

3006397 20



תאריך : 09/03/2009
סימוכין : 5071/08 ט



לכבוד :
אדריכל סלים קטאווי
זמר

הנדון : הכנת טבלת איזון עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה
חלוקה ללא הסכמת בעלים
גוש 8753 חלקה 54
תוכנית מוצעת מס' :מק/ ער/1065
שינוי לתוכנית מס' ער/במ/361-באקה אלג'רביה

1. מטרת השומה :

מטרת השומה הינה , הכנת טבלת איזון , וקביעת מי מהבעלים משלם/מקבל , בהתאם לרישום בטאבו , ובהתאם להקצאת המגרשים עפ"י תוכנית שהכין אדריכל סלים קטאווי .

2. המועד הקובע לשומה :

המועד הקובע לשווי מ"ר בבאקה אלג'רביה הינו תאריך השומה .

3. ביקור בנכס :

ביקור בנכס נערך על ידי החתום מטה , בתאריך 23/08/2008 .

4. זיהוי הנכס :

הנכס הנישום מוגדר כ- חלקה 54 בגוש 8753 , שכונת אלשוקפא , מזרחית העיר באקה אלג'רביה .

5. תאור הנכס והסביבה הקרובה :

בסביבה הקרובה קיימים בתי מגורים בני 2 עד 3 קומות בבניה חדשה לדורות צעירים , הסביבה מתפתחת בקצב מהיר והיא מרוחקת מהמרכז של העיר , טופוגרפית הקרקע קלה עד בינונית .

חלקה 54 :

שטח החלקה עפ"י נסח רישום , ועפ"י מדידה של מודד מוסמך עמאד מואסי , הינה 7,114 מ"ר החלקה נמצאת מזרחית באקה אלג'רביה , שכונת אלשוקפא , גובלת בחזיתה הדרומית בכביש אספלט ולאורך חזיתה המערבית גובלת בדרך עפר , על החלקה קיימים 3 בתי מגורים ומסגד , בחלק הצפוני של החלקה קיים בית מגורים אשר נמצא בחלקו בשטח ציבורי והוא מסומן להריסה בתוכנית מס' 1065.

6. מצב תכנוני :

על חלקה 54 חלה תוכנית מס' **ענ/במ/361**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסום מס' 4879, מיום 14/05/2000,

מעיון בתשריט ובתקנון עולה כי הקרקע ביעוד מגורים א' ו- מגורים א' עם חזית מסחרית ברומת קרקע, להלן "פירוט הוראות התוכנית":

מגורים א' : ניתן למימוש 20% לקומה, 60% בשלוש קומות, ניתן 30% בקומת קרקע, תכנית מקסימאלית 40% בקומת קרקע, זכויות לשטחי שירות 5% משטח המגרש, מגרש מינימאלי בשטח 500 מ"ר או לפי התשריט, אורך חזית מינימאלית למגרש הינה 15 מ' או לפי תשריט.

קווי בנין : צדדי ואחורי 3 מ', קדמי 3 מ' או לפי תשריט, מגרשים שרוחבם פחות מ- 14 מ' קו בנין בצד הארוך יהיה 2 מ'.

על מגרש בשטח של עד 700 מ"ר יותר להקים מבנה אחד שתי יח"ד, למגרש בשטח של יותר מ- 700 מ"ר יותר הקמת 6 יח"ד, בשני בנינים, בתנאי שהמרזק בין שני הבנינים לא יפחת מ- 6 מ'.

מגורים א' עם חזית מסחרית :

א. עפ"י תוכנית מאושרת מס' **ענ/במ/361** קיים מגרש אחד מתוך 7 מגרשים ביעוד מגורים עם חזית מסחרית.

ב. ניתן להשתמש בקומת קרקע כחנות או בית מלאכה בתנאי שלא תהווה מטריד לסביבה הקרובה (עפ"י אישור התעדה המקומית), לא קיימת הגבלה למס' החנויות.

ג. ניתן להשתמש כמשרדים.

7. מסמכים שעיינתי בהם להכנת השומה :

7.1. תשריט ותקנון של תוכנית מפורטת מס' **ענ/במ/361**.

7.2. נסח רישום של חלקה 54 בגוש 8753 מיום 21/08/2008.

7.3. תוכנית מס' **מק/ענ/1065**, שהכין אדריכל סלים קטאווי, ומצורף אליה טבלת הקצאת שטחים.

להלן טבלת הקצאת שטחים עפ"י תוכנית מס' מק/ענ/1065:

מס' מגרש	שטח בדונם	יעוד	בעל הנכס/מחזיק
10	0.500	מגורים א' 3	עזבון המנוח ג'מילה מוסא עיסא
11	0.485	מגורים א' 3	עזבון המנוח ג'מילה מוסא עיסא
12	0.495	מגורים א' 3	עזבון המנוח ג'מילה מוסא עיסא
13	0.450	מגורים א' 3	עזבון המנוח ג'מילה מוסא עיסא
14	0.550	מגורים א' 3	עזבון המנוח ג'מילה מוסא עיסא
15	0.892	מגורים א' 3	עזבון המנוח שריף מוחמד קעדאן
סה"כ מגורים א' 3	3.372		
16	0.720	מגורים א' 3 + חזית מסחרית	עזבון המנוח ג'מילה מוסא עיסא
סה"כ מגורים א' 3 + מגורים עם חזית מסחרית	4.092		

עיריית באקה-ג'ת	מוסדות ומבני ציבור	0.576	401
עיריית באקה	דרך מאושרת	2.217	101
עיריית באקה	שביל גישה	0.229	201
		3.022	סה"כ שטחי ציבור
		7.114	סה"כ שטח החלקה

להלן טבלת סיכום שטחים, מצב מאושר ומצב מוצע:

מצב מוצע עפ"י תוכנית מס' ענ/1065			מצב מאושר עפ"י תוכנית ענ/361		
יעוד	שטח בדונם	ב - %	יעוד	שטח בדונם	ב - %
מיגורים א' 3	3.372	47.40	מיגורים א'	4.092	57.52
מיגורים א' 3 + חזית מסחרית	0.720	10.12			
שטח לבניני ציבור	0.576	8.10	שטח לבניני ציבור	0.576	8.10
דרך מאושרת	2.217	31.16	דרך מאושרת	2.217	31.16
שביל	0.229	3.22	שביל	0.229	3.22
סה"כ	7.114	100	סה"כ	7.114	100

- בחלק משטח הציבור במצב מאושר קיים בית מגורים.
- בתוכנית המוצעת מס' מק/ענ/1065, מקצה המתכנן לכל אחד מהבעלים חלק מהחלקה ביעוד מגורים לפי הרישום בטאבו, ומפריש שטחי הציבור בחלקים ריקים מהחלקה.

8. זכויות בנכס:

הזכויות בנכס עפ"י נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט מיום 21/08/2008 המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה.

גוש 8753 חלקה 54 שטח החלקה 7,114 מ"ר.
- שטח מדוד תואם שטח רשום.
להלן טבלת זכויות:

שם בעלים	החלק הרשום	שטח רשום
יורשי שריף מוחמד סעיד קעאדנה	1/8	889.25
עזבון המנוחה ג'מילה מוסא עיסא	7/8	6224.75
סה"כ	8/8	7114

הערות בנכס:

1. החלקים של הנפקדת אמנה מוחמד סעיד קעאדן בעזבון המנוחה מוקנה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים.
2. הערה על הפקעה עפ"י סעי' 5, 7.

9. גורמים ושיקולים :

1. מיקום הנכס בשכונת אלשוקפאן מזרחית באקה אלג'רביה .
2. הטופוגרפיה של הקרקע .
3. השווי בבאקה נקבע לפי אחוזי בניה ולא לפי מס' יח"ד .
4. שווי מ"ר קרקע למגורים בסביבה הקרובה .
5. דמי שכירות של דירות מגורים בבאקה אלג'רביה .
6. לקחתי בחשבון הפחתה למושאע במצב נכנס 5% .
7. לקחתי בחשבון שווי למגורים עם חזית מסחרית 130% ביחס למגורים .
8. רמת הפיתוח הקיים בסביבה הקרובה .
9. שווי מ"ר קרקע מוערך כריק ופני .
10. עצם העובדה שקיימת הערה על הפקעה לפי סעי' 5, 7 לפק' הקרקעות, ששחי הציבור לא נכנסים בתשלומי האיזון ואתיחס אליהם כמוחזקים ע"י העירייה .
11. שטח מגורים נטו לאחר ניכוי ששחי ציבור הגו 57.52% מסה"כ שטח החלקה .
12. העובדה שבמצב קיים אין תשריט חלוקה מאושר, ששחי המגורים והמסחר עפ"י תוכנית מס' ענ/במ/361 החלה על הנכס שבנדון, מהווה את חלקיהם של הבעלים הרשומים בנסח רישום, מסה"כ ששחי המגורים והמסחר בחלקה .

10. טבלת איזון :

- טבלת האיזון נקבעת לפי הכלל הבסיסי הבא :
- שווי יחסי קודם, לכל בעל שווה לשווי יחסי חדש, ובאם שווי יחסי חדש לא תואם שווי יחסי קודם, יתבצע תשלומי איזון.
- בחישוב השווי יחסי, התעלמתי מספרות אחרי הנקודה המאית .

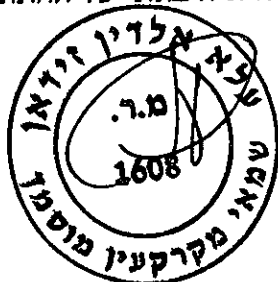
לאור האמור לעיל :

שווי מ"ר בתשלומי האיזון נקבע לפי 420 שח/מ"ר :

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל .

11. **הצהרה :** הנני מצהיר כי אין לי חלק או ענין פרטי בנכס .

לראיה באתי על החתום



עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין ומתווך נכסים

מצ"ב : טבלת איזון של גו"ח 8753/54
טבלאות מבאת
נסח רישום גו"ח 8753/54

טבלת הקצאה									
טבלת הקצאה									
לתוכנית מס': מק/ע/1065									
פרטי החלקות הקיימות									
החלקים	החלקה	שטח	שטח החלקה הכולל בחלקה החדשה*	מס' זרות	חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סידורי
בבעלות	7114	7114	7114	2115581		שריף מוחמד	54	8753	1
12.5%						סעיד קנאדנה			
87.5%	7114	7114	7114			עזבון המנוחה ג'מילה מוסא עיסא	54	8753	2
100.0%									סה"כ

עלא אלדין זידאן
 שמאי מסקנין מוסמך
 מ.ר. 1608

טבלת איזון גוש 8753 חלקה 54

תשלומים	מצב נכנס										מס' סידורי			
	תשלום ב ש"ח	הפרש שטח במ"ר	שווי יחסי חדש	ייעוד	הקצאה שטח	הקצאה תיאום חזית	מס' מגרש	מחזיק	מס' ת"ז	בעלים רשום				
148,470	363.5	0.207	מגורים א'3	892	892	892	15	0.125	מגורים א' + חזית	511.5	889.25	2115581	שרף מוחמד סעיד קטאדנה	1
-148,470			מגורים א'3	500	500	500	10		מגורים א' + חזית					2
			מגורים א'3	485	485	485	11							
			מגורים א'3	495	495	495	12							
			מגורים א'3	450	450	450	13	0.875						
			מגורים א'3	550	550	550	14							
			מגורים א'3 + חזית	936	720		16		מסתרות					
	0.00	1.00		4,308				1.00		4,092	7,114			סה"כ
									דרך שירות		96	54/8	עיריית באקה	
			שביל		229		201		דרך שירות		133	54/9	עיריית באקה	
			שב"צ		576		401		שב"צ		576	54/10	עיריית באקה	
			דרך מאושרת		2,217		101		דרכים		2217	54/11	עיריית באקה	
					3,022						3022			סה"כ שטחי ציבור
	0.00										7,114			סה"כ חלקה 54

ג'מא יזדאן
 ג'מא יזדאן קעין מוסמך
 1608

12.2 טבלת הקצאה (המשך)

לתוכנית מס': מק/ען/1065

טבלת הקצאה

פרטי המגרשים המוקצים - גוש 8753 חלקה 53

חתימת הבעלים	מס' יח"ד	מס' יח"ד **	יעוד	חלקים	בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות	שם מחזיק	שם בעלים רשום	מס' חלקה		מס' גוש
										ארעילומי*	עפ"י התוכנית	
			מגורים א' 3	1/1	500				עובד המנוחה		10	8753
			מגורים א' 3	1/1	485				ג'מילה מוסא עיסא		11	8753
			מגורים א' 3	1/1	495						12	8753
			מגורים א' 3	1/1	450						13	8753
			מגורים א' 3	1/1	550						14	8753
			מגורים א' 3	1/1	720						16	8753
			עם חזית מסחרית	1/1					עובד המנוח שרף מוחמד סעיד קעאדנה		15	8753
			מגורים א' 3	1/1	892	2115581					201	8753
			שביל		229		עיריית באקה				401	8753
			שב"צ		576		עיריית באקה				101	8753
			דרך מאושרת		2217		עיריית באקה					
										סה"כ חלקה 53		ציבור

שמא לא יגדלו ויגדלו
 1608 קויסקין
 ארעילומי

טבלה זו נכונה כשהיא מצורפת לשומה מס' 5071 ט

טבלת הקצאה 12
טבלת הקצאה ואיזון 12.1

טבלת הקצאה ואיזון

לתוכנית מס': מק/ען/1065

פרטי החלקות הקיימות

שוי יחס'	שוי ב- נח	הפחתה 5% למושאע	שטח בעלות נטו ב- מ"ר	שטח ברוטו ב- מ"ר	שטח בעלות נטו ב- מ"ר	שטח ברוטו ב- מ"ר	יעוד החלקה	החלקים בבעלות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה במ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי
12.5%	204,089	486	512	889.25	512	889.25	מגורים א' עם חזית מסחרית	12.5%	2115581		שריף מוחמד סעיד קעאדנה	7,114	53	8753	1
37.5%	1,428,608	3,401	3,580	6,224.75	3,580	6,224.75	מגורים א' עם חזית מסחרית	87.5%			עזבון המנוחה ג'מילה מוסא עיסא	7,114	53	8753	2
100%	1,632,696		4,092		4,092		מגורים א'-עם חזית מסחרית	100%					53	8753	סה"כ שטחי מגורים
			576		576		שטח לבניני ציבור						53	8753	שטחי ציבור
			2,217		2,217		דרכים						53	8753	
			229		229		שביל						53	8753	
100%			7,114		7,114			100%							סה"כ שטחים ציבוריים

עלא אלדיו זידאן
שמואל זידאן מוסמד
מ.ר. 1608

12.1 טבלת הקצאה ואיזון (המשך)
 לתוכנית מס': מק/ע/1065
 טבלת הקצאה ואיזון - גוש 8753, חלקה 54

פרטי המגרשים המוקצים

מס' מקבלי	משלם	תשלומי איזון ב נ"מ	שוי יחסי כולל של המגרש	שוי החלק היחסי במגרש	מס' יחיד "	מס' יעוד	חלקים בשבר פשוט	סה"כ שטח	סה"כ שטח המגרש במ"ר	מס' זהות	שם מחזיק	שם בעלים רשום	מס' חלקה		מס' גוש
													מס' חלקה	מס' חלקה	
0	148,470	0.207	892	892	מגורים א' 3	1/1	892	892	892	2115581		שרף מוחמד סעיד קעאדנה	15		8753
		0.116	500	500	מגורים א' 3	1/1		500	500				10		8753
		0.113	485	485	מגורים א' 3	1/1		485	485				11		8753
		0.115	495	495	מגורים א' 3	1/1	3,416	495	495			עבון הממוחה	12		8753
		0.104	450	450	מגורים א' 3	1/1		450	450			ג'מילה מוסא עיסא	13		8753
		0.128	550	550	מגורים א' 3	1/1		550	550				14		8753
		0.217	936	936	מגורים א' 3 עם חזית מסחרית	1/1		936	720				16		8753
		1.00	4,308	4,308	שביל שב'צ זרן מאושרת		4,308								סה"כ שטח מגורים
								229	229		עיריית באקה		201		8753
								576	576		עיריית באקה		401		8753
								2217	2217		עיריית באקה		101		8753
								3022	3022						סה"כ שטח ציבור
								7,114	7,114						סה"כ חלקה 54

25/12/2008	1608	עלא אלדין זידאן
תאריך	מס' רשיון	שם שמאי המקרקעין
		חתימת השמאי

עלא אלדין זידאן
 שמאי מקרקעין מוסמך
 מ.ר. 1608

דף: 1

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה

הופק באמצעות האינטרנט

גוש : 8753 חלקה : 54

שטח החלקה במ"ר
7,114.00

רשות מקומית

מחוז
חיפה

בעלות

החלק בנכס
1/8

הבעלים
שרייף מוחמד סעיד קעאדנה
ת.ז. 2115581

שטר תאריך מהות הפעולה
003749 06/10/1972 רשום לאחר
הסדר

7/8 עזבון המנוחה ג'מילה מוסא
עיסא

הערות: חלקה של הנפקדת אמנה מוחמד סעיד קעאדנה בעזבון המנוחה מוקנה
ה לאפוטרופוס לנכסי נפקדים.

הערות

החלק בנכס

מוטבי הערה

שטר תאריך מהות הפעולה
012429 07/09/1997 הערה על הפקעה
סעיפים 5 ו-7
0001

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4562 מיום 28.8.97

--- ס ו י נ ת ו י ס ---

"פלט ממידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו".

עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין מוסמן
מ.ר. 1608

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/1065
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6014
מיום 1.11.09

ועדה מקומית עירון
הפקדת תכנית מס' ען/מ/1065
הועדה המקומית החליטה להמקד את התכנית
בישיבה מס' 2008 of 0 ביום 14.9.08
מנהל העירייה

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/1065
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6095
מיום 9/6/2010

ועדה מקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/1065
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2010 of 0 ביום 14.1.10
מהנדס העדה