

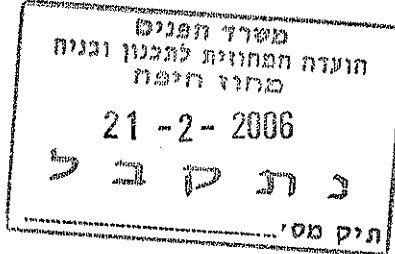
אזור מע"ב  
10/4/06

YASSIN MARWAN SHAREEF  
LIC. REAL ESTATE APPRAISER

הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה עירוני

21-02-2006

מרואן שריף יאסין נתקבל ל  
מתמטיקאי ושמאי מקרקעין מוסמך



**טבלת הקצאה ולוח איזון**  
**תכנית ענ/מק/807**  
**באקה אלגרביה.**

עמוד 1 מתוך 8



טייבה המשולש 40400 רחוב מס' 2, בית מס' 4, ת.ד. 640 נייד: 3825527-052, טלפון: 7995852-09  
טלפקס: 7990112-09 E-mail: Marwan\_y@netvision.net.il

מצב משפטי

.2

בהתאם לנסחי רישום מתאריך 29.3.04, שהוצגו בפניי, רשומות החלקות  
שבמתחם:

החלק בנכס	ת.ז.	הבעלים	שטח במ"ר	חלקה מס'
1/5	2117718	אוסמה עויסאת	6,088	11
1/5	2766458	סאמר עויסאת		
2179/15220	5239721	זוהיר עויסאת		
2179/15220	5382599	עאיד עויסאת		
2179/15220	5479518	עבד עויסאת		
519/6088	026231589	אבו אחמד מוחמד		
519/6088	03732584	אבו אחמד מונדר		

עמוד 3 מתוך 8



22.8.05  
ת21/ש/21

**הנדון: טבלת הקצאה ואיזון לתכנית ענ/מק/807  
גוש 8759 חלקות 11,12,13, באקה אלגרביה.**

נתבקשתי לערוך טבלת הקצאה ולוח איזון בנכס שבנדון, ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו ביום 25.3.04, קיבלתי אינפורמציה תכנונית בועדה המקומית, בדקתי מחירי שוק המקרקעין ולהלן טבלת הקצאה ולוח איזון לתכנית ענ/מק/807.

#### תאור הנכס והסביבה

- 1.1. הנכס הנדון מהווה מתחם מישורי הגובל ומונמך ממפלס כביש ארצי מספר 1 בכ-4.5 מ'. שטח המתחם 14.22 ד.מ.
- 1.2. המתחם ממוקם בחלק המערבי-צפוני של העיר, גובל בכביש ארצי מספר 1, החוצה את העיר באקה אלגרביה ממזרח למערב.
- 1.3. במתחם מבני מגורים, מטעי זיתים, שטחים ציבוריים, דרכים ושבילים, מגרשי בנייה ריקים כדלקמן:
  - מגרש מספר 11/5: מבנה מגורים דו קומתי מעל הקרקע.
  - מגרש מספר 11/6: מבנה מגורים ישן חד קומתי מעל הקרקע.
  - מגרש מספר 11/2: קוטגי חד קומתי מחופה אבן.
  - מגרש מספר 13/1: קוטגי חד קומתי עם חזית מחופה אבן.
  - מגרש מספר 13/8: קוטגי דו קומתי מחופה אבן.
  - מגרש מספר 13/2: מבנה מגורים שלד דו קומתי מעל הקרקע.
  - מגרש מספר 13/3: מבנה מגורים דו קומתי מעל הקרקע.
  - מגרש מספר 11/1: מגרש בנייה המהווה מטע זיתים.
  - מגרש מספר 11/3: מגרש בנייה המהווה מטע זיתים.
  - מגרש מספר 12: מגרש בנייה ריק.
- 1.4. הסביבה של הנכס מהווה אזור מגורים, לה יש גישה להולכי רגל דרך מדרגות ציבוריות היורדות מהכביש הארצי. הפיתוח באזור הינו חלקי בלבד.

#### עמוד 2 מתוך 8



3. לא נשמרה יחסיות, יועברו תשלומים אל ומהועדה שתנהל את ההליך (להלן תשלומי האיזון).

שיקולים, גורמים ומרכיבים בטבלת ההקצאה

5.

5.1. נתבקשתי ע"י הבעלים של הנכס לערוך טבלת הקצאה ולוח איזון על פי תכנית החלוקה ענ/מק/807 המוזכרת בסעיף 3.2 בשומתי.

5.2. בהליך בניית טבלת ההקצאה, הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- שטח החלקה בשני מצבי התכנון, צורתה, מידותיה ומיקומה.
- זכויות הבניה ואפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון.
- על פי בדיקתי, אין השפעה למרכיב השיתוף (מוש"ע) במגרשי התמורה ב"מצב היוצא".
- השווי ל"מצב נכנס" ו"מצב יוצא" הינו לשווי זכות הבעלות הטוב והיעיל, ולבעלים הרשומים בפנקס הזכויות בלבד.
- "מתחת לקו": במקרה של שטחים ביעוד ציבורי המיועדים להפקעה, אשר נמצאים בתחום הקו הכחול של התכנית, ניתן להם ערך "אפס", על מנת שלא ישפיעו על האיזון.
- השווי הנכנס והשווי היוצא מתייחס לקרקע ריקה בלבד, ללא כל התייחסות לבינוי הקיים במתחם שבנדון.
- בטבלת "מצב נכנס" ו"מצב יוצא", ניתנו ערכי שווי אקווילונטיים זהים בכל השטחים שיעודם אזור מגורים א'.

עמוד 6 מתוך 8



טבלת הקצאות ולוח איזון

לאור התיאור, הנתונים, השיקולים והמרכיבים לעיל, הנני מרכיב את טבלת ההקצאות ולוח האיזון כדלקמן:

מצב נכנס										
מס"ד	שם בעלים	מספר גוש וחלקה	שטח במ"ר	החלק בנכס	שטח החלק	מקדם הפקעה	שטח נטו	יעוד	שווי יחסי	שווי יחסי ב%
1	אוסמה עויסאת	8759/11	6,088	1/5	1,218	0.2579	904	מגורים א'	0.197	19.7%
		8759/13	8,022	1/5	1,604	0.305	1,115	מגורים א'		
2	סאמר עויסאת	8759/11	6,088	1/5	1,218	0.2579	904	מגורים א'	0.197	19.7%
		8759/13	8,022	1/5	1,604	0.305	1,115	מגורים א'		
3	זוהיר עויסאת	8759/11	6,088	2179/15220	872	0.2579	647	מגורים א'	0.173	17.3%
		8759/13	8,022	1/5	1,604	0.305	1,115	מגורים א'		
4	עאיד עויסאת	8759/11	6,088	2179/15220	872	0.2579	647	מגורים א'	0.173	17.3%
		8759/13	8,022	1/5	1,604	0.305	1,115	מגורים א'		
5	עבד עויסאת	8759/11	6,088	2179/15220	872	0.2579	647	מגורים א'	0.173	17.3%
		8759/13	8,022	1/5	1,604	0.305	1,115	מגורים א'		
6	אבו אחמד מוחמד	8759/11	6,088	519/6088	519	0.2579	385	מגורים א'	0.0377	3.8%
7	אבו אחמד מונדר	8759/11	6,088	519/6088	519	0.2579	385	מגורים א'	0.0377	3.8%
8	ג'ורג' יוסף דחלאן	8759/12	110	בשלמות	110	0	110	מגורים א'	0.0108	1.1%
	סה"כ				14,220		10,203		1	100%

מצב יוצא										
מס"ד	שם בעלים	מספר מגרש	שטח במ"ר	שטח החלק	היעוד	מ"ר אקונו'	שווי יחסי	שווי יחסי ב%		
1	אוסמה עויסאת	100/2	1,408	486	מגורים א'	486	0.0476	4.76	19.7%	
		100/7	927	927	מגורים א'	927	0.0909	9.09		
		100/9	605	605	מגורים א'	605	0.0593	5.93		
2	סאמר עויסאת	100/2	1,408	552	מגורים א'	552	0.0541	5.41	19.7%	
		100/3	700	347	מגורים א'	347	0.0340	3.40		
3	זוהיר עויסאת	100/10/1	1,115	1,115	מגורים א'	1,115	0.1093	10.93	17.3%	
		100/1	1,960	981	מגורים א'	981	0.0961	9.61		
4	עאיד עויסאת	100/5	781	781	מגורים א'	781	0.0765	7.65	17.3%	
		100/1	1,960	979	מגורים א'	979	0.0960	9.60		
5	עבד עויסאת	100/6	892	782	מגורים א'	782	0.0766	7.66	17.3%	
		100/2	1,408	370	מגורים א'	370	0.0363	3.63		
6	אבו אחמד מוחמד	100/3	700	353	מגורים א'	353	0.0346	3.46	3.8%	
		100/10/2	1,044	1,044	מגורים א'	1,044	0.1023	10.23		
7	אבו אחמד מונדר	100/8	771	386	מגורים א'	386	0.0378	3.78	3.8%	
8	ג'ורג' יוסף דחלאן	100/8	771	385	מגורים א'	385	0.0377	3.77	3.8%	
		100/6	892	110	מגורים א'	110	0.0108	1.08	1.1%	

עמוד 7 מתוך 8



מגורים א'	444	13/5		
מגורים א'	666	13/6		
מגורים א'	793	13/7		
שב"צ	1,150	13/8		
דרך	139	13/9		
דרך	1,158	13/10		
	8,022		סה"כ	
אחוז ההפקעה מהחלקה : 30.50%				

חלקה מספר 12 בשטח של 110 מ"ר מיועדת בשלמותה למגורים א'.  
על פי הוראות התכנית ניתן לבנות, באזור מגורים א' 20% לקומה ובסה"כ 60%  
בשלוש קומות. הבינוי המקסימלי בקומת הקרקע 30%.

3.2. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר ענ/מק/807, נשואת חוות דעתי זו, מבוקשת  
חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, הקטנת קווי בניין, שינוי בגודל מגרש  
מינימלי ויצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.

#### 4. עקרונות השומה.

נשוא חוות דעתי טבלת הקצאה ולוח איוון לתכנית ענ/מק/807, אשר מטרתה:

א. חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.

ב. הקטנת קווי בניין.

ג. שינוי בגודל מגרש מינימלי.

ד. יצירת בסיס חוקי לרישוי בניינים קיימים.

ההליך מבוצע על פי פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965. על פי  
סעיף 122 נקבעו עקרונות החלוקה שלא בהסכמה:

1. מגרש מוקצה (להלן מגרש תמורה), יהיה קרוב ככל האפשר, (לא  
חובה) למקום בו היה קודם מגרשו/חלקתו של מקבל ההקצאה  
(להלן מגרש/חלקת המקור).
2. שוויו היחסי של מגרש התמורה, ביחס למגרשי התמורה האחרים  
בתכנית, יהיה קרוב ככל האפשר לשוויה היחסי של חלקת המקור,  
ביחס לחלקות המקור האחרות בתוכנית.  
מצגת חלקות המקור מכונה "מצב נכנס".  
מצגת מגרשי התמורה מכונה "מצב יוצא".

#### עמוד 5 מתוך 8



חלקה מס'	שטח במ"ר	הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס
12	110	גיורגי יוסף דחלאן	21179288	בשלמות
חלקה מס'	שטח במ"ר	הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס
13	8,022	אוסמה עויסאת	2117718	1/5
		זוהיר עויסאת	5239721	1/5
		עאיד עויסאת	5382599	1/5
		עבד אל רוחמן עויסאת	5479518	1/5
		סאמר עויסאת	2766458	1/5

3. תכנון תכנון הנכס

3.1. בהתאם לתכנית בנין עיר ענ/במ/358, שפורסמה למתן ב.פ. 4844 מיום 25.5.00, מיועד המתחם שבנדון לאיחוד וחלוקה מחדש. על פי הוראות התכנית הופקעו שטחים לצורכי ציבור ונוצרו מגרשי בנייה כלהלן:

חלקה מס'	שטח במ"ר	מגרש מס'	שטח במ"ר	יעוד
11	6,088	11/1	754	מגורים א'
		11/2	760	מגורים א'
		11/3	1,511	מגורים א'
		11/4	751	דרך
		11/5	822	מגורים א'
		11/6	671	מגורים א'
		11/7	819	שב"צ
סה"כ		6,088		
אחוז ההפקעה מהחלקה: 25.79%				

חלקה מס'	שטח במ"ר	מגרש מס'	שטח במ"ר	יעוד
		13/1	1,422	מגורים א'
		13/2	864	מגורים א'
		13/3	868	מגורים א'
		13/4	518	מגורים א'

עמוד 4 מתוך 8



מצב יוצא							
מס"ד	שם בעלים	מספר מגרש	שטח במ"ר	שטח החלק	היעוד	מ"ר אקוו'	שווי יחסי %
9	עיריית באקה אלגרביה	100/11	1,969	1,969	שב"צ		
		100/12	621	621	דרך מס' 22		
		100/13	1,288	1,288	דרך מס' 701		
		100/16	139	139	שביל מס' 82		
	סה"כ			14,220		10,203	100%

מס"ד	שם בעלים	שווי יחסי נכנס	שווי יחסי קצא	איזון			
				לתת ב%	לתת במ"ר	לקבל ב%	לקבל במ"ר
1	אוסמה עויסאת	19.70%	19.70%	-	-	-	-
2	סאמר עויסאת	19.70%	19.70%	-	-	-	-
3	זוהיר עויסאת	17.30%	17.30%	-	-	-	-
4	עאיד עויסאת	17.30%	17.30%	-	-	-	-
5	עבד עויסאת	17.30%	17.30%	-	-	-	-
6	אבו אחמד מוחמד	3.80%	3.80%	-	-	-	-
7	אבו אחמד מונדר	3.80%	3.80%	-	-	-	-
8	ג'ורג' יוסף דחלאן	1.10%	1.10%	-	-	-	-
9	עיריית באקה אלגרביה	100%	100%	0%	0%	0%	0%
	סה"כ						

חוות הדעת נערכה על פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל ועל פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית). כמו כן הריני מצהיר בזאת כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה למיטב הבנתי, ידיעותי ושיקולי המקצועיים.

ועל זאת באתי על החתום,

יאסין מרואן שריף  
שמאי מקרקעין מוסמך



עמוד 8 מתוך 8





הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/ 807  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 807  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5362  
מיום 3.2.05

הועדה המקומית עירון  
אישור תכנית מס' ען/מק/ 807  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 2005503 ביום 27.3.05  
יו"ר הועדה המחוזית יו"ר הועדה המקומית  
**חנני גורן**  
מ.ו. 20347  
מהנדס ועדת עירון

ועדה מקומית עירון  
הפקדת תכנית מס' ען/מק/ 807  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיבה מס' 236 ביום 27.6.04  
**חנני גורן**  
מ.ו. 20347  
מהנדס ועדת עירון