182%			648	32					
0.168%			600	33					
0.170%			605	34					
0.168%			603	35					
0.167%			401	36					
0.165%			607	37					
0.165%			600	38					
0.217%			833	39					
0.165%			600	40					
0.165%			600	41					
0.165%			600	42					
0.165%			600	43					
0.160%			599	44					
0.168%			628	45					
0.176%			640	46					

אין תשלומי איזון

אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



תשלומי איוון	סכך ממוצע				סכך קטום				מס. סד.	
	סווי יתמי	חלק במגורם	סס הבנקלים *	ססס הונגרים	מס. מגורם	סווי יתמי	חלק בחלקה	סס הבנקלים		ססס חלקה - ס"ר
	0.167%			617	47					
	0.177%			660	48					
	0.174%			719	49					
	0.169%			692	50					
	0.154%			625	51					
	1.441%			4,160	157					
	1.538%			4,424	158					
	0.458%			1,477	159					
	1.423%			3,950	160					
	1.341%			3,849	161					
	0.642%			1,969	162					
	1.452%			4,066	163					
	0.827%			2,385	164					
	1.398%			3,531	167					
	1.448%			3,738	168					
	1.797%			4,537	169					
	3.094%			4,569	174					
	3.162%			4,649	175					
	0.589%			5,242	182					
	0.160%			600	52					
	0.165%			600	53					
	0.120%			467	54					
	0.530%			1,606	156					
	1.545%			4,323	194					
	31.655%	10000/10000		91,219				31.695%		סה"כ

אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים



*

כל אחד מהמגורים במעבד המוצע ירשם ע"ש כל הבעלים המופיעים תחת אותו מס. כל בעל לפי החלק המצוי בטור - החלק במגרש

חשבוני איון	מטב קרקע		מטב קרקע		מס. מס.
	שטח יחסי	החלק במגרש	שטח הנמלים *	שטח הנמלים	
	0.187%	10000/10000	שטח הנמלים	שטח הנמלים	16
	0.168%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	28 ה.
	0.168%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	29 ה.
	0.112%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	30 ה.
	0.164%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	31 ה.
	0.168%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	32 ה.
	0.168%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.206%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.193%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.172%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.172%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.172%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.172%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.172%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.172%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.180%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.186%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.175%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.175%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.171%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.162%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.170%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.170%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.172%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.175%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.175%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.189%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.956%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.672%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.947%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.919%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.942%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	1.027%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	1.082%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.954%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.985%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	1.088%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.893%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	2.458%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	1.783%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	2.066%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	
	0.919%		שטח הנמלים	שטח הנמלים	

אין תשלומי איון

