



תאריך : 28.11.07
תיק : 1292 ב'

לכבוד :

מר חאזם יונס - אדריכל
כפר עארה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
04-12-2000
ניגוק כל
תיק מס'

א.נ.

הנדון :

טבלת איזון
תכנית מפורטת מס' ענ 811
חלקה 34 בגוש 8759
כביש ראשי - באקה אלגרביה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - עין
שינוי תכנית סתאר מס' 811/א
הומלץ להפקדה
בשינוי מס' 2005006 מיום 16.6.05
מנהל מחלקת תכנון ומבנה
מנהל מחלקת תכנון ומבנה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 811/א
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5777
מיום 20.2.08

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 811/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.6.08 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 811/א
מורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5899
מיום 12.1.09

1. מטרת השומה :

עריכת טבלת איזון - בהתבסס על החלוקה שבתכנית מס' ענ 811/ שנערכה על ידי האדריכל חאזם יונס .

2. הבקור בנכס :

בקרתי במקום בתאריך : 1/6/04 .

3. האזור :

איזור מגורים ומסחר בכניסה הצפונית לבאקה אלגרביה מערבית ובצמוד לכביש הראשי .

באזור בנויים מבני מגורים ומסחר .

קיים פיתוח חלקי .

4. החלקה :

שטח החלקה 5748 מ"ר .

צורת החלקה דמויית משולש , פינתית ולה שיפוע קל היורד לכיוון צפון .

על החלקה קיים מבנה .

דרך מערבית עדיין לא סלולה .

5. ת.ב.ע :

על החלקה חלה תכנית מס' ג / 1023, ענ / 125 שפורסמה למתן תוקף ביום 29.01.95.
 חלק מחלקה בשטח 4117 מ"ר נטו.
 יעוד - למגורים א'.
 תכליות - בתי מגורים, ובאישור ועדה מקומית חנויות.
 אחוזי בניה - 60%.
 קומות - 3
 קוי בניין - 3 מ'.
 יתרת השטח 1631 מ"ר מסווג כדרך וש.צ.פ.
 מוצעת תכנית מס' ענ/ 811 אשר משנה את היעוד לאיזור מגורים ומסחר.
 אחוזי בניה - עיקרי
 151% - שירות מעל פני הקרקע
 39% - שירות מתחת לפני הקרקע
 82.2%
 תכנית קרקע - 63%
 גובה - 16 מ'.
 קוי בניין וגודל מגרש כמצויין בתשריט.
 בגין התכניות הנ"ל חל היטל השבחה כחוק.

6. חלוקה מוצעת :

מוצעת תכנית חלוקה על פי ענ / 811 אשר מחלקת את החלקה כדלקמן :

מגרש מס' 34/1 - שטחו 750 מ"ר .

צורת המגרש דמויית משולש ולו חזית כ- 54 מ' לרח' הראשי .
 עומק ממוצע כ- 20 מ' .

מגרש מס' 34/2 - שטחו כ- 2750 מ"ר .

המגרש פינתי וצורתו דמויית טרפז .
 למגרש חזית כ- 45 מ' לרח' הראשי וחזית כ- 65 מ' לדרך צדדית .
 עומק ממוצע כ- 60 מ' .

מגרש מס' 34/4 - שטחו 617 מ"ר .

צורת המגרש דמויית טרפז ולו חזית כ- 21 מ' לרח' הראשי , עומק ממוצע כ- 40 מ' .
 על המגרש קיים בניין הבנוי עד גבול המגרש המערבי .

מגרשים 34/3,5 - שטחם 1,631 מ"ר מיועדים כדרך . וש.צ.פ .

7. הזכויות במקרקעין :

לפי צילום נסח רישום מיום 10/6/04 החלקה רשומה במושע ע"ש ארבעה בעלים .

רשות הפיתוח - 1/6

עאדל זאמל אבו מוך - 250/1437

שרפי חסן - 617/5748

סאמי זאמל אבו מוך - 3173/5748

לפי צילום חוזה רכישה מיום 16.12.95 מר חסן שורפי רכש מגרש מוגדר בחלקה

המוגדר 34/5 בנוסף לתנאי בניה כמצויין בחוזה (מצ"ב העתק מהחוזה) - שטח

מגרש נטו - 617 מ"ר .

לפי צילום הסכם מיום 1/1/96 החלק של רשות הפתוח נרכש על ידי סאמי אבו

מוך .

לפי צילום הסכם מיום 29/10/90 נמכר החלק של עאדל זאמל אבו מוך על ידי

אבו מוך יוסרה והאלה למר סמי אבו מוך .

הזכויות הסופיות בהתחשב בחוזים הנ"ל הינו כדלקמן :

חסן שרפי - 617/4117 חלקים .

סאמי אבו מוך - 3500/4117 חלקים .

משטח חלקה רשום 5,748 מ"ר .

8. שיקולים ועקרונות :

א. מחירי מקרקעין באזור - שווי נקודה בתשלומי איזון = כ- \$ 185 .

ב. מיקום החלקה והמגרשים .

ג. צורת המגרשים .

ד. רוחב חזית וצורת מגרש .

ה. שמות מחזיקים לפי החוזים לעל .

ו. מחוברים (בניין) לא נלקחו בחשבון .

9. שווי החלקה והמגרשים המוצעים :

שווי מגרשים לפי תכנית מפורטת מוצעת :

מגרש	שטח - מ"ר	מקדם	שווי בנקודות
34/1	750	0.81	609
34/2	2,750	1.05	2888
34/4	617	1	617
סה"כ	4,117		4114
34/3,5	1631 מ"ר	דרך וש.צ.פ.	-
סה"כ	5,748 מ"ר	-	-

10. טבלת איזון והקצאה (לפי נסח רישום) :

שם	מצב מוצע				מצב קודם	
	שם מחזיק	תשלומי איזון ב-\$	שווי יחסי	שווי מגרש בנקודות	מגרש לקבל	חלק יחסי לפי נסח רישום
חסן שרפי		לשלם 32,000	0.149	617	34/4	0.1073
סאמי אבו מוך		לקבל 32,000	0.851	3497	34/2,1	0.8927
סה"כ		00	100%	4,114		100%
מקוה אלגרביה		---	---	--	34/3,5	--

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנשום וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום

ע א ל מ
כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך



תאריך 10/08/2004
כ"א בסיון תשס"ד
דף 1 שעה 12:06
נסח מס. 2009

לשכת רושום מקרקעין נתניה
העתק רושום מפנקס הזכויות
=====

ש ר א ל
ופטים
מקרקעין

חלקה : 34
=====

שטח החלקה במ"ר
8,748.00

ות מקומית
ע. באקה אל-גרביה

ב ע ל ו י ת
=====

חבעלים
רשות הפתוח

מהות הפעולה
08/08 רושום לאחר
הסדר

החלק בנכס
1/6

250/1437

עאדל(עודד) זאמל אבו מוד
8107048 ת.ז.

18/11 מכר ללא תמורה

617/5748

שורפי חסן
54794858 ת.ז.

26/08 מכר

3173/5748

סאמי זאמל אבו מוד
3584818 ת.ז.

26/08 עודף

ה ע ר ו ת
=====

מוטבי החברה
פקיד שומה ת'א 1

מהות הפעולה
22/08 סעיף 11א(1)(2)
לפקודת המסים

וחלק בנכס

בסך 483,898.00 ש"ח
תיק 051070431 מיום 3.6.92

על הבעלות של : עאדל(עודד) זאמל אבו מוד

29/11 סעיף 11א(1)(2) פקיד שומה תל-אביב 1
לפקודת המסים

בסך 619,288.00 ש"ח
תיק 051070431 מיום 21.11.98

על הבעלות של : עאדל(עודד) זאמל אבו מוד

16/11 סעיף 11א(1)(2) פקיד שומה ת'א 1
לפקודת המסים

בסך 727,291.00 ש"ח
תיק 051070431 מיום 25.10.94

על הבעלות של : עאדל(עודד) זאמל אבו מוד

10/05/1 עו"ד נהול ע"י
כונס נכסים

ח ו ז ה

שנערך ונחתם ב..... ביום..... לחדש...../..... שנת..... 19.....

ב י ו

הגב' יוסרה אבו מור ת.ז. 52465/1

והאלה עאדל זאמל ת.ז. 8759/5005/90 - קטינה באמצעות

אמה אפוסטרופוסתה הטבעית.

שיקראו להלו "המוכר"

מצד אחד

ו ב י ו

סמי זאמל אבו מור ת.ז. 3534816

מבקה את גרביה

שיקראו להלו "הכוונה"

מצד שני

ה ו א י ל

והובס רשום כיום על שם עאדל (עובד)
זאמל אבו מור ז"ל ת.ז. 5107643 בחלקו
היחסים - 6,000/34,488 , חלקה 34 גוש
.8759

ו ה ו א י ל

והבעלים הרשום עאדל (עודד) זאמל אבו מור
נפטר בתאריך 18.02.90 .

ו ה ו א י ל

והמוכרים הינם יורשיו והתוכיים של
המנוח וטרם הוצא צו ירושה.

ל א ו

ל א

747
1990
20
אנוכי גיא

המוכרים מצוירים כי הינם בעלי הזכויות
 הבלעדיות במגוון בחלקו היחסי ביחס של
 6,000/34,488 בחלקה 34 בגוש 8759
 בכה אל גרביה שיקרא להלו "המגוש".

ה י א י ל

והמוכר הציע לקונה לרכוש ממנו את
 המגוש והחזקה בו.

ה י א י ל

הקונה הסכים לדעתו של המוכר לכנות
 ולקבל את המגוש הנ"ל.

ה י א י ל

ולכן באו שני הצדדים לידי הסכם כזולתו:

1. כל האמור בהקדמה לחונה זה יחול חלק בלתי נפרד מגופו.
2. המוכר מתחייב למכור לקונה והקונה מתחייב לקנות מאת המוכר את המגוש ואת החזקה בו תמורת תשלום סך \$ 15.000 (חמש עשרה אלף דולר של ארה"ב)
3. תמורת התחייבותו של הקונה בטעם 4 שנונה זה מתחייב המוכר:

א. למסור את החזקה במגוש לקונה או למי שיצווה, כשהוא פנוי (שכל חפש ואזם וראוי לשימוש וזה לא יאוחר מיום .../.../...)

ב. להעביר ולרשום על שם הקונה או על שם מי שיצווה בלשכת רשם הקרקעות את המגוש כשהוא חופשי מכל חוב, שעבוד, עכול, צו קרקעי או זכות צד שלישי וזה לא יאוחר מיום .../.../...

4. תמורת התחייבותיו של המוכר לפי חוזה זה מתחייב הקונה לשלם למוכר סך \$ 15.000 (חמש עשרה אלף דולר של ארה"ב) בתשלומים הבאים:

א.	סך \$ 1,500	(אלף וחמש מאות דולר) בטעם תניסת חונה
ב.	סך \$ 1,500	(אלף וחמש מאות דולר) בתאריך 10.01.91
ג.	סך \$ 1,500	(אלף וחמש מאות דולר) בתאריך 10.02.91
ד.	סך \$ 1,500	(אלף וחמש מאות דולר) בתאריך 10.03.91
ה.	סך \$ 1,500	(אלף וחמש מאות דולר) בתאריך 10.04.91
ו.	סך \$ 1,500	(אלף וחמש מאות דולר) בתאריך 10.05.91
ז.	סך \$ 1,500	(אלף וחמש מאות דולר) בתאריך 10.06.91

104

100

- ח. סך 1,500\$ (אלף וחמש מאות דולר) בתאריך 10.07.91
- ט. סך 1,500\$ (אלף וחמש מאות דולר) בתאריך 10.08.91
- י. סך 1,500\$ (אלף וחמש מאות דולר) במעמד העברת ורשום הזכויות של המגרש על שם הקונה או על שם מי שיצווה בהתאם לסעיף 3 מחוזה זה.

5. הקונה מצהיר בזה שהוא ואה את המגרש ומצאו מתאים למטרתו, והוא מותיר בזה על כל בדידה ושניתנה לו לפי החוק, לעומת זאת מתחייב המוכר למסור את החזקה במגרש במצבו הנוכחי.

6. מאחר ואחד מיחידיו המוכרים הינו קטין מוסכם בזאת בין הצדדים כי עסקה זו כפופה לאשור ביהמ"ש המוסמך.

7. המוכר מתחייב לסלק את כל המיסים, הארנונות, האגרות ושאר החובות והתשלומים המגיעים ממנו לעירייה, לממשלה, לכל אדם אחר הקשור בבעלותו במגרש ובחזקתו בה, עד ליום מסירת המגרש לרשות הקונה. כמו כן מתחייב המוכר להמציא לקונה את כל התעודות הדרושות לשם ביצוע העברת המגרש על שם הקונה, המיסים הנ"ל יחולו על הקונה מיום מסירתה לידיו.

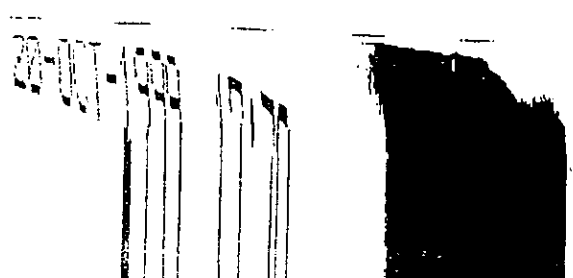
8. כל אחד משני הצדדים מתחייב להופיע ביום שנקבע להעברת המגרש בלשכת רשום הקרקעות או בכל משרד אחר שיוקבע ולחתום על כל התעודות, הטפסים, הנקשות והמסמכים הדרושים לשם ביצוע העברת המגרש על שם הקונה, או לחתום על יפוי כח רגיל או נוטריוני בלתי חוזר לשם רישום זכויות הקונים על שם בלשכת המקרקעין.

9. כל התשלומים וההוצאות והקטגוריות בטפול בתיק העברת המגרש בלשכת רישום הקרקעות או במשרד מוסמך אחר נכונ אגרת העברת השום המגרש יחולו על הקונה וישולמו על ידו, אולם מט שבת מקרקעין אם יופל בקשר להעברת הדירה ורישומה, יחול על המוכר וישולם על ידו, דמי הסכמה, אם יחולו וישולמו על יד המוכר.

10. במקרה והמוכר יסרב ו/או ימנע מסיבה כל שהיא להעביר בזמן שנקבע דלעיל את המגרש בלשכת רישום הקרקעות על שם הקונה ו/או למסרו לרשות הקונה, הכל והתאם לתנאי חוזה זה, או במקרה שהקונה יסרב ו/או ימנע מסיבה כלשהיא מלקבל את המגרש, ו/או לשלם את התשלומים בעד המגרש בזמן שהותנה בחוזה הנוכחי, אני יחשב הצד המסרב ו/או הנמנע כמפר חוזה זה, והוא יהיה מחוייב לצד האחר-סד של 10,000 \$ (עשרת אלפים דולר של ארה"ב) בתוך פיצויים קבועים וטובכטים מראש, מבלי כל צורך בהערכת ו/או הוכחת הנזק. אם המוכר הוא שהיה מפר החוזה כאמור הרי בנוסף לסך של 10,000 \$ (עשרת אלפים דולר של ארה"ב) הנ"ל ישולם לקונה

10

10




היה עליו להחזיר לקונה כל סכום שהוא קבל ממנו על השבון
 התמורה עד תאריך ההפרה.
 אם הקונה הוא שהיה ממר החונה כאמור יהיה המוכר רשאי לחלט
 סך 3,000 \$ (שלושת אלפים דולר של ארה"ב) מסכום הכספים
 שכבר קבל מהקונה על השבון התמורה לנ"ל, ואת יתרת הכספים
 יחזיר לקונה. במקרה ויצד כל שהוא יפר איזה תנאי מתנאי הונה
 זה יהיה מחוייב לשלם לצד האחר את הפיצויים עבור הנזקים
 הממשויים אשר יגרמו על ידיו כך לצד האחר.

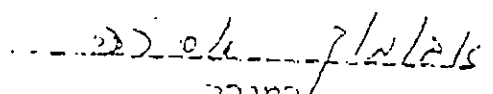
שום דבר האמור בסעיף זה לא יפגע בזכות אף אחד מהצדדים
 לדרוש בדרך חוקית את אכיפת התנאים והוראות חונה זה.

- 10. שכ"ט עו"ד וביול ההסכם יחולו על.....
- 11. כתובות הצדדים לצרכי חונה זה הם כדלקמן:
 - המוכר:
 - הקונה:

וכל הודעה אשר תשלח לפני אחת מהכתובות הנ"ל בדואר רשום
 בישראל תחשב כאילו נתקבלה כחוק 3 ימים לאחר תאריך
 המשלוח.

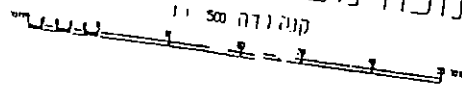
ולראיה באו הצדדים על החתום:


 הקונה


 המוכר

מפה מצבית + תשריט חלוקה

קנהודה 500



גרביה 82
כ"ב 81
5 דונם
חשן שרט

מספר	יחס נמדד
1	0.720
2	1.100
3	0.325
4	0.617
5	0.748

גוש 0768

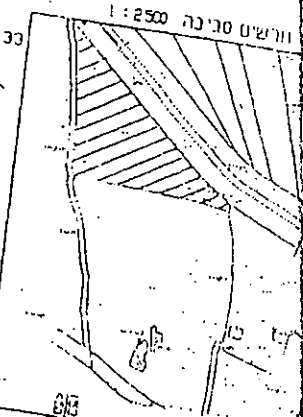
3413

3412

3411

35

1:2500



מ.י.ונט - חודר מוטנור
מס רשיו 529

משרד: בנה אל גרביה רח' :
ת.ד 201 - טווס

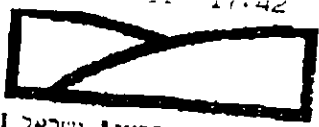
מנועס יונט
טורד פוסמ וקרטנור
טל רחיון 05-302696
מלכוד גרביה

חאריך 24.05.95

מחיר: 1000000
מס רשיו: 529
מס רשיו: 529
מס רשיו: 529

מס רשיו: 529
מס רשיו: 529
מס רשיו: 529

612/4112



מחלקת מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון

(ג) אם בעקבות שינוי בגבולות המגרש ו/או בטטחו ישתנה הערך היסודי של המגרש, יתוקנו הסכומים האמורים בסעיף 4 לעיל כאופן יהכי לשינוי בערך היסודי של המגרש, וההפרש ישולם לצד הזכאי לו מיד עם דרישה בתוספת ריבית ו/או הצמדה מיום איטור העיסקה ועד למועד תשלומה בפועל. בהתאם למקובל במינהל בתאריך התשלום.

(30) תנאים מיוחדים

Four horizontal lines for handwritten notes under section 30.

(31) תחילת תוסף

הסכם זה יהיה בר-תוקף רק עם חתימתו על ידי 2 הצדדים גם יחד.

ולראיה ואו הציונים על החתום

הרוכש

ישראל תל אביב
מנהלת מקרקעי ישראל
מחלקת תכנון
ח.מ.י.כ.ה.ל