

300651520

מס' תכנית 1089
מס' פרויקט 2003
מס' חשבונית 18/8/09

פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין



فتحي حجيرات

مخمن عقارات وهنسة بناء

לשכת שומאי
המקרקעין בישראל

תאריך : 25/10/2010
תיק מס' : 4387 ד'

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
למחוז חיפה
16-12-2010
כ ר כ ב ל
תיק מס' _____

לכבוד
מר חלימה אבראהים
אום אל פחם

א.ג.י.

הנדון : טבלת הקצאה ואיזון – תכנית מפורטת מס' ענ' / 1089
חלק מחלקה 4 בגוש 12156
כפר עארה

הועדה המקומית לארץ
אישור תכנית מס' ענ/מק/ 1089
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 20/10/03
בשונה מס' 4/3/2010
יורי הועדה המקומית

ועדה מקומית עירונית
הפקודת תכנית מס' ענ/מק/ 1089
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשונה מס' 2008010 ביום 14/9/08

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

הודעה על הפקדת תכנית מס' ענ/מק/ 1089
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5988
מיום 18/8/09

נייד : 052-3887776 ת.ד. 905 טלפון : 04-9863467 סניף : 052-3887776
כפר מנדא- בנין אבו שקרה

E-mail : Fathe5@walla.com

مكون (وانا)
ة المحلية

1176
مكون
فني جبرائيل
مكون

مخمن عقارات وهنسة بناء



פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

תוכן העניינים

- 1. מטרת חוות הדעת 3
- 2. הביקור בנכס 3
- 3. התאריך הקובע לשומה 3
- 4. תיאור האזור 3
- 5. שטח התכנית 3
- 6. ת.ב.ע 4
- 7. הזכויות בקרקע 4
- 8. גורמים ושיקולים בשומה 5
- 9. טבלת הקצאה ואיוון 6

052-3887776 נייד: 04-9863467 טלפקס: 905 ת.ד 905 כפר מנדא- בנין אבו שקרה

E-mail : Fathe5@walla.com

פתחי חוגיראת
 שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

1. מטרת חוות הדעת:
 נתבקשתי לערוך תכלת איזון לתכנית איחוד וחלוקה שלהלן.

2. הביקור בנכס:
 ערכתי בקור בנכס בתאריך: 17.5.08

3. התאריך הקובע לשומה:
 תאריך השומה.

4. תיאור האזור:
 אזור מגורים בשני דרום מערבית, קיים פיתוח חלקי, לא הרחק מכפר קרע.

5. שטח התכנית:
 סה"כ שטח התכנית 30,545 מ"ר
 צורה אי ריגולרית, קיימים מבנים.
 שטח התכנית מהווה חלק מחלקה 4 ששטחה כולל 160,554 מ"ר.

נ"ד: 052-3887776 טלפון: 04-9863467 ת.ד 905 כפר מנדא- בניין אבו שקרה
 E-mail : Fathe5@walla.com

مخمن عقارات وهندسة بناء
مخمن عقارات وهندسة بناء



פתחי חוגיראת
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

6. ת.ב.ע. :

על השטח חלה תכנית מס' ענ' 119 בתוקף מיום 25.9.06

יעודים

שטח	שטח מגורים א'	תכנית מועעת מס' ענ' 1089
19,831 מ"ר	מגורים א'	
6506 מ"ר	דרכים	
4208 מ"ר	בנייני ציבור	
19,787 מ"ר	שטח מגורים א'	
4208 מ"ר	בנייני ציבור	
6550 מ"ר	דרכים	
מס' קומות - 2	קומות כולל קומת עמודים.	
	מס' קומות - 2	
	50%	
	750 מ"ר	

7. הזכויות בחלקה :

לפי צילום נסחי רישום החלקה רשומה ע"ש בעלים רבים. מיום 27.11.08

052-3887776 נייד: 04-9863467 טלפקס: 905 ת.ד. 905
כפר מנדא- בניין אבו שקרה ת.ד. 905
E-mail : Fathe5@walla.com

ת.ד. 905

ת.ד. 905

ד.ת. 905

اللجنة
عموم
المجلس
المقامي

فتحي حجيرات

مخمن عقارات وهنسة بناء



לשכת סניף
בנין

פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

8. גורמים ושיקולים בשומה:

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה. דרישה זו אין פירושה שהמגרש החדש חייב להיות בתחום המגרש המקורי או סמוך לו. פירוש כזה מסכל את כוונת המחוקק הדורש להגיע לפתרון אופטימאלי ככל שניתן (בג"צ 4914/91 - איראני נ. שר הפנים).
- ב. יש לשמור על השווי היחסי, ז"א שוויו של המגרש החדש ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווי מגרשו המקורי של הבעל ביחס לשווי סך כל המגרשים הישנים. האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו. (בג"צ 4914/91 הנ"ל ו ת.א 100/91 ועדה מקומית חיפה נ. חברת החשמל).
- ג. בהעדד אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים בתשלומי איזון.
- ד. במלאכת האיזון אין להפריד בין שני ההליכים של איחוד וחלוקה ושינוי היעוד אלא יש לקחת בחשבון גם את עליית ערכם של המגרשים עקב שינוי היעוד (בג"צ 4914/91 - איראני נ. שר הפנים).
- ה. מחירי מקרקעין באזור.
- ו. מיקום המגרשים.
- ז. צורת המגרשים.
- ח. יעוד.

כפר מנדא- בנין אבו שקרה ת.ד 905 טלפקס: 04-9863467 נייד: 052-3887776

E-mail : Fathe5@walla.com

חברה להנדסה
 (ואר) 2
 02-3887776

חברה להנדסה
 (ואר) 2
 02-3887776



פתחי חוגיראת
 שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء
 فتي حجيرات

9. טבלת הקצאה ואיזון :

תשלומי איזון בנקודות	ש"כ שווי יחסי	מצב מועד				מצב קיים								
		שווי בנקודות	מקדם	יעוד	שטח	מגרש	שווי בנקודות	יעוד	מקדם	שטח משתתף	מגרש	בעלים	חלקה	גוש
00	0.857	761	1.05	מגורים א'	725	1	861		1	861	1	בעלים		
		937	1	"	937	2	837		1.05	797	2	מרטניים		
		860	1	"	860	3	797		0.9	886	3	לפי נסח		
		878	0.9	"	976	4	763		1	763	4	רישום		
		1022	0.98	"	1043	5	826	מגורים א'	0.9	918	5	מיום 27.11.08	4	12156
		750	1	"	750	6	800		1	800	6			
		6660	0.95	"	4905	7	1019		0.9	1132	7			
		1132	0.95	"	1192	8	796		1	796	8			
		917	1	"	917	9	858		0.9	953	9			
		802	1	"	802	10	747		1	747	10			
		878	0.9	"	975	11	4607		0.95	4849	55			
		1045	0.9	"	1161	12	896		1	896	56			
		1598	0.95	"	1682	13	724		1	724	57			
		1197	0.95	"	1260	14	776		0.9	862	58			
		690	0.95	"	726	15	878		0.9	976	59			
		859	0.95	"	905	16	859		1	859	60			
-----			---		960		1	960	61					
18,986			19816		1126		1.05	1072	62					
					-----			-----						
					19110			19831						

052-3887776 :נייד 04-9863467 טלפקס 905 ת.ד ש.קרה אבו בנין מנדא- כפר

E-mail : Fathe5@walla.com

לשכת הנדסה
בנייה

פתחי חגירות

מחנן עקרות והנדסה בנא



פתחי חגירות

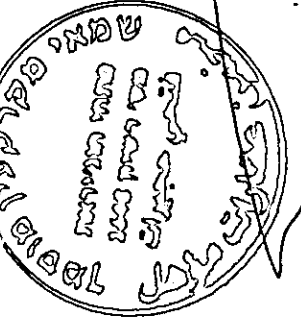
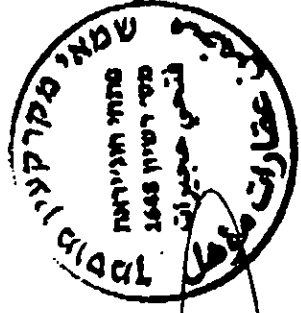
שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

מצב מוצע

משלומי איזון בנקודות	סה"כ שווי יחסי	שווי בנקודות	מקדם	יעד	שטח	מגרש	שווי יחסי	שווי יחסי	שווי בנקודות	יעד	מקדם	שטח משתף	מגרש	בעלים	חלקה	נוש
00	0.143	468	0.1	777	4680	200	0.143	2525	777	0.6	4208	105	105	ת.מ. עארה	4	12156
		111	0.1	777	1112	201		42	777	0.1	425	106	106			
		43	0.1	777	425	202		29	777	0.1	289	109	109			
		6	0.1	ש.ה.ר.ג.ל	60	203		321	777	0.1	3210	1134	1134			
		24	0.1	"	244	204		258	777	0.1	2582	115	115			
		2525	0.6	בנייני צבור	4208	100		---	---	---	---	---	---			
		---			---			---	---	---	---	---	---			
		3177			10,729			3175			10714					
00		22,163			30,545		100%	22,285			30,545					

המסקנה : שהתכנית המוצעת לא פונעת בשטחי הציבור המוקצים לעירייה ואף משכיחה את שוויים .
תשלומי איזון מזעריים - במעול - אין תשלומי איזון .

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנדון וכי חוות דעתי זו נעשתה לסי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית .



ולראיה באתי על החתום
פתחי חגירות
שמאי מקרקעין מוסמך

Handwritten signature and date '1648' in a large oval.

052-3887776 נייד 04-9863467:07:טל 905 ת.ד 905 אבו שקרה
כפר מנדא- בנין אבו שקרה
E-mail : Fathe5@walla.com