

תאריך: 02.01.2003
מספרנו: 1458/02.02



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
נספח לתכנית מפורטת ענ/מק/669
חלקה 8 גוש 20311 - א.א.פחם

נתבקשתי על ידך לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון לחלקה שבנדון.

להלן תאור החלקה וסביבתה, המצב התכנוני ועקרונות החלוקה.

א. תאור החלקה והסביבה:

החלקה הנ"ל נמצאת בשכונת אלעיון באזור הצפוני של אום אל פחם.

על חלק מהחלקה בנוי בית ספר ח"יב על שם אלראזי וכן בניני מגורים.

בחלקה קיים פיתוח סביבתי חלקי.

מצידה המזרחי אזור מבונה עם פיתוח חלקי.

מצידה המערבי קיימת שכונה חדשה בשלבי פיתוח ראשוניים.

האזור בו ממוקמת החלקה הינו אזור הררי, הטופוגרפיה משופעת לכוון מזרח.

ב. המצב התכנוני:

על החלקה חלה תכנית בבנין עיר מאושרת מס' עמ/ 251 על פיה מיועדים שטחי החלקה לאזור מגורים א', מגורים ב', ש.ב.צ., דרכים ודרכים משולבות.

באזור מגורים א' זכויות מוקנות כמפורט להלן :

- 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 בתוספת קומה מפולשת
- קוי בנין : קדמי 5 מ' או ע"פ תשריט, צידי 3 במגרש רגיל ואפס
- בבניה טורית, קו בנין אחורי 4 מ'
- מרחק בין מבנים : 6 מ'

באזור מגורים ב' זכויות מוקנות כמפורט להלן :

- גודל מגרש מינימלי : 500 מ"ר רגיל ו - 250 מ"ר טורי.
- אחוז בניה מותר : 80% במגרש 40% בקומה.
- צפיפות : 6 יח"ד לדונם נטו.
- מספר קומות מירבי : 3 בתוספת קומה מפולשת.
- קווי בנין : קדמי 5 מ' מותנה ע"פ תשריט, צידי 4 מ' במגרש רגיל ואפס
- בבניה טורית, קו בנין אחורי 4 מ'
- מרחק בין מבנים : 6 מ'.

באזור מבנה ציבור (חינוך) זכויות כלהלן :

- גודל מגרש מינימלי : ע"פ הנחיות הרשויות
- אחוז בניה מותר : 80%
- מספר קומות מירבי : 3 קומות
- קוי בנין : קדמי 5 מ', צידי 5 מ', אחורי 5 מ'
- מרחק בין מבנים : 6 מ'

תוכנית מפורטת מס' ענ/מק/669 קובעת כלהלן :

זכויות בניה בתוכנית המפורטת הינן ע"פ תוכנית ענ/ 251

גודל מגרש מינימלי ע"פ הוראות תוכנית ענ/ 251 או ע"פ תשריט התוכנית.

ג. עקרונות שומה לחלוקה:

החלוקה נערכה בהתאם להנחיות סימן ז' לחוק התכנון והבניה בדבר חלוקה שלא

בהסכמת בעלים כלהלן :

- שווים של המגרשים המוקצים ביחס לשווי כלל המגרשים שנוצרו על ידי החלוקה הינו כשווי של החלק בחלקה של מקבל ההקצאה ביחס לשווי החלקה כולה.
- החלוקה נערכה תוך מינימליזציה של תשלומי איזון – אין תשלומי איזון.
- מגרשי ההקצאה מוקמו ככל האפשר בסמוך לחזקה קימת בפועל ובהתחשב בתוכנית חלוקה קימת (לא מאושרת).
- החלוקה החדשה לקחה בחשבון הפרשה לצרכי ציבור של כ – 27% משטח החלקה המקורית בהתאם לת.ב.ע ענ/ 251 .
- נלקחו בחשבון מקדמי התאמה לכל מגרש בהתייחס לגודלו, צורתו, מס' החזיות ואורכן ביחס לגודל.

טבלת ההקצאות ערוכה באופן כלחלן :

- עמודות מימין לשמאל :
- עמ' 1 : קבוצה.
- עמ' 2 : הבעלים הרשום.
- עמ' 3 : בעלי הערות הזהרה.
- עמ' 4 : המחזיקים בפועל ע"פ הנמסר לי ע"י החברה הכלכלית.
- עמ' 5 : החלק היחסי בחלקה של בעל הזכות.
- עמ' 6 : שווי יחסי בכניסה.
- עמ' 7 : מסי מגרש ההקצאה.
- עמ' 8 : שטח מגרש הקצאה.
- עמ' 9 : שטח יחסי מוקצה במגרשים.
- עמ' 10 : שווי יחסי ביציאה.
- עמ' 11 : תשלומי איזון.

הבהרה:

- הזכויות מוקצות לבעלים הרשום בלבד (עמ' 2).
- הערות האזהרה נגררות אחרי הבעלים למגרשי ההקצאה .
- המחזיק בפועל (עמ' 4) הינו מידע אינפורמטיבי בלבד ואינו חלק מטבלת ההקצאות .
- מגרשים 37 ו- 38 נכללו בלוח ההקצאות "מעל הטבלה" והוקצו למדינת ישראל ע"פ הנחיות עיריית אום אל פחם.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין





2.1.03
14/8/02.02

מס' קב"	בעלי השוים	רשום הערת אזהרה	המחזיק בפועל	החל' בנס	שווי יחס בכניסה	מגרש הקצאה	שטח מגרש	חל' יחס מוצא במגרשים	שווי יחס ביצוא	תשלומי איזון
1	מדינת ישראל	עובד המבחן מוליץ סעד חסן סעד	סלים סעד	20/9600	0.21%	מגרש 1	700	2.61%	0.21%	אין
	מדינת ישראל	פרמיה סלים מוליץ סעד חסן סעד	סלים סעד	145/9600	1.51%	מגרש 2	511	18.90%	1.51%	אין
	מדינת ישראל	רשת סלים אגבית ת.ז. 123636 ב' / 123636 א' / 123636 ב'	סלים סעד	445/9600	4.64%	מגרש 3	511	58.02%	4.64%	אין
	מדינת ישראל	זואר סלים אגבית ת.ז. 123644 ב' / 123644 א' / 123644 ב'	סלים סעד	145/9600	1.51%	מגרש 5	467	18.90%	1.51%	אין
	מדינת ישראל	שריף מנפרח עבדלה ת.ז. 2123817	סלים סעד	4/9600	0.04%			0.52%	0.04%	אין
	מדינת ישראל	עובד המבחן סעים מנפרח עבדלה	סלים סעד	4/9600	0.04%			0.52%	0.04%	אין
	מדינת ישראל	רטיבה מנפרח עבדלה	סלים סעד	4/9600	0.04%			0.52%	0.04%	אין
2	מחאליה אברהם מוחמד ת.ז. 2119305	סה"כ	מחאליה אברהם	960/9600	7.99%	מגרש 4	2189	100.00%	7.99%	אין
			מחאליה אברהם	240/9600	2.50%	מגרש 6	588	100.00%	100.00%	אין
						מגרש 7	589	100.00%	100.00%	אין
						מגרש 8	589	100.00%	100.00%	אין
						מגרש 24(חלק)	921	31.66%	3.16%	אין
3	מדינת ישראל	פאוז חסן סעד אגבית ת.ז. 121992 ב' / 121992 א' / 121992 ב'	פאוז סעד	320/9600	12.50%	מגרש 9	3564	33.33%	12.50%	אין
	מדינת ישראל	סעד חסן סעד אגבית ת.ז. 1236311	פאוז סעד	320/9600	3.33%	מגרש 10	1000	33.33%	3.33%	אין
	מדינת ישראל	ערבייה סלים ענן - אולה אגבית ת.ז. 123631	פאוז סעד	80/9600	0.83%	מגרש 11	1000	8.33%	0.83%	אין
	מדינת ישראל	סלים סלים סעד	פאוז סעד	120/9600	1.25%			12.50%	1.25%	אין
	מדינת ישראל	פאוז סלים סלים סעד	פאוז סעד	120/9600	1.25%			12.50%	1.25%	אין
4	אגבית מאג'ד ת.ז. 2123629	סה"כ	סעד מאג'ד	480/9600	5.00%	מגרש 12	2878	100.00%	10.00%	אין
	סעד מאג'ד מוחמד סעד ת.ז. 2123629		סעד מאג'ד	59/9600	0.61%		1625	89.05%	10.95%	אין
5	אבו מרן רשמי ע.ז. 2141978	סה"כ	אגבית האתם סעד	72/9600	5.61%	מגרש 13	1706	100.00%	5.61%	אין
	אגבית האתם ת.ז. 2123628		אגבית האתם סעד	480/9600	5.00%	מגרש 14	665	100.00%	3.17%	אין
	אגבית האתם מוחמד סעד ת.ז. 2123628		אגבית האתם סעד	13/9600	0.14%	מגרש 15	665	100.00%	100.00%	אין
					5.89%	מגרש 16	665	100.00%	100.00%	אין
						מגרש 17	666	100.00%	100.00%	אין
6	מחאליה האל'ד מוחמד ת.ז. 2119307	סה"כ	מחאליה האל'ד	960/9600	10.00%	מגרש 18	3582	100.00%	12.50%	אין
	מחאליה האל'ד מוחמד ת.ז. 2119307			240/9600	2.50%	מגרש 19	713	100.00%	100.00%	אין
						מגרש 20	713	100.00%	100.00%	אין
						מגרש 21	713	100.00%	100.00%	אין
7	מחאליה מוסטפא מוחמד ת.ז. 2119303	סה"כ	מוחאליה מוסטפא	960/9600	12.50%	מגרש 22	2852	100.00%	10.00%	אין
						מגרש 23	1319	48.10%	4.62%	אין
8	מחאליה נשאר אוח'ד ת.ז. 5518437	סה"כ	מחאליה נשאר	19719/427190	4.62%	מגרש 24	1423	51.90%	4.98%	אין
					3.51%	מגרש 25	981	29.18%	3.44%	אין
					3.04%					אין
					1.87%					אין
					8.42%					אין
					8.34%					אין
9	אגבית מוסטפא ת.ז. 05239431	סה"כ	אגבית מוסטפא	1500/42719	3.51%	מגרש 26	2404	70.70%	8.42%	אין
	אגבית מוסטפא ת.ז. 05239431		אגבית מוסטפא	1300/42791	3.04%	מגרש 27	2377	11.76%	1.17%	אין
	אגבית מוסטפא ת.ז. 052394319		אגבית מוסטפא	8000/427190	1.87%	מגרש 28	342	11.76%	1.17%	אין
10	מחאליה ע.ז. מוחמד ת.ז. 2119308	סה"כ	מוחאליה ע.ז.	55981/942328	8.42%	מגרש 29	2377	12.86%	1.29%	אין
					8.34%	מגרש 30	1058	3.63%	3.63%	אין
11	אגבית נסים ת.ז. 028217354	סה"כ	אגבית נסים	449/38400	1.17%	מגרש 31	342	100.00%	0.08%	אין
	אגבית גומאל מוחמד ת.ז. 059866135		אגבית גומאל	449/38400	1.17%	מגרש 32	2216	100.00%	8.92%	אין
	אגבית מוחמד ת.ז. 024779316		אגבית מוחמד	247/19200	1.29%	מגרש 33	5635	100.00%	1.51%	אין
12	מדינת ישראל	סה"כ	אגבית מוחמד	8/9600	3.63%	מגרש 34		100.00%	10.51%	אין
	מדינת ישראל	אפטרופוס		856/9600	8.92%	מגרש 35		100.00%	10.51%	אין
	מדינת ישראל	חב המנהל בע"מ		145/9600	1.51%	מגרש 36		100.00%	10.51%	אין
					10.51%	מגרש 37		100.00%	10.51%	אין
						מגרש 38				אין
										אין

מגורים שיפורשו לצרכי ציבור וירשמו על שם עיריית א.א.ת.פ.ת.מ.		שטח	יעוד	מס' מגוש
		10551	דרך	27
		20	שביל	28
		442	שביל	29
		12	דרך	30
		103	דרך	31
		83	שביל	32
		268	שביל	33
		7	דרך	34
		2	דרך	35
		15	דרך	36
		27	ש.צ.פ	39



2.1.03
 1458/02.02

14-JAN-2003 10:52 FROM: DQAR 8-IKMDA 572 4 8304156 IUD:037502660 P.022/045

669/קמ/80 ארץ ישראל (ע"ס)

14/01/2003 תאריך
2779 נסח מס.
09:22 שעה 1 י"ד

לשכת רישום מקרקעין חיפה
העתק לישום מפקס הזכויות

משרד המשפטים
מנהל רישום והסדר מקרקעין

חלקה : 8 ZOTIF : נוש

סוג מקרקעין
מירי

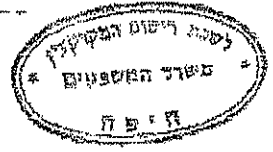
שטח החלקה בפ"ר
42,719.00

מחוז חיפה
רשות מקומית
ע.אם אל - סחם

בעלות

החלקה בנכס	הבעלים	מחוז הפעולה	תאריך	שטר
72/9600	אבו מוד' רסמיה עלי ת.ז. 2141978		02/02/1984	001093 0002
960/9600	מחאג'נה ח'אלד מוחמד ת.ז. 2119307		05/02/1986	001550
960/9600	מחאג'נה מוסטפא מוחמד ת.ז. 2119308			
960/9600	מחאג'נה אברהים מוחמד ת.ז. 2119305			
480/9600	אע' באריה מאג'ד ת.ז. 2/123629	מכר	04/04/1986	004166 0003
480/9600	אע' באריה האתם ת.ז. 2/123628			
59/9600	סעד מאג'ד מוחמד סעד ת.ז. 2123629	מכר	31/09/1988	005865 0002
19/9600	אנ' בארייה האתם מוחמד סעד ת.ז. 2123628			
240/9600	מחאג'נה אברהים מוחמד ת.ז. 2119305	מכר	24/12/1989	024030
240/9600	מחאג'נה ח'אלד מוחמד ת.ז. 2119307			
449/88400	אנ' ברייה נסים ת.ז. 028217854	מכר	25/07/1994	025315 0001
449/88400	אנ' ברייה (נ'מאל) מחמוד ת.ז. 059886135			
247/19200	אנ' בארייה מוחמד ת.ז. 024778316	מכר	02/10/1994	081868 0001
1500/42719	אנ' ברייה מוסטפא ת.ז. 05239481	מכר	26/01/1996	004501 0001
1306/42791	אנ' בארייה מוסטפא ת.ז. 5239481	מכר	01/02/1996	005478 0001

--- המשך בדף 2 ---



14-JAN-2003 10:52 FROM:DOHR SHIKMONA 573 4 8304136 70:037602560 P.023'045

תאריך 14/01/2003
נסח מס. 2779
דף 2 שעה 09:22

לשכת רישום מקרקעין חיפה
העתק רישום ממפקס הזכויות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום וחסדר מקרקעין

גוש : 20311 חלקה : 8

בעלות

חלק בנכס
2853981/34232800

הבעלים
מחאג'נה עלי מוחמד
ת.ז. 2119808

שטר 005475
תאריך 01/02/1998
מהות הפעולה עודף

8000/427190

אנבריה מוסטמא
ת.ז. 052394318

שטר 010008
תאריך 19/08/1998
מהות הפעולה מכר

19719/427190

מחאג'נה נשאת אחמד
ת.ז. 5518437

שטר 010003
תאריך 18/08/1998
מהות הפעולה עודף

18/50

מדינת ישראל

שטר 009939
תאריך 21/08/2002
מהות הפעולה עודף

224/9800

עבד אלרוזאק יוסף
ת.ז. 56283088

שטר 008939
תאריך 21/08/2002
מהות הפעולה מכר

1/1200

אע' באריה חסן מאיז חסן
ת.ז. 2123632

שטר 009939
תאריך 21/08/2002
מהות הפעולה עודף

1/1200

אע' באריה פארוק מאיז חסן
ת.ז. 2123633

משכנתאות

חלק בנכס

בעלי המשכנתא
בנק ערביי ישראל בע"מ

שטר 014901
תאריך 10/05/1998
מהות הפעולה משכנתא
דרגה ראשונה

28000/427190

ללא הגבלת סכום

על הבעלות של :
אנבריה מוסטמא
אנבריה מוסטמא
אנבריה מוסטמא

בנק ערביי ישראל בע"מ

שטר 014901
תאריך 10/05/1998
מהות הפעולה משכנתא
דרגה ראשונה

1800/42791

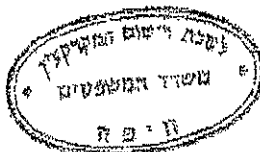
ללא הגבלת סכום

על הבעלות של :
אנבריה מוסטמא
אנבריה מוסטמא
אנבריה מוסטמא

בנק ערביי ישראל בע"מ

שטר 035000
תאריך 15/11/2000
מהות הפעולה משכנתא
דרגה ראשונה

--- המשך בדף 3 ---



14-JAN-2003 10:52 FROM:0049 SHUKROMA 572 4 8304156 IL:03/6003560 P.024/045

תאריך 14/01/2003
נסח מס. 2778
שעה 09:22 דף 8

לשכת רישום מקרקעין תיבה
העתק רישום ממוקט תזכירות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

נוש : 20311 חלקה : 8

מ ש כ נ ת א ו ת

החלק בנסח
23000/427190

שטר תאריך מחות הפעולה בעלי המשכנתא
המשך לשטר 35000/00/1
בתנאי שטר מקורי : 25490/1999/0001
בסך 4,000,000.00 ש"ח
שטרי-תיקון: 35000/00

על הבעלות של :
אנבריה מוסטפא
אנבארייה מוסטפא
אנבריה מוסטפא

שטר תאריך מחות הפעולה
085000 15/11/2000 שינוי בתנאי המשכנתא
0002 דרגה ראשונה

1800/42791

בתנאי שטר מקורי : 25490/1999/0002
בסך 4,000,000.00 ש"ח
שטרי-תיקון: 85000/00

על הבעלות של :
אנבריה מוסטפא
אנבארייה מוסטפא
אנבריה מוסטפא

ה ע ר ו ת

החלק בנסח

שטר תאריך מחות הפעולה
021097 11/06/1996 הערה הערה
0001

מוטבי ההערה
פוזאז חסן סעד אע' בארייה -
320/9600 חלקים
ת.ז. 121992

סעד חסן סעד אע' בארייה -
320/9600 חלקים
ת.ז. 123691

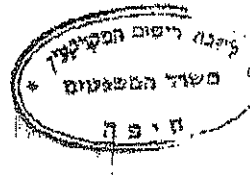
ערבייה סלים עון-אללה
אע' בארייה - 80/9600 חלקים
ת.ז. 123691

חסן מאיז חסן אע' בארייה
120/9600 חלקים
ת.ז. 123632

פארוק מאיז חסן אע' בארייה
120/9600 חלקים
ת.ז. 123633

האפוטרופוס לנסכי נפקדים
856/9600 חלקים

--- המשך בדף 4 ---



14-JAN-2003 10:53 FROM: D'AR SHIKMONA 972 4 8304106 TO: 037602660 P.025/045

תאריך 14/01/2003
נסח מס. 2779
שעה 09:22 דף 4

לשכת רישום מקרקעין חיפה
ועתק רישום מפוסט הזכויות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום ותסדר מקרקעין

נוש : 20811 חלקה : 8

ה ע ר ו ת

החלק בכפס

מוסבי ההערה

שטר
תאריך מחות הפעולה
המשך לשטר 21097/96/1

עובון המנוח סולימאן סעד חסן
סעד אע' בארייה 20/9600
חלקים

פתימה סלים ג' באריין 145/9600
חלקים
122868/ב .ת.ז.

רשא סלים אע' בארייה 445/9600
חלקים
128638/ב .ת.ז.

וזיאד סלים אע' בארייה 145/9600
חלקים
123844/ב .ת.ז.

שריף מופלח עבד-אללה
אע' בארייה 4/9600 חלקים
2123517 .ת.ז.

עובון המנוחה סניה מופלח
עבד-אללה אע' בארייה 4/9600
חלקים

רתיבה מופלח עבד-אללה
אע' בארייה 4/9600 חלקים

חברת המנוחה בע"מ - 145/9600
חלקים

בתנאי שטר מקורי : 9475/1989/0000
המפורטים להלן זכאים להרשם כבעלי החלקה לאחר
תשלום בדל-מס'ל בהתאם לרשום בלות הזכויות.

על הבעלות של : מדינת ישראל

019035 12/08/1994 הפקעת חלק מחלקה עיריית אום אל-פתח
סעיף 18 0001

ראה ילקוט פרסומים מס' 4212 מיום 5.5.1994
עמ' 8226

001326 04/01/1998 צו מניעה
0001 כיה משפט מחוזי חיפה

תיק א' 11284/97 חמר' 29975/97 מיום 30.12.97

--- המשך בדף 5 ---



14-JAN-2003 10:53 FROM:DOHA S-IKMLNA 972 4 8304156 TO:03/600660 P.025/045

14/01/2003 תאריך
2779 נסח מס.
09:22 שעה 8 דף

לשכת רישום מקרקעין חיפה
העתק רישום מפנקס הזכויות

מדינת ישראל
משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין

נוש : 20311 חלקה : 8

ה ע ר ו ת

חלק בונס

מסדבי התורה
מהות הפעולה
תאריך
שטר
המשך לשטר 1326/98/1
על הבעלות של : מדינת ישראל

מס רכוש חדרה מס' (2)(1)11 סעיף 19/05/1999 015847
פקודת המסים 0001

בסך 82,846.00 ש"ח
תיק 021193032 מיום 10/05/99

מחאג'נה מוסטפא מוחמד : על הבעלות של :

מס שבה חדרה מס' (2)(1)11 סעיף 13/07/1999 022759
פקודת המסים 0001

בסך 116,862.00 ש"ח
תיק 055184378 מיום 11/07/99

מחאג'נה נשאת אחמד : על הבעלות של :

הערה על הפקעה 06/08/2000 017431
סעיפים 3 ו-7
0001
ראח ילקוט פרסומים מס' 4882 עמודים 3516-3514
מ-22.8.2000

מס רכוש חדרה מס' (2)(1)11 סעיף 14/01/2002 001971
פקודת המסים 0001

בסך 78,338.00 ש"ח
תיק 021193073 מיום 2/1/02

מחאג'נה ח'אלד מוחמד : על הבעלות של :
מחאג'נה ח'אלד מוחמד

מס שבה חדרה מס' (2)(1)11 סעיף 29/07/2002 022948
פקודת המסים 0001

בסך 19,288.00 ש"ח
תיק 021236328 מיום 17/7/2002

אע'באריה חסן פאז חסן : על הבעלות של :

ס ו ת ו נ י ס


המשך בדף 6



ועדה מקומית עירון
הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 669
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 213 ביום 19.9.02

מנהל העירייה

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 669
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5201
1.7.2003 מיום

ועדה מקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/ 669
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 226 ביום 12.8.03

מנהל העירייה

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 669
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
_____ מיום

הועדה המקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/ 669
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 226 ביום 12.8.03

יו"ר הועדה המקומית