

מרכז הכפר, ת.ד. 265
כפר-קרע, מ. 30075
טלפקס: 04-6355766
נייד: 051-802635

يوسف كناعنة - مهندس ومخمن اراضي وبنائيات
הנדסה, הערכת נזקים, ושמאות מקרקעין

מהנדס יוסף כנענה
שמאי מקרקעין מוסמך

טבלאות איזון והקצאה

תוכנית מפורטת מס' ענ/מק/551

גוש: 8777 חלקה: 13

ישוב: באקה אלגרביה

שם המבקש: מחמד אחמד עתאמנה



לכבוד : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
" עירון " 30025

א.ג.ג.

הנדון : עריכת טבלת איזון והקצאות

שינוי לתוכנית מתאר ענ / 359
תוכנית מפורטת מס' ענ / מק / 551

הנני מתכבד בזה להמציא לכם עדכון לוח הקצאות וטבלת איזון המצורפים לתוכנית וזאת בהתאם לנסח רישום / טאבו מתאריך 24/10/2004. התוכנית משתרעת על שטח של כ- 15,000 מ"ר בחלק הדרום מערבי של באקה - אלגרביה .
עקרונות השומה והקצאות נערכו לפי סימן ז' לחוק התכנון והבנייה כאשר :

א. האיחוד והחלוקה מחדש נעשה בהתחשב בזכויות הבעלים עפ"י נסח טאבו ועל פי העברת זכויות בין הבעלים בינם לבין עצמם .
רשימת השטחים הינה לפי לוח / טבלה שהוכנה עפ"י נסח טאבו לחלקה 13 מעודכן מיום 08/01/02 .

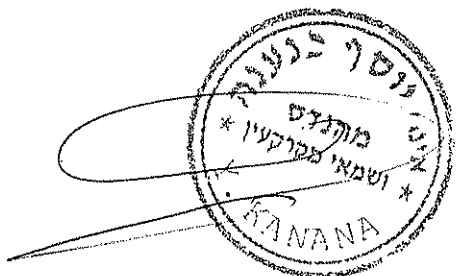
ב. שווי השטחים/ המגרשים נערך עפ"י גישת ההשוואה הישירה לנכסים דומים בעלי מאפיינים דומים תוך מתן התאמות לתנאי שוק ולתנאים פיסיים ומשפטיים .

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 צרה שאורכה כ- 450 מ' ורוחבה כ- 30-35 מ' הפיתוח בסביבה הינו חלקי בדומה לשאר האזורים בבקה- אלגרביה.

ו. על החלקה בנויים 9 מבני מגורים בעלי שטח בניה שונים , בנויים בחלק הצפוני המרכזי והדרומי .

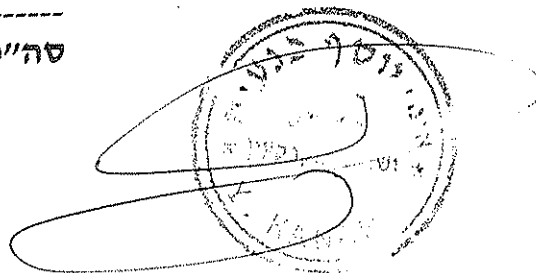


05/12/2004

מרחב תכנון מקומי "עירון"
 תוכנית מפורטת מס' ענ / מק/551
 שינוי לתוכנית מתאר ענ / 359

טבלת הקצאות

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>	
שטח במ"ר	מגרשי תמורה	בעלים רשומים	שטח החלק
			גוש חלקה 8777
500	131	מחמוד עתמנה	2,910 (13 חלק)
590	142	ת"ז 021492020	
590	143		
-----	-----		
1,680	סה"כ		8777
			13 (חלק) 4,450
* 369	132	סאמי עתמנה	
416	133	ת.ז. 052404670	
556	134		
556	135		
556	136		
558	137		
-----	-----		
3,011	סה"כ		8777
			13 (חלק) 4,054
* 423	132	מחמד עתאמנה	
770	138	ת.ז. 02149204	
690	139		
717	140		
-----	-----		
2,600	סה"כ		



05/12/2004

טבלת הקצאות (המשך)

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב - קיים</u>	
שטח במ"ר	מגרשי תמורה	בעלים רשומים	שטח החלק
			גוש חלקה 8777
		אחמד עתאמנה ת.ז. 2149199	13 (חלק) 1,600
403	144		
870	146		
-----	-----		
1,273	סה"כ		
<hr/>			
			8777
		לחאס ריאד לחאס וסים	13 (חלק) 500 500
795	145		
-----	-----		
795	סה"כ		1,000
<hr/>			
			8777
		שריפה אחמד עותמאן ת.ז. 021492012	13 (חלק) 1,000
667	141		
-----	-----		
667	סה"כ		
<hr/>			
10,026			סה"כ 15,014
<hr/>			
			8777
		עירית באקה ש.ב.צ ש.צ.פ דרכים ח.צ	13(חלק) -----
4988			
<hr/>			
15,014			סה"כ 15,014

05/12/2004

תוכנית מפורטת מס' ענ/מק/551

שינוי לתוכנית מתאר ענ/359

טבלת איזון

בעלים	מצב מוצע							מצב קיים			
	תשלומי איזון	(-) מוסר	(+) מקבל	% מכלל השווי	שווי/\$	שטח/מ"ר	מגרשי תמורה	% מכלל השווי	שווי/\$	שטח החלק	גוש חלקה
מחמוד אחמד עתאמנה					44,000	500	131				8777/13
					42,480	590	142				
					47,200	590	143				
		-19,629	2.48	16.90	133,680	1,680	סה"כ	19.38	145,500	2,910	
סאמי אחמד עתאמנה					33,280	416	133				
					44,480	556	134				
					44,480	556	135				
					46,704	556	136				
					44,640	558	137				
					26,568	369	*132				
מחמד אחמד עתאמנה											
		+5,541	0.7	30.34	240,152	3,211	סה"כ	29.64	222,500	4,450	
					61,600	770	138				
					55,200	690	139				
					51,624	717	140				
					30,456	423	*132				
שריפה עתאמנה					198,880	2,600	סה"כ	27.00	202,700	4,054	
			1.86	25.14							
שריפה עתאמנה					53,360	667	141				
		+ 633	0.08	6.74	53,360	667	סה"כ	6.66	50,000	1,000	
מחמוד עתמנה					32,240	403	144				
					69,600	870	146				
ריאד+ וסים לחאם					101,840	1,273	סה"כ	10.65	80,000	1,600	
		+17,571	2.22	12.87							
ריאד+ וסים לחאם					63,600	795	145				
		+10,606	1.34	8.00	63,600	795	סה"כ	6.66	50,000	1,000	
	00.000	-4.34	4.34	100	791,512	10,006		100	750,700	15,014	סה"כ

* מגרש משותף.

בכבוד רב

אינג' כנענה יוסף
 מהנדס ושמאי מקרקעין



תאריך 24/10/2004
 ט' בחשוון תשס"ה
 דף 1 שעה 11:36
 נסח מס. 1917

לשכת רישום מקרקעין נתניה
 העתק רישום מפנקס הזכויות

מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 אגף רישום והסדר מקרקעין

גוש : 8777 חלקה : 18

מחוז חיפה רשות מקומית ע. באקה אל-גרביה שטח החלקה במ"ר 15,014.00 סוג מקרקעין מירי

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק בנכס
000333 0001	06/01/2000	מכר	הבעלים לחאם ריאד מוחמד ת.ז. 0264440370	250/7507
011866 0002	20/09/2001	עודף	אחמד מוחמד עלי עתאמנה ת.ז. 2149199	1600/15014
014119 0001	04/12/2001	מכר ללא תמורה	לחאם וסים מוחמד ת.ז. 036515211	500/15014
001946 0001	31/01/2002	מכר ללא תמורה	שריפה אחמד מוחמד עותמאן ת.ז. 021492012	1000/15014
001946 0002	31/01/2002	עודף	מוחמד אחמד עתאמנה ת.ז. 021492046	4054/15014
			מוחמד אחמד מוחמד עתאמנה ת.ז. 021492020	2910/15014
			סאמי אחמד מוחמד עתאמנה ת.ז. 052404670	4450/15014

הערה

שטר 014962
 תאריך 12/11/2000
 מהות הפעולה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7
 מוטבי ההערה החלק בנכס

ראה ילקוט פרסומים מס' 4928 מיום 26.10.2000

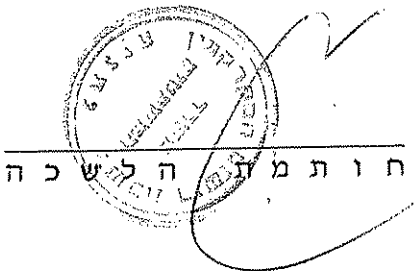
000508
 0001 הערת אזהרה 08/01/2002
 מג' אדלה מוחמד פהמי אניס סעיף 126

על הבעלות של : מוחמד אחמד עתאמנה

--- סוף נתונים ---

נסח זה בתוקף רק אם אושר בחותמת הלשכה וחתימת הפקיד

שולמה אגרה
 בסך 59.00 ש"ח



חותמת הלשכה

ועדה מקומית עירון
 אישור תכנית מס' ען/מק/551
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 931 ביום 25.1.04
 מפקד מובחן עירון
 מהנדס ועדה

ועדה מקומית עירון
 הפקדת תכנית מס' ען/מק/551
 הועדה המקומית החליטה להפקיש את התכנית
 בשיבה מס' 218 ביום 16.1.03
 מפקד מובחן עירון
 ק"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/551
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/551
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5250
 מיום 27.11.03