

חוו"ד שמאית

לוח טבלאות הקצאה ואיזון
נספח לתוכנית מפורטת מס' מק/ענ/1151
שינוי לתוכנית ענ/במ/251

איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

גוש 20341 חלקה 67, 68 חלק

אום - אל - פחם

הוכן ע"י:
זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין

ועדה מקומית עירון

1151 אישור תכנית מס' ענ/מק/

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

ביום 15.12.11 בישיבה 2011/03

היודע לערוך

מ.ר. 2084

מהנדס ועדת עירון

ועדה מקומית עירון

1151 הפקדת תכנית מס' ענ/מק/

הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית

ביום 29.3.11 בישיבה 2011/03

המקדמי

מ.ר. 2084

מהנדס ועדת עירון

הודעה על אישור תכנית מס' ענ/מק/1151

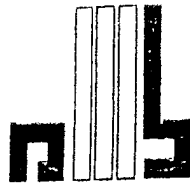
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6423

מיום 30/5/2012

הודעה על הפקדת תכנית מס' ענ/מק/1151

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____



11/11/2010
ממקענ1151
ת. 15/01/2011

לכבוד : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
" עירון " 30025

א.ג.ג.

הנדון : לוח הקצאות וטבלאות איזון
נספח לתוכנית מפורטת מס' מק/ענ/1151
שינוי לתוכנית ענ /במ/251
גוש 20341 חלקה 67 , 68 (חלק)
אום אלפ-חם

נתבקשתי ע"י מר אחמד מחמוד אגבריה לערוך לוח הקצאות וטבלאות איזון לחלקי חלקות הנ"ל .

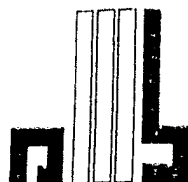
להלן תאור החלקות והסביבה , המצב התכנוני ועקרונות החלוקה .

א. מטרת התוכנית המפורטת :

מטרת ושם התוכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים על חלק מחלקה 67, וחלקה 68 בגוש 20341 באום אל-פחם .
בחלק מחלקות 67 ו-68, בקטע הצפוני מזרחי לכביש מס' 7 השטח הנותר, חלקי חלקות הנ"ל , בצורה ושטח שלא ניתנים לניצול . תוכנית זו באה לאחד את המגרשים ו/או חלקי החלקות שנותרו ולחלק אותם לשני מגרשים שניתנים לניצול ע"פ תקנון התוכנית המאושרת החלה במקום .
שטח התוכנית 1,859 מ"ר מגורים ומסחר .

ב. תאור החלקות והסביבה :

הנכס נשוא חו"ד ממוקם בצד הצפון מזרחי של אום אלפחם, באזור הנקרא "גבעת אלחאנוק " .
חלקי החלקות ממוקמות סמוך ומצפון לכביש מס' 7 ("אלקודס"), כביש ע"פ תביע מאושרת רוחבו הינו 30 מ', כיום הכביש עדיין בשלבי פתוח והרחבה .
הסביבה מאופיינת בבניה למגורים, צמודת קרקע, ללא מסחר לאורך חזית הכביש הסמוך למגרש .
הנכס הנדון מהווה חלקי חלקות . חלק מהחלקות מופקע לדרך מס' 7 הנ"ל .
כביש מס' 7 חוצה את החלקה מספר 67 ומותיר מגרש בשטח נטו של 462 מ"ר .
אותה דרך מפקיעה חלק מחלקה 68 , חלקה בעל רוחב צר וחזית ארוכה .
המגרשים נמצאים באזור הררי עם שיפוע מצפון מזרח לדרום מערב .
המגרשים בעלי צורה גאומטרית לא רגולרית .



ג. המצב התכנוני :

על החלקה חלה תוכנית בנין עיר מס' ע/251 שפורסמה למתן תוקף ביי"פ מס' 4606 מיום 11/01/1998. עפ"י הוראות התוכנית המגרש סווג באזור מסחר משולב מגורים עם זכויות בניה כדלקמן :

- | | |
|---|-----------------|
| - 800 מ"ר . | שטח מגרש מינמלי |
| - 4 קומות , 2-3 מגורים. | מס' קומות |
| - 100% עיקרי , 50% תכסית . | סה"כ אחוזי בניה |
| 60% שטחי שירות , לא מצוין בתקנון הדבר נקבע בישיבת ועדה מקומית מס' 2005008 מיום 11/09/05 . | |
| - 25 מ"ר ליח"ד גובה רום פנימי 2.20 מ' | מבנה עזר |
| - 1 מבנה למגרש , 2 מבנים למגרשים מעל 600 מ"ר. | מס' מבנים במגרש |
| - 4 יח"ד /דונם | צפיפות |
| - קדמי 5 מ' או כפי התשריט, צדדי 4 מ' אחורי 4 מ' בין 2 מבנים 6 מ' . | מרווחים |
| - 9.0 מ' , ק. ע. מפולשת 2.20 מ' , קומה מסחרית 3.60 מ' . | גובהה |

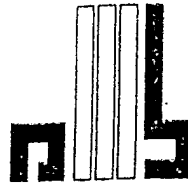
סעיף 3.16 בתקנון התוכנית מחייב כל מבקש היתר בנייה להקים, על חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר ע"פ תב"ע. גדר מבטון מצופה אבן לקט בגובה עד 1.20 מ' ולא פחות מ- 0.60 מ'.

השימושים המסחריים : שימושים המיועדים לשרת את האוכלוסיה הגרה בסביבה הקרובה ; אין להיתר שימושים הנוקקים לתנורים פולטי עשן, מנועים מעל 10 כ"ס .

טבלת חלוקה למגרשים ע"פ מצב קיים

יעוד	שטח חלקה רשום	שטח/מ"ר	מס' מגרש
מגורים + מסחר	1,038 מ"ר	462	67/1
מגורים + מסחר	1,753 מ"ר	1,397	68/1
		1,859	סה"כ ש. תוכנית
דרך מס' 7		576	67/2
דרך מס' 7		356	68/2

* לא כלולים בשטח התוכנית הופקעו ע"פ תב"ע מאושרת ע/במ/251.



ע"פ נסח טאבו מעודכן מתאריך 11/11/2010 החלקות הינן בבעלות כדלקמן :
חלקה 68 בבעלות אגבריה איאד + מוסטפא בשלמות בחלקים שווים.
שטח חלקה רשום 1,753 מ"ר .
רשומה הערה על הפקעה מיום 6/6/02 ע"פ סעיפים 5,7 לפקודה י"פ 4882 .

חלקה 67 רשומה ע"ש רשות הפיתוח בשלמות. שטח רשום 1,038 מ"ר
רשומה הערה על הפקעה מיום 6/6/02 ע"פ סעיפים 5,7 לפקודה י"פ 4882 .

הנסחים מצ"ב כנספח א' .

ה. עקרונות שומה לחלוקה ללא ההסכמה :

א. החלוקה נערכה בהתאם להנחיות סימן ז' סעיף 122 פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בדבר חלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

ב. היחס שבין שוויו של מגרש שיוקצה בחלוקה החדשה לבין סך שווים של כל המגרשים שיוקצו יהיה כחיס שבין שווי המגרש הקודם של אותו בעלים לבין סך שווים של כל המגרשים הקודמים .
האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים הלכת איראני) .

ג. הפרשה לצורכי הציבור, דרכים משתי החלקות צוינו אך הם לא נכללו באיזון . התוכנית המפורטת מתייחסת לחלק מהחלקות , במצב התכנוני המאושר . למגרשים שנותרו לאחר ההפקעה משתי החלקות . כלומר לא נכללו בשטח התוכנית. במצב המוצע/יוצא

ד. החלוקה והקצאת המגרשים נעשתה בהתחשב בבעלים הרשומים בנסח רישום /טאבו כל אחד לפי חלקו . ראה נסחי טאבו מצ"ב כנספח א'

ו. יעוד המגרשים במצב המוצע והמצב היוצא הינו מגורים משולב מסחר.

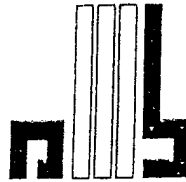
ז. השווי של המגרשים נלקח ע"פ גישת ההשוואה תוך התאמות נדרשות לנכס הנישום. ההבדל בשווי נובע מעיקרון H.B.U, הניצול הטוב והיעיל שהחלוקה החדשה מאפשרת .

ח. חלק החלקה 67 הנוותר (שטח 462 מ"ר) ניתן מקדם 0.75 לגודל ולצורה, מאחר וע"פ הוראת התוכנית השטח הנוותר לא עונה על דרישות מגרש מנימלי ע"פ תקנון תב"ע המאושרת. מצב נכנס

ט. חלק החלקה 68 הנוותר, ניתן מקדם של 0.95 למושאע, 0.9 לצורה, מקדם משוכלל 0.855. במצב הנכנס .

כפר קרע 30075 ת.ד. 474
נייד: 050-416154
טלפקס: 04-6355005

E-mail: moh_zahalka@yahoo.com



שמאות מקרקעין וניהול נכסים

זחאלקה מוחסן - שמאי מקרקעין אוסאק

Real estate appraisal & Property management

MOHSEN ZAHALKA

י. במצב היוצא ניתן מקדם 0.9 למושאע במגרש מס' 1, מגרש מס' 2 ניתן מקדם למושאע 0.95 - שני קרובים בחלקים שווים, וגם ניתן לצורה וניצול יעיל מקדם של 0.85 מקדם משוכלל למגרש 0.81.

יא. השווי נלקח ע"פ גישת ההשוואה, וכן בהתחשב בשווי קרקע בסביבה תוך התאמה לנכס הנדון. במצב הנכנס קבעתי שווי של 360 ₪ / מ"ר, במצב היוצא קבעתי אותו מחיר מאחר והוראות התוכנית המאושרת ענ/251 נותרו ללא שינוי, כמו כן אחוזי הבניה נותרו ללא שינוי.

להלן הטבלאות ...

נספחים: נסח רישום זכויות / טאבו מצ"ב כנספח א'

במבוא רב
זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין



(11/11/2010)

15/01/2011 ת.ה

מספר הזכאה נאיון

טבלאות הקצאה נאיון

לתוכנית מס' ענ/מק/1151

שוי יחסי %	שוי מגרש/ ש"ח	מקדם מושאע, צורה, משוכלל	יעוד החלקה	החלקי בבעלות	מס' זהות או מס' האגיד	מס' זכויות או זכויות בחלקה	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה/מ"ר	שטח החלקה הכלול/מ"ר	שטח החלקה הכלול/מ"ר	שם בחלקה	מגורש/ חלקה	גוש	מס סיד ורי
38.76%	214,998	0.855	מגורים ומסחר	1/2	26325779	** , *	אגבריה אלמד	1,397	68/1	20341	.1			
38.76%	214,998	0.855	מגורים ומסחר	1/2	021825419	** , *	אגבריה מוסטפא							
77.52%	429,996	0.855	מגורים ומסחר	1/2			סה"כ							
22.48%	124,740	0.75	מגורים ומסחר	1/1		*	רשות הפיתוח	1,753		1,038		68	20341	.2
1.000	554,736		מגורים ומסחר + מסחר					462	67/1	462		67	20341	.3
								1,859	67+68	1,859		67+68	20341	.4
														.5

22/05/2000 מיום 4882 מס' ביו"פ מס' 4882 מיום 22/05/2000
 * הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות, פורסם ביו"פ מס' 20341.
 ** זכות מעבר, החלקה נהנית מזכות מעבר על פני חלקה 70, 69 גוש 20341.

ת. 15/01/2011 (11/11/2010)

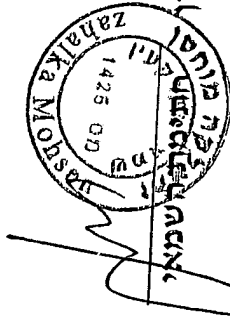
טבלאות הקצאה ואיזון

טבלאות הקצאה ואיזון
 פרטי המגורשים המוקצים לתוכנית מס' ענ/מק/.....

תשלומי איזון	משלם	מקבל	שוי יחסי כולל של המגורש	שוי החלק היחסי במגורש/ש	מקדם משוכלל מושאע צורה	יעוד מגורש	פשוט חלקים בשנר	שטח מגורש / במ"ר	שיעבודים או זכויות אחרות במגורש	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	מס' חלקה ארעה / סופי	מס' מגורש עפ"י תוכנית	מס' גוש
אין	אין	אין	22.48%	128,628	0.9	מגורש +	397/930	930			רשות הפיתוח			
אין	אין	אין	15.09%	86,346	0.9	מסחר	533/1860	930		021825419	אגבריה מוסטפא		1	20341
אין	אין	אין	15.09%	86,346	0.9	מסחר	533/1860	930		26325779	אגבריה איאד			
אין	אין	אין	23.67%	135,448	0.81	מגורש +	1/2	929		021825419	אגבריה מוסטפא		2	20341
אין	אין	אין	23.67%	135,448	0.81	מסחר	1/2	929		26325779	אגבריה איאד			
אין	אין	אין	77.52%			מסחר		1,859			סה"כ			
			1.000	572,216		מסחר					סה"כ שטח			
											תוכנית			20341

ת. 15/01/2011
 תאריך

רשיון מס' 1425
 מס' רשיון




זחאלקה מוחסן
 שם שמאי מקרקעין

נספח לטבלאות
זחאלקה מוחסן – שמאי מקרקעין
טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מס' מק/ענ/1151

ת. 15/01/2011 (11/11/2010)

לקבל / ש"ח	לשלם / ש"ח	ההפרש	תשלומי איזון			שם בעלים רשום	מס' חלקה ארע' סופי	מס' מגורש עפ"י תוכנית	מס' גוש
			שווי יחסי % / יוצא	שווי יחסי % / כנס	שטח מגורש במ"ר				
אין	אין	00.00%	22.48%	22.48%	397		1	20341	
אין	אין	00.00%	38.76%	15.09%	266.5	26325779	1		
אין	אין	00.00%	38.76%	38.76%	731		2		
אין	אין	00.00%	38.76%	15.09%	266.5		1		
			100%	38.76%	464.5	021825419	2		
			100%	100%	731				
					1,859				

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המתנהל כלשכת רישום המקרקעין: חיפה
מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.
מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום
פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 11/11/2010

גוש: 20341

חלקה: 67

תח חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 1

הופק באמצעות האינטרנט

מידע מפנקס הזכויות
המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה

דף: 1

ט"ו תמוז

שנת ה'תש"ס

נוש : 20341 חלקה : 67

שטח החלקה במ"ר
1,038.00

מחוז
חיפה
רשות מקומית
ע. אום אל-פחם

הערות רשם המקרקעין:
קרקע נטוטה עצי זית

בעלות

החלק בנכס
בשלמות

הבעלים
רשות הפתוח

שטר
תאריך
03/12/1971 011918
מהות הפעולה
רשום לאחר
הסדר

הערה

החלק בנכס

מוטבי ההערה

שטר
תאריך
06/06/2000 017431
מהות הפעולה
הערה על הפקעה
סעיפים 5 ו-7
0001

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4882 עמודים 3514-3516 מ-22.5.2000

--- סוף נתונים ---

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

11/11/2010

מספר עמודים: 1

שלום,

להלן יוצגו פרטי המידע מפנקס המקרקעין המחנהל בלשכה רישום המקרקעין: חיפה

מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ונועד לצפייה בלבד.

מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שטל-פיו.
פלט ממידע זה אינו נסח רישום

פרטים אודות המידע המבוקש:

תאריך הפקה: 11/11/2010

גוש: 20341

חלקה: 68

תח חלקה:

סוג הנסח: מלא

מספר עמודים: 1

01/12/2005

01/12/2005

נוש : 20341 חלקה : 68

מחוז	רשות מקומית	שטח החלקה במ"ר
חיפה	ע. אום אל-פחם	1,753.00

הערות רשם המקרקעין:
ברובה קרקע נטועה עצי זית ובמיעוטה קרקע מזרע

בעלות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	הבעלים	החלק כנכס
042141	20/12/2005	מכר	אגבאריה איאד ת.ז. 26325779	1/2
0002				
			אגבאריה מוסטפא ת.ז. 021825419	1/2

הערות

שטר	תאריך	מהות הפעולה	מוטבי ההערה	החלק כנכס
017431	06/06/2000	הטרה על הפקעה		
0001		סעיפים 5 ו-7		
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4882 עמודים 3514-3516 מ-22.5.2000				

זיקת הנאה וזכות קדימה

שטר	תאריך	מהות הפעולה	תאור הזיקה
011918	03/12/1971	זיקת הנאה	
0100		חלקה נהנית	
תאור הזיקה: מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך גבולה הדרומי			
על-פני: חלקה 20341/70			

שטר	תאריך	מהות הפעולה	תאור הזיקה
011918	03/12/1971	זיקת הנאה	
0101		חלקה נהנית	
תאור הזיקה: נהנית מזכות מעבר ברוחב של 2 מ' לאורך קטע מנבולה הדרומי (כמסומן במפת הגוש)			
על-פני: חלקה 20341/69			

--- ס ו ף נ ח ו נ י ם ---

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