

20052000 (2)

תאריך: 14.04.2004

מספרנו: 1519/04.05

לכבוד

החברה הכלכלית לפיתוח א.א.פחם

ת.ד. 230

אום אל פחם 30010

לידי מחמוד תייסיר – מנכ"ל החברה

הנדון: לוח הקצאות וטבלאות איזון

חלקה 27 גוש 20312 - א.א.פחם

תוכנית מפורטת מס' ענ/704

נתבקשתי על ידך לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון לחלקה שבנדון.

להלן תאור החלקה וסביבתה, המצב התכנוני ועקרונות החלוקה.

א. תיאור החלקה והסביבה:

החלקה נשוא לוח ההקצאה ממוקמת בשכונת אלדער באזור הצפוני של אום אל פחם. על מרבית החלקה נטועה חורשה וכן בנוי מבנה הנמצא בשלבי בניה. מצידה המזרחי של החלקה דרך עפר ושכונה חדשה בשלבי פיתוח ובניה ראשוניים. מצידה המערבי איזור לא מפותח ובו בניה דלילה ומעברו כביש 65. מצידה הצפוני של החלקה אזור חקלאי ובו שטחים פתוחים ומטעי זיתים. מצידה הדרומי גובלת החלקה בשכונת מגורים קתאוש הסמוכה לאצטדיון העירוני ולקאנטרי קלאב בשלבי בניה. האזור בו ממוקמת החלקה הינו אזור הררי, הטופוגרפיה משופעת במידות שונות ולכוונים שונים.

ב. מצב המשפטי

מנסח רישום מתאריך 08.04.2002 עולים פרטים אלה :

חלקה 27 בגוש 20312 ששטחה הרשום 308,328 מ"ר רשומה בפנקס הזכויות בבעלות כמפורט להלן :

33800/308328	החלק בנכס	הימנותא בע"מ
--------------	-----------	--------------

343316/38541	החלק בנכס	מדינת ישראל
--------------	-----------	-------------

על הבעלות של הימנותא רשומות הערות אזהרה לפי ס' 126 לחוק.

על הבעלות של מדינת ישראל קיים צו מניעה שניתן ע"י בימ"ש מחוזי חיפה.

על החלקה רשומה הערה בדבר היותה חלקה נהנית מזכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך קטע מגבולה הצפוני על פני חלקה 20312/26 .

הערות :

- קיימת סתירה בין שטח החלקה הרשום בנסח רישום ובין שטחה עפ"י תכנית חלוקה שנערכה בהזמנת החברה הכלכלית אום אל פחם לפיה שטח החלקה 274,146 מ"ר.

- ע"פ אישור לישכת הסדר המקרקעין מתאריך 1.12.02 שטח החלקה בהתאם לפס"ד מס' 1188 / אום אל פחם הינו 274,146 מ"ר .

ג. המצב התכנוני :

על חלק מהחלקה חלות תכניות בנין עיר כלהלן :

תוכנית ג/ 400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1150 בתאריך 10.01.1963.
התוכנית מיעדת את החלקה לאזור חקלאי.

תוכנית בנין עיר ענ/180 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4342 בתאריך 26.10.1995.
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/400.

התוכנית מיעדת חלקים מהחלקה למגורים ג', מועדון ספורט, שטח לבניני ציבור ודרכים.

אזור מגורים ג' :

גודל מגרש מינימלי : 800 מ"ר

אחוז בניה מותר : 100% במגרש 50% בקומה

צפיפות : 8 יח"ד נטו

מספר קומות מירבי : 2 קומות מעל 6 קומות מדורגות או 4 קומות ללא קומה מפולשת

קוי בנין : קדמי 5 מ' או עפ"י תשריט, אחורי 4 מ', צידי 4 מ'

מרחק בין מבנים : 6 מ'

מועדון ספורט :

תותר בנית מתקני ספורט לסוגיהם, גנים, מגרשי משחקים, בריכות שחיה, תצוגה והצגה באולמות סגורים או פתוחים, קייטנות, מחנות נופש במבנים ארעיים או קבועים, אולמי בידור, שעשועים, אירועים, שמחות, ריקוד, מתקני משחק והתכנסיות ציבור במועדונים פרטיים ו/או ציבוריים, עפ"י תוכנית בינוי שתותנה באישור הוועדה המקומית לפני הגשת תכנית להיתר בניה.

גודל מגרש מינימלי : 4000 מ"ר

קוי בנין : קדמי 10 מ' או עפ"י התשריט, אחורי 10 מ', צידי 10 מ'

מרחק בין מבנים : 10 מ'

תוכנית בנין עיר ענ/ 283 אושרה בי.פ. 4581 בתאריך 4.11.1997

התוכנית מהווה שינוי מתכנית ענ/180 לחלקים בחלקה.

התוכנית מיעדת חלקים מהחלקה למגורים א', דרכים ושבילים.

להלן זכויות ומגבלות תכנוניות אותן מקנה התוכנית:

אזור מגורים א' :

גודל מגרש מינימלי : 500 מ"ר

אחוז בניה מותר : 60% במגרש 40% בקומה

מספר קומות מירבי : 2 קומות בתוספת קומה מפולשת

קוי בנין : קדמי עפ"י תשריט, אחורי 3 מ', צידי 3 מ'

מרחק בין מבנים : 6 מ'

תוכנית בנין עיר ענ/ 251 אושרה בי.פ. 4606 בתאריך 11.01.1998
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית ג/ 400 ולחלק מתוכנית ענ/ 180 .
התוכנית מיעדת חלקים מהחלקה למגורים א', מגורים משולב עם מסחר, אזור מגורים ג', שטח
ציבורי פתוח ודרכים.

להלן זכויות ומגבלות תכנוניות אותן מקנה התוכנית :

אזור מגורים א' :

גודל מגרש מינימלי : 500 מ"ר רגיל ו-250 מ"ר טורי
אחוז בניה מותר : 60% במגרש 40% בקומה
צפיפות : 4 יח"ד לדונם נטו
מספר קומות מירבי : 2 קומות בתוספת קומה מפולשת
קוי בנין : קדמי 5 מ' או עפ"י תשריט , אחורי 4 מ' , צידי 3 מ' רגיל ואפס בבניה טורית
מרחק בין מבנים : 6 מ'

מרכז מסחרי משולב במגורים :

גודל מגרש מינימלי : 800 מ"ר
אחוז בניה מותר : 100% במגרש 50% בקומה
מספר קומות מירבי : 4 קומות ללא קומה מפולשת
קוי בנין : קדמי 5 מ' או עפ"י תשריט , אחורי 4 מ' , צידי 4 מ' או אפס בטורי .

אזור מגורים ג' :

גודל מגרש מינימלי : 800 מ"ר
אחוז בניה מותר : 100% במגרש 50% בקומה
צפיפות : 8 יח"ד נטו
מספר קומות מירבי : 2 קומות מעל 6 קומות מדורגות או 4 קומות ללא קומה מפולשת
קוי בנין : קדמי 5 מ' או עפ"י תשריט , אחורי 4 מ' , צידי 4 מ'
מרחק בין מבנים : 6 מ'

ע"פ התוכניות חלקים מהחלקה הינם ביעוד חקלאי, דרכים, שטח בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח,
אזור מגורים א', אזור מגורים ג', אזור מרכז מסחרי משולב במגורים ומועדון ספורט.

תוכנית מפורטת ענ/704 .

התוכנית הינה תוכנית חלוקה של החלקה שלהלן כאשר לוח הקצאות ואיזון זה הינו נספח לה.
 התוכנית מותירה יעודי החלקה כפי שקימים בתוכניות קודמות.
 התוכנית מותירה גודל מגרש מינימלי באזור מגורים ג' ל- 800 מ"ר או ע"פ תשריט התוכנית.
 התוכנית משנה את גודלם של מגרשים קיימים בתוכנית ענ/ 251 בהתאם לתשריט.
 יעודי הקרקע של החלקה ע"פ התוכנית הינם כלהלן :

יעוד	שטח בדונמים
מגורים א'	38.079
מגורים ג'	16.995
מרכז מסחרי משולב במגורים	23.404
מועדון ספורט	27.661
שטח חקלאי	86.703
ש.צ.פ. יער	29.257
דרכים. ש.ב.צ. ו-ש.צ.פ.	52.047
סה"כ	274,146 מ"ר

ד. עקרונות לעריכת לוח הקצאות וטבלת איזון :

בבואי לערוך את לוח ההקצאות וטבלת האיזון הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים :

- שטח החלקה הרשום בנסח הרישום 308,328 מ"ר.
- ע"פ הנמסר לח"מ ע"י החברה הכלכלית א.א.פחם נערך הסכם חלוקה בין בעלי הזכויות במקרקעין על סמך הרישום בנסח, על סמך הסכם זה בוצעו עסקאות מכר בחלקים ספציפיים במקרקעין לצדדים שלישיים.
- בעקבות עריכת מדידה נתברר כי שטח החלקה בפועל הינו 274,146 מ"ר בלבד, דבר שאומת ע"י לשכת הסדר מקרקעין בחיפה .
- לוח הקצאות זה מבוסס על שטח החלקה כפי שהינו בפועל ע"פ מפת המדידה ועל בסיס הסכם החלוקה ועסקאות מכר לצדדים שלישיים שנערכו על פיו .
- בהתאם לאמור לעיל הוקצו לבעלים מגרשי הקצאה ונקבעו תשלומי איזון ראויים.

- ניתן היה לבצע לוח הקצאה תוך הימנעות מתשלומי איזון, זאת בהתעלם מהסכם החלוקה ומעסקאות מכר שנערכו לצדדים שלישיים. ע"פ הנחיות החברה הכלכלית נערך לוח הקצאה בהסתמך על הסכם החלוקה וכן נקבעו תשלומי איזון הנובעים ממנו.
- החלוקה החדשה לקחה בחשבון הפרשה לצרכי ציבור של כ - 19% משטח החלקה המקורית בהתאם לתוכניות בנין עיר ענ/ 251, ענ/ 283 וענ/ 180.
- נלקחו בחשבון מקדמי התאמה לכל מגרש בהתייחס ליעודו צורתו הרגולרית, מיקומו והטופוגרפיה שלו.
- לוח ההקצאות נערך בהתאם ליחס הזכויות של הבעלים כפי שקיים בנסח הרישום וע"פ שטח החלקה בתוכנית החלוקה למגרשים שנערכה בהזמנת החברה הכלכלית אום אל פחם.
- הערות אזהרה, צווים וזיקות הנאה יגוררו ע"פ חוק ע"ש הבעלים הרשומים.

טבלת ההקצאות ערוכה באופן כלהלן :

עמודות מימין לשמאל :

עמ' 1 : בעלים רשום.

עמ' 2 : החלק היחסי בחלקה עפ"י נסח רישום מבוטא במ"ר.

עמ' 3 : שווי יחסי בכניסה.

עמ' 4 : מס' מגרש ההקצאה.

עמ' 5 : שטח מגרש ההקצאה.

עמ' 6 : יעוד המגרש

עמ' 7 : שווי המגרש

עמ' 8 : שווי יחסי ביציאה

עמ' 9 : תשלומי איזון

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין



מצ"ב

לוח הקצאות ואיזון

תשלומי איזון		שווי יחסי בכניסה	החלק במ"ר	שטח במ"ר	מגרשי הקצאה	יעוד	שווי המגרש	שווי יחסי ביצירה	משלם	מקבל
\$754,938		10.96%	30053	58	3000	מרכז מסחרי ומגורים	\$282,030	2.94%	\$754,938	
				61	2780	מרכז מסחרי ומגורים	\$261,348	2.72%		
				63	997	מרכז מסחרי ומגורים	\$94,217	0.98%		
				70	9094	מרכז מסחרי ומגורים	\$919,858	9.59%		
				74	2628	מרכז מסחרי ומגורים	\$249,450	2.60%		
		89.04%	244093	1	763	מגורים א'	\$1,806,902	18.83%	\$754,938	
				2	521	מגורים א'	\$50,793	0.53%		
				3	523	מגורים א'	\$34,683	0.36%		
				4	552	מגורים א'	\$34,816	0.36%		
				5	552	מגורים א'	\$36,747	0.38%		
				6	530	מגורים א'	\$36,747	0.38%		
				7	523	מגורים א'	\$35,282	0.37%		
				8	628	מגורים א'	\$34,816	0.36%		
				9	575	מגורים א'	\$41,806	0.44%		
				10	588	מגורים א'	\$38,278	0.40%		
				11	620	מגורים א'	\$39,143	0.41%		
				12	583	מגורים א'	\$41,664	0.43%		
				13	603	מגורים א'	\$39,178	0.41%		
				14	578	מגורים א'	\$40,522	0.42%		
				15	601	מגורים א'	\$38,842	0.40%		
				16	630	מגורים א'	\$40,009	0.42%		
				17	636	מגורים א'	\$41,939	0.44%		
				18	565	מגורים א'	\$42,339	0.44%		
				19	561	מגורים א'	\$37,968	0.40%		
				20	589	מגורים א'	\$37,346	0.39%		
				21	502	מגורים א'	\$39,210	0.41%		
				22	510	מגורים א'	\$35,316	0.37%		
				23	501	מגורים א'	\$35,879	0.37%		
				24	523	מגורים א'	\$35,245	0.37%		
				25	533	מגורים א'	\$36,976	0.39%		
				26	540	מגורים א'	\$37,683	0.39%		
				27	547	מגורים א'	\$38,178	0.40%		
				28	518	מגורים א'	\$38,673	0.40%		
				29	500	מגורים א'	\$36,623	0.38%		
				30	500	מגורים א'	\$35,350	0.37%		
				31	506	מגורים א'	\$34,650	0.36%		
				32	506	מגורים א'	\$35,066	0.37%		
				33	536	מגורים א'	\$35,066	0.37%		
				34	519	מגורים א'	\$37,145	0.39%		
				35	515	מגורים א'	\$35,967	0.37%		
				36	540	מגורים א'	\$35,690	0.37%		
				37	540	מגורים א'	\$37,422	0.39%		
				38	507	מגורים א'	\$37,422	0.39%		
				39	505	מגורים א'	\$35,135	0.37%		
				40	616	מגורים א'	\$34,997	0.36%		
				41	634	מגורים א'	\$42,689	0.44%		
				42	506	מגורים א'	\$43,492	0.45%		
				43	506	מגורים א'	\$34,712	0.36%		
				44	506	מגורים א'	\$34,712	0.36%		
				45	549	מגורים א'	\$34,712	0.36%		
				46	549	מגורים א'	\$37,661	0.39%		
				47	555	מגורים א'	\$37,661	0.39%		
				48	613	מגורים א'	\$38,462	0.40%		
				49	707	מגורים א'	\$42,481	0.44%		
				50	733	מגורים א'	\$48,500	0.51%		
				51	741	מגורים א'	\$50,284	0.52%		
				52	808	מגורים א'	\$51,870	0.54%		
				53	808	מגורים א'	\$57,126	0.60%		
				54	794	מגורים א'	\$57,126	0.60%		
				55	854	מגורים א'	\$55,580	0.58%		
				56	854	מגורים א'	\$59,780	0.62%		
				57	29257	ש.צ.פ. יער	\$59,780	0.62%		
				64	1503	מרכז מסחרי ומגורים	\$307,199	3.20%		
				65	1220	מרכז מסחרי ומגורים	\$143,506	1.50%		
				66	1473	מרכז מסחרי ומגורים	\$116,486	1.21%		
				67	790	מגורים א'	\$143,426	1.49%		
				71	590	מרכז מסחרי ומגורים	\$54,139	0.56%		
				72	119	מרכז מסחרי ומגורים	\$57,448	0.60%		
				73	596	מגורים ג'	\$10,221	0.11%		
				77	27661	מועדון ספורט	\$53,443	0.56%		
				78	621	מגורים ג'	\$1,161,762	12.11%		
				79	515	מגורים ג'	\$51,382	0.54%		
				80	655	מגורים ג'	\$42,827	0.45%		
				81	517	מגורים ג'	\$54,470	0.57%		
				82	506	מגורים ג'	\$41,727	0.43%		
				83	615	מגורים ג'	\$40,839	0.43%		
							\$51,660	0.54%		



בעלים רשום	החלק במ"ר	שווי יחסי בכניסה	מגרשי הקצאה	שטח במ"ר	יעוד	שווי המגרש	שווי יחסי ביציאה	תשלומי איזון
מדינת ישראל			84	548	מגורים ג'	\$46,531	0.48%	
מדינת ישראל			85	532	מגורים ג'	\$45,619	0.48%	
מדינת ישראל			86	561	מגורים ג'	\$47,124	0.49%	
מדינת ישראל			87	904	מגורים ג'	\$76,695	0.80%	
מדינת ישראל			88	563	מגורים ג'	\$45,873	0.48%	
מדינת ישראל			89	669	מגורים ג'	\$54,510	0.57%	
מדינת ישראל			90	649	מגורים ג'	\$52,881	0.55%	
מדינת ישראל			91	519	מגורים ג'	\$42,288	0.44%	
מדינת ישראל			92	535	מגורים ג'	\$43,592	0.45%	
מדינת ישראל			93	507	מגורים ג'	\$41,310	0.43%	
מדינת ישראל			94	535	מגורים ג'	\$44,491	0.46%	
מדינת ישראל			95	621	מגורים ג'	\$51,642	0.54%	
מדינת ישראל			96	643	מגורים א'	\$44,110	0.46%	
מדינת ישראל			97	574	מגורים א'	\$38,211	0.40%	
מדינת ישראל			98	666	מגורים א'	\$45,221	0.47%	
מדינת ישראל			99	586	מגורים א'	\$39,379	0.41%	
מדינת ישראל			100	800	מגורים ג'	\$69,272	0.72%	
מדינת ישראל			101	800	מגורים ג'	\$67,928	0.71%	
מדינת ישראל			102	646	מגורים ג'	\$55,395	0.58%	
מדינת ישראל			103	652	מגורים ג'	\$57,050	0.59%	
מדינת ישראל			104	630	מגורים ג'	\$53,978	0.56%	
מדינת ישראל			105	720	מגורים ג'	\$60,480	0.63%	
מדינת ישראל			106	731	מגורים ג'	\$61,404	0.64%	
מדינת ישראל			107	848	מגורים ג'	\$71,232	0.74%	
מדינת ישראל			109	1840	חקלאי	\$38,640	0.40%	
מדינת ישראל			140	84863	חקלאי	\$1,782,123	18.57%	
מדינת ישראל			142	696	מגורים א'	\$44,481	0.46%	
מדינת ישראל			143	670	מגורים א'	\$43,664	0.46%	
מדינת ישראל			144	552	מגורים א'	\$36,360	0.38%	
סה"כ				222099		\$7,789,252	81.17%	
סה"כ שווי התוכנית								100.00% \$9,596,154

מגרשים שיופרשו לצרכי ציבור וירשמו על שם עיריית א.א.פחם

מס' מגרש	שטח	יעוד
62	3946	ש.ב.צ.
68	2295	ש.צ.פ.
69	678	ש.צ.פ.
108	8441	ש.ב.צ.
110	1784	שביל
111	972	שביל
112	4940	דרך
113	317	שביל
114	861	שביל
115	352	ש.צ.פ.
116	242	שביל
117	2492	שביל
118	162	שביל
119	162	שביל
120	162	שביל
121	408	שביל
122	163	שביל
123	159	שביל
124	159	שביל
125	415	שביל
126	166	שביל
127	158	שביל
128	165	שביל
129	8175	דרך
130	207	שביל
131	162	שביל
132	162	שביל
133	374	שביל
134	8859	דרך
135	1948	דרך
136	281	דרך
137	707	שביל
138	510	ש.צ.פ.
139	425	דרך
141	638	שביל
	52047	

