

מינהל התכנון
הועדה המקומית לתכנון ובניה - מהרז חיפה

2017 - 8-2

שמאות מקרקעין
זחאלקה מוחסן - שמאי מקרקעין מוסמך

כפר - קרע 30075 ת.ד. 474
נייד : 050-4416154

Moh zahalka@yahoo.com

נ ת ק ב ל

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון

ואדי עארה

שינוי תכנית מתאר מס' 908/מק/16
354-

החלטת הפקיד

בישיבה מס' 2013005 מיום 21/14

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
ואדי עארה
החלטת הפקיד

חו"ד שמאית

לוח טבלאות הקצאה ואיזון

נספח לתוכנית מפורטת מס' ענ/מק/908

שינוי לתוכנית ענ/במ/358

איחוד וחלוקה ללא הסכמה .

גוש 8760 חלקה 50, 51, 54 בשלמות

חלקי חלקות 48, 52, 53

חלקי חלקות ; 47, 77

באקה - אלג'רביה

הוכן ע"י :
זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין

908/מק/16
354-
הודעה על הפקדת תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6827
מתאריך

הועדה המקומית לעירון
אישור תכנית מס' ענ/מק/908

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 2015005 מיום 31.3.15

החלטת הפקיד
הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון
ואדי עארה
החלטת הפקיד

ענ/מק/908
06/09/2013
ע. 28/09/2016

לכבוד : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
" עירון " 30025

א.ג.נ.

הנדון : לוח טבלאות איזון

נספח לתוכנית מפורטת מס' ענ/מק/908
שינוי לתוכנית ענ /במ/358
גוש 8760 חלקה 50,51,54 בשלמות חלקי חלקות 47,77,48,52,53
באקה אלגרביה

נתבקשתי ע"י יוזמי התוכנית, לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת שמספרה ענ/מק/908, איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, הכוללת חלקה 50,51,54 בשלמות. חלקי חלקות 48,52,53, חלקי חלקות 47,77, ביעוד דרכים. וזאת ע"פ סימן ז סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. התוכנית יזומה ע"י אחד הבעלים הרשומים. מטרת התוכנית חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, והחלפת שטח לבניני ציבור.

להלן תאור החלקות והסביבה, המצב התכנוני ועקרונות החלוקה.

ביקור בנכס נערך בתאריך 24/09/2012, 18/01/2014, 24/07/2015, 15/09/2016, להכנת הטבלאות, קבלתי לעיוני, תשריט התוכנית אשר הוכן ע"י אדריכל מוחמד תאופיק, תקנון התוכנית. עיינתי בתב"ע מאושרות החלות על החלקות והאזור. נסחי רשום מקרקעין / טאבו פלט מהאינטרנט מיום 24/09/2012, 20/02/14.

2. זהוי הנכס ותיאור החלקות :

הנכסים נשוא השומה מהווה מתחם הכולל חלקות בשלמות וחלקי חלקות .

2.1. תיאור כללי של החלקות והסביבה

החלקות ממוקמות בצד הצפוני של העיר באקה מזרחית לכביש הכניסה הראשית לעיר .
ע"פ תשריט התוכנית המתחם נשוא השומה מהווה רצועה בעלת צורה גאומטרית דמוית ריבוע .
החלקות תחומות בדרכים בחזית הצפונית והדרומית . בחזית הצפונית דרך /מתרוכא ברוחב כ- 4 מ' , בחזית הדרומית דרך
מאושרת ע"פ תב"ע/ענ/358 ברוחב 16 מ' , דרך אשר בחלקה חוצה חלקות 52 ו- 53 ממערב למזרח , כיום ישנם דרכים עם מצע
בלבד . הטופוגרפיה הררית עם שיפוע יורד מדרום למזרח . כל החלקות סמוכות אחת לשנייה .
בסביבה קיים פיתוח סביבתי חלקי .
עובר ליום הביקור בנכס , על החלקות קיימים מספר מבנים למגורים .
שטח התוכנית כולה הינו 34,370 מ"ר , 14,050 מ"ר ביעוד מגורים , 7,650 מ"ר ביעוד חקלאי , 12,670 מ"ר צורכי ציבור ודרכים .

2.2 זיהוי החלקות :

2.2.1 חלקה 54 :

גוש	: 8760
חלקה	: 54 בשלמות
שטח חלקה רשום	: 15,343 מ"ר ברוטו לפי נסח רשום .
מיקום	: באקה – אלגירביה .
בעלות	: פרטית .

החלקה בעלת צורה דמוית ריבוע , מחולקת למגרשים בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת . על החלקה קיימים מספר מבני
מגורים השייכים וממוקמים בהתאם לחלוקה בתוכנית המאושרת , לבעלי הזכויות .

2.2.2 חלקה 53 :

גוש : 8760
חלקה : 53 חלק
שטח חלקה רשום : 9,300 מ"ר ברוטו לפי נסח רשום .
חלק משותף : 5,353 מ"ר .
מיקום : באקה – אלגירביה .
בעלות : פרטית .
החלקה בעלת צורה דמוית מלבן , סמוכה ממזרח לחלקה 54, כיום הגישה לחלקה בצד הדרומי, דרך אשר חוצה את החלקה ומיועדת להרחבה, כמו כן חזית צפונית לדרך רשומה . נכון ליום הביקור על החלקה קיים מבנה מגורים (על החלק המשותף בתוכנית) .

2.2.3 חלקה 52 :

גוש : 8760
חלקה : 52 חלק
שטח חלקה רשום : 9,524 מ"ר ברוטו לפי נסח רשום .
חלק משותף : 6,182 מ"ר .
מיקום : באקה – אלגירביה .
בעלות : פרטית .
החלקה בעלת צורה דמוית מלבן הנמשך מזרוע לצפון , סמוכה ממזרח לחלקה 53, כיום הגישה לחלקה בצד הדרומי, דרך אשר חוצה את החלקה ומיועדת להרחבה .

2.2.4 חלקה 51 :

גוש : 8760
חלקה : 51 חלק
שטח חלקה רשום : 718 מ"ר ברוטו לפי נסח רשום .
חלק משותף : 718 מ"ר .
מיקום : באקה – אלגירביה .
בעלות : פרטית .

החלקה ביעוד חקלאי, בעלת צורה דמוית ריבוע, הממוקמת סמוך לדרך הרשומה צפונית לחלקה 52 הנ"ל.

2.2.4 חלקה 50 :

גוש : 8760
חלקה : 50 חלק
שטח חלקה רשום : 2,125 מ"ר ברוטו לפי נסח רשום.
חלק משתתף : 2,125 מ"ר.
מיקום : באקה – אלג'רביה .
בעלות : פרטית .

החלקה בעלת צורה מלבנית, ממוקמת סמוך לדרך הרשומה /חזית צפונית. עם גבול דרומי משותף עם חלקה 48, מזרחית לחלקות 51, ו-52. החלקה ביעוד חקלאי.

2.2.5 חלקה 48 :

גוש : 8760
חלקה : 48 חלק
שטח חלקה רשום : 7,575 מ"ר ברוטו לפי נסח רשום.
חלק משתתף : 3,835 מ"ר.
מיקום : באקה – אלג'רביה .
בעלות : פרטית .

החלקה ממוקמת בצד הזרחי של מתחם התוכנית, חלק מהחלקה ביעוד מגורים וחלק לש.ב.צ ודרך ע"פ תב"ע מאושרת. הגישה הינה באמצעות דרך העוברת בגבול החלקה הדרומי.

2.2.6 חלקה 77 ההחלק המשתתף הינו ביעוד דרך ונותר ביעוד דרך, חלקה 47 כני"ל. חלק החלקה 97 ע"פ הערות הועדה לתכנון ובניה הוצאה מחוץ לתחום התוכנית.

תצ"א של החלקות והסביבה.



3. המצב התכנוני :

3.1 על החלקות חלה תוכנית בנין עיר מאושרת ענ/358 שדבר אישורה פורסם בי"פ מס' 4884 מיום 25/05/2000. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג/400 + תוכנית ענ/125. על פיה מיועדים שטחי החלקות לאזור מגורים א', ושטחי ציבור דרכים.

באזור מגורים א' זכויות בניה כמפורט להלן :

- גודל מגרש מינמלי : 500 מ"ר או לפי התשריט .
- אחוז בניה מותר : סה"כ 60% , תכסית 30% , 20% לקומה
- צפיפות : 2 יח"ד למגרשים עד 700 מ"ר , 6 יח"ד/דונם למגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר , בשני מבנים.
- מספר קומות : 3 קומות .
- קוי בנין : קדמי ע"פ תשריט, צידי 3 מ', אחורי 4 מ' מרחק בין מבנים 6 מ' .
- מבנה עזר : 5% משטח המגרש. חלק מהמבנה או ימוקם צמוד לחלק האחורי של המגרש.

שימושים בקרקע ובבנינים : באזור מגורים א' יותר להקים בתי מגורים ומבנה עזר בנפרד או כחלק מהמבנה העיקרי , סטודיו, או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית , חנויות למסחר קמעונאי לצורכי תושבים ומשרדים פרטיים .

3.2 **תוכנית מפורטת ענ/546** מאושרת שדבר אישורה פורסם בי"פ 5694 מיום 23/07/07 תוכנית המהווה שינוי לתוכנית ענ/358 שעיינה שינוי יעוד מחקלאי למגורים . התוכנית חלה על שטח החלקה 54 בעיקר . ע"פ התוכנית יעוד החלקה באזור מגורים א' ש.ב.צ , דרכים ושבילים .

אחוזי הבניה :

- גודל מגרש מינמלי : 450 מ"ר.
- אחוז בניה מותר : סה"כ 75% , תכסית 40% , 5% שטחי שירות .
- צפיפות : 1 מבנים למגרשים עד 700 מ"ר , 6 יח"ד/דונם למגרשים ששטחם מעל 700 מ"ר , שני מבנים במרחק 6 מ' .
- מספר קומות : 3 קומות .
- קוי בנין : קדמי ע"פ תשריט , צידי 3 מ' , אחורי 4 מ' מרחק בין מבנים 6 מ' .
- מבנה עזר : 5% משטח המגרש . חלק מהמבנה .

3.3 תוכנית מפורטת מס' ענ/908 מוצעת : מצב מוצע , אותם יעודים וזכויות והוראות בניה ללא שינוי . התוכנית עניינה החלפת מיקום שטחים לבניני ציבור .
החלפת מיקום ש.ב.צ ; החלפת המיקום הינה באותו תחום של החלקה . בחלקה 48 השטח הועתק לחלקה 50 אשר רשומה ע"ש חלק מהבעלים הרשומים כבעלים של חלקה 48 .

4. מצב משפטי /זכויות בנכס :

ע"פ נסחי טאבו מעודכנים מתאריך 01/01/2012 , 20/02/2014 החלקות בבעלות פרטית. ראה נסחי רישום/טאבו המצ"ב כנספח א' .
4.1 חלקה 48 וחלקה 50 : חלק מהבעלים הרשומים כבעלי זכויות בחלקה 48 הינם הבעלים הרשומים כבעלי הזכויות בחלקה 50 .
4.1 חלקה 51 בעלות יחיד , חלקה 52 בעלות יחיד .

5. עקרונות שומה לחלוקה ללא ההסכמה :

א. החלוקה נערכה בהתאם להנחיות סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בדבר חלוקה שלא בהסכמת הבעלים. ובהתאם לתקנות התכנון והבניה – תכנית איחוד וחלוקה משנת 2009, 2013.

ב. שמירה על השווי היחסי, היחס שבין שווי של מגרש שיוקצה בחלוקה החדשה לבין סך שווים של כל המגרשים שיוקצו יהיה כיחס שבין שווי המגרש הקודם של אותו בעלים לבין סך שוויים של כל המגרשים הקודמים. האיזון היחסי הינו בשווי המגרש ולא בגודלו וזאת ע"פ החוק וההלכה (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים).

ג. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים באמצעות תשלומי איזון.

ד. החלוקה החדשה לקחה בחשבון הפרשה לצורכי הציבור, דרכים, בהסתמך על תשריט תב"ע מאושרת.

ה. החלוקה והקצאות המגרשים נעשתה בהתחשב בבעלים הרשומים בנסח רישום/טאבו כל אחד לפי חלקו. נסח מצ"ב כנספח א'.

ו. המיקום של המגרשים המוקצים במצב המוצע/יוצא הותאם לבניה הקיימת, ושויכו לבעלי המבנים הרשומים והמחזיקים. נשמרו הוראות סעיף 122 (1) סימן ז' לחוק התכנון והבניה, "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למגרש הקודם.....". לכן לא נלקחו בחשבון שווי המחוברים מאחר והם שויכו לאותם בעלים ולאור העובדה ובשני המצבים המחוברים נכנסים ויוצאים באותו שווי, כך שהשווי שלהם לא תורם ולא משנה את השווי והשווי היחסי.

ז. חלקה 54 המגרש/ תא השטח 310 שויך לבעלי הזכויות הרשומים, היורשים של בעל הזכויות הרשום ע"פ טבלת ההקצאה אשר מצורפת לתב"ע מאושרת ענ/546. ע"פ החוק ניתן לאחד מגרשים ולחלקם מחדש וכן לאחד מגרשים. איחוד המגרשים אש שויכו למשפחת בולבול, נעשה מאחר והם הביעו רצונם לחלק את תא השטח למגרשים כראות עיניהם וכפי שיראו לנכון. זאת כפי שעולה מהתנגדות שהם הגישו. המבנה הקיים בתא שטח זה הינו מבנה שהוקם ע"פ היתר בניה כחוק, בחלוקה בין האחים יוקצה מגרש קרוב לוודאי למחזיק במבנה. החלקים בבעלות ביאדסה עאטף צורפו /חולקו לבעלי הזכויות במגרש מוקצה 309, ומגרש 308, מאחר והם רכשו את זכויותיו של ביאדסה עאטף, רכשו חלקים נטו לאחר אישור התוכנית.

ח. יעוד המגרשים במצב המוצע לעומת יעוד במצב נכנס – מגורים אי נותר ללא שינוי.

ט. השווי של המגרשים במצב נכנס נלקח ע"פ גישת ההשוואה תוך התאמות נדרשות לנכס הנישום מיקומו בתחום העיר באקה בכלל, מיקומו ביחס לדרכי גישה, ומיקום בתחום התוכנית בפרט. בנוסף, צורת החלקה /המגרשים ויעודה ואחוזי הבניה. השווי בהתאם לנ"ל הינו 400 ש"ח / מ"ר קרקע – מצב נכנס. השווי במצב היוצא נותר ללא שינוי מאחר וכל הגורמים המשפיעים על השווי נותרו ללא שינוי. שווי קרקע חקלאית עם פוטנציאל 300 ש"ח / מ"ר קרקע.



בכבוד רב
זחאלקה מוחסן
שמאי מקרקעין, רכוש וחקלאי

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

כפר - קרע 30075 ת.ד. 474
נייד : 050-4416154

Moh_zahalka@yahoo.com

שמאות מקרקעין
זחאלקה מוחסן – שמאי מקרקעין מוסמך

27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:38

תאריך

179354

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום ומסד מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 48

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25540/2011/1	22/12/2011	מכר ללא תמורה	שאנר ביאדסה	ת.ז.	058203266
החלק בגוש 3336 / 37875					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24227/2012/1	13/12/2012	מכר	ביאדסה גולב נמר	ת.ז.	053826327
החלק בגוש 1 / 21					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24227/2012/1	13/12/2012	מכר	ביאדסה יוסף נמר	ת.ז.	056269491
החלק בגוש 1 / 21					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
24227/2012/1	13/12/2012	מכר	ביאדסה עבד אלמונעם נמר	ת.ז.	023427545
החלק בגוש 1 / 21					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27556/2013/1	26/12/2013	מכר ללא תמורה	פדעוס מיסון	ת.ז.	27081537
החלק בגוש 164 / 7575					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27556/2013/2	26/12/2013	עדף	מוחמד ע. אללה ביאדסה	ת.ז.	2117846
החלק בגוש 9523 / 265125					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12050/2014/1	12/06/2014	מכר ללא תמורה	גנאים סימי	ת.ז.	058435891
החלק בגוש 142 / 7575					

27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:38

תאריך

179354

נסח מס'

משרד המשפטים
הגוף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 48

מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12050/2014/2	12/08/2014	עודף	ביאדסה ראמי מחמוד	ת.ז.	034310383
החלק בגוש 1531 / 53025					
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16349/2014/1	04/08/2014	ירושל	ג'אלב נמר ביאדסה	ת.ז.	053828327
החלק בגוש 1 / 21					
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16349/2014/1	04/08/2014	ירושל	יסוף נמר ביאדסה	ת.ז.	056269491
החלק בגוש 1 / 21					
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16349/2014/1	04/08/2014	ירושל	תאופיק נמר ביאדסה	ת.ז.	057597064
החלק בגוש 1 / 21					
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16349/2014/1	04/08/2014	ירושל	סעיד נמר ביאדסה	ת.ז.	58838341
החלק בגוש 1 / 21					
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16349/2014/1	04/08/2014	ירושל	עבד אלחכים נמר ביאדסה	ת.ז.	059548028
החלק בגוש 1 / 21					
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
16349/2014/1	04/08/2014	ירושל	עבד אלמונעם נמר ביאדסה	ת.ז.	023427545
החלק בגוש 1 / 21					

עמוד 3 מתוך 3

תאריך: 27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:38
גסח מס': 179354

משרד המשפטים
הגוף כרישום ורישום מקרקעין
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 48

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
15634/2015/2	13/07/2015	מכר ללא תמורה	אבו גלן מוחמד	ת.ז.	309988798
החלק בבכס 164 / 7575					
הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המסמך		
9679/1993/1	30/08/1993	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות		
הערות: פורסם בליקוט הפרסומים מספר 4136 מיום 19.8.93					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המסמך		
567/2002/1	09/01/2002	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5040 מיום 20.12.01					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המסמך		
22512/2007/1	02/12/2007	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5737 מיום 12.11.07					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המסמך		
12202/2014/1	15/08/2014	צו פגיעה	בי"ש למשפחה חדרה		
הערות: תמ"ש 55591-05-14 מיום 10/6/14					
על הבעלות של: שאכר ביאדסה					
דיוקת הנאה					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה	
3121/1968/100	31/12/1968	דיוקת הסאה	חלקה נרצית	בזכות מעבר ברחוב של 2 מ' לאורך גבולה המזרחי	
		על פני	גוש/מספר	חלקה/דף	
			8760	40	
סוף נתונים					

סוף נתונים

נסח מקומ זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

27/09/2016
כ"ד אלול תש"ס
שעה: 15:38

תאריך

179354

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 48

למה אגרה

27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:40

תאריך

179359 מס' מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום ומידע מקרקעין
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 50

תיאור הנכס					
שטח בפ"ר			סוג המקרקעין		
2.125.00			מ"ר		
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	פרטות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19250/2009/1	16/09/2009	מכר ללא תמורה	ביאדסה ג'מאל מחמוד	ת.ז.	023427073
החלק בבכס					
1 / 6					
מס' שטר	תאריך	פרטות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19250/2009/1	16/09/2009	מכר ללא תמורה	גנאים סימי מחמוד	ת.ז.	59435891
החלק בבכס					
1 / 6					
מס' שטר	תאריך	פרטות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19250/2009/1	16/09/2009	מכר ללא תמורה	ביאדסה סאמי מחמוד	ת.ז.	029138336
החלק בבכס					
1 / 6					
מס' שטר	תאריך	פרטות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19250/2009/1	16/09/2009	מכר ללא תמורה	ביאדסה ראמי מחמוד	ת.ז.	034310383
החלק בבכס					
1 / 6					
מס' שטר	תאריך	פרטות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
19250/2009/2	16/09/2009	מכר ללא תמורה	גנאים סימי	ת.ז.	059435891
החלק בבכס					
2 / 6					
הערות					
מס' שטר	תאריך	פרטות פעולה	שם המסמך		
9679/1993/1	30/08/1993	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות		
הערות: פורסם בלוקט הפרסומים מספר 4136 מיום 19.8.93					
סוף נתונים					

תאריך: 27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:40
נסח מס' 179359

משרד המשפטים
האגף לרישום וריסור מקרקעין

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 50

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

ה

27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:41

תאריך

179361 מסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום ורישור המקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 51

תיאור הנכס

שטח במ"ר 718.00
סוג המקרקעין מר

בעלות

מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
3121/1968	31/12/1968	רישום בעלות לאחר הסדר	חסן חמדאן בייאצסה	ת.ז.	2117589
החלק בנכס בשלמות					

הערות

מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המסכת
9679/1993/1	30/08/1993	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בלוקס הפרסומים מספר 4136 מיום 19.8.93			
מס' שטר	תאריך	מחמת פעולה	שם המסכת
13051/1996/1	20/08/1996	הערה לפי סעיף 11(א), (1) מס רכוש חדרה (2) לפקודת המסים	
סכום ₪ 258,654			
הערות: תיק מס' 021175898 מיום 14.8.96			
על כל המבטלים			

סוף נתונים

נכס מקון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פולט נייר שלו כהעתק נאמן של הנכס

שולמה אגרה

תאריך: 27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:43
נסח מס': 179364

משרד המשפטים
האגף לרישום ומסד מקרקעין
נח ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 52

תיאור הנכס			
שטח במ"ר	סוג המקרקעין	מיר	9,524.00
בעליות			
מס' זיהוי	תאריך	מחוז פעולה	הבעלים
3121/1968	31/12/1968	רישום בעלות לאחר הסדר	זכי חאל' מחמד חמדאן ב"אדס'
מס' זיהוי	2117759	ת.ז.	החלק בבכס בשלמות
הערות			
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	שם המוסב
9679/1993	30/08/1993	הערה בדבר אתר עתקות	רשות העתיקות
		הערות:	פורסם בילקוט הפרסומים מספר 4136 מיום 19.8.93
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	שם המוסב
567/2002	09/01/2002	הערה על הפקעה סעיפים 5 7-4	
		הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 5040 מיום 20.12.01
מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	שם המוסב
22512/2007	02/12/2007	הערה על הפקעה סעיפים 5 7-4	
		הערות:	ראה ילקוט פרסומים מס' 5737 מיום 12.11.07
סוף נתונים			

נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

מה אגרה

27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:44

תאריך

179365 מס' מס

משרד המשפטים
המנהל כרשום וחסר מקרקעין
דינת ישראל



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 53

תיאור הנכס					
שטח בפ"ר			סוג המקרקעין		
9.300 00			מדי		
בעליות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9070/2004/1	06/06/2004	מכר ללא תמורה	באדסה אחמד	ת.ז.	53828174
החלק בנכס					
2716 / 9300					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
25340/2011/2	20/12/2011	שדף	סלימה חאג' מחמוד חמדאן ביאדסי	ת.ז.	2117910
החלק בנכס					
1150 / 9300					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	ביאדסה מחמד	ת.ז.	059396366
החלק בנכס					
2550 / 9300					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	ביאדסי סהאם	ת.ז.	054415047
החלק בנכס					
20400 / 595200					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	ביאדסי יסים	ת.ז.	036510824
החלק בנכס					
35700 / 595200					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	ביאדסי אדם	ת.ז.	301238770
החלק בנכס					
35700 / 595200					

תאריך: 27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:44
נסח מס': 179365

משרד המשפטים
המנהל לרישום וסדר המקרקעין
ינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 53

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	ביאדסי אשא'אן	ת.ז.	033132069
החלק בגוש 17850 / 595200					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	ביאדסי ארג'אן	ת.ז.	04963068
החלק בגוש 17850 / 595200					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	ביאדסי ג'אמאנה	ת.ז.	300275195
החלק בגוש 17850 / 595200					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	ביאדסי לג'אן	ת.ז.	312436363
החלק בגוש 17850 / 595200					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
10281/2012/1	31/05/2012	מכר ללא תמורה	באדוסה אחמד	ת.ז.	053828174
החלק בגוש 334 / 9300					

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9070/2004/3	06/06/2004	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	תברה	520018078
דריגה ראשונה על הבעלות של: באדוסה אחמד					
החלק בגוש 2716 / 8300					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המסמך
9679/1993/1	30/08/1993	הערה בדבר אתר עתיקות	רשות העתיקות
הערות: פורסם בליקוט הפרסומים מספר 4136 מיום 19.8.93			

תאריך: 27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:44
נסח מס': 179365

מדינת ישראל
משרד המשפטים
הגוף לרישום מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 53

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
567/2002/1	09/01/2002	הערה על הפקעה סעיפים 5 7-4	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5040 מיום 20.12.01			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
7769/2002/1	28/05/2002	הערת אזהרה סעיף 126 הייה חלפו	
על הבעלות של: סלימה חאג' מחמוד חמדאן ביאדסי			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
22512/2007/1	02/12/2007	הערה על הפקעה סעיפים 5 7-4	
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5737 מיום 12.11.07			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
19795/2016/1	25/08/2016	הערת אזהרה סעיף 126 ביאדסי סתאם	
ביאדסי אדם			
סוף נתונים			

נסח מקאן זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:44

תאריך

179368

נסח מס'

משרד המשפטים
הגוף לרישום וריסור מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 54

תיאור הנכס

שטח במ"ר
סוג המקרקעין
מ"ר
15,343.00

בעלות

מס' שטר	תאריך	מחזות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
12376/2002/1	28/08/2002	מכר ללא תמורה	באדוסי סאמי	ת.ז.	2318115
החלק בגבס 6343 / 46029					
מס' שטר	תאריך	מחזות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
659/2012/7	09/01/2012	מכר	אבו זקיקה מלדי	ת.ז.	043486448
החלק בגבס 675 / 46029					
מס' שטר	תאריך	מחזות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
659/2012/7	09/01/2012	מכר	אבו זקיקה פריד	ת.ז.	066050501
החלק בגבס 675 / 46029					
מס' שטר	תאריך	מחזות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
659/2012/7	09/01/2012	מכר	אבו זקיקה מוחמד	ת.ז.	300839909
החלק בגבס 675 / 46029					
מס' שטר	תאריך	מחזות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
659/2012/7	09/01/2012	מכר	אבו זקיקה יוסף	ת.ז.	308352350
החלק בגבס 675 / 46029					
מס' שטר	תאריך	מחזות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8650/2013/1	01/05/2013	ירחשה על פי הסכם	שרץ חפיק בנבול	ת.ז.	059438531
החלק בגבס 1200 / 15343					

עמוד 1 מתוך 1

27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:44

תאריך

179368

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 54

מס' שיטת	תאריך	מחצית פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8650/2013/1	01/05/2013	יחשה על פי הסכם	סאל תופיק בלבל	ת.ז.	023232168
החלק בגוש 1200 / 15343					
מס' שיטת	תאריך	מחצית פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8650/2013/1	01/05/2013	יחשה על פי הסכם	גביל תופיק בלבל	ת.ז.	027527134
החלק בגוש 1200 / 15343					
מס' שיטת	תאריך	מחצית פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8650/2013/1	01/05/2013	יחשה על פי הסכם	איזר תופיק בלבל	ת.ז.	025905779
החלק בגוש 1200 / 15343					
מס' שיטת	תאריך	מחצית פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
8650/2013/1	01/05/2013	יחשה על פי הסכם	אשרף תופיק בלבל	ת.ז.	035705243
החלק בגוש 1200 / 15343					
מס' שיטת	תאריך	מחצית פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13081/2013/2	24/08/2013	עודף	באדסי עאסף	ת.ז.	2837067
החלק בגוש 2143 / 46029					
מס' שיטת	תאריך	מחצית פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
23409/2013/1	05/11/2013	מכר	עתאמנה מרחאן	ת.ז.	029785151
החלק בגוש 500 / 15343					
מס' שיטת	תאריך	מחצית פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
723574/2014/3	28/12/2014	מכר ללא תמורה	ביאדסה עאיד	ת.ז.	026274860
החלק בגוש 422 / 15343					

תאריך: 27/09/2016
כ"ד אלול תשע"ו
שעה: 15:44
נסח מס': 179368

משרד המשפטים
הגוף לרישום וריסוד חקיקה
מדינת ישראל

לשכת רישום מקרקעין: נתניה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 8760 חלקה: 54

מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
2117911	ת.ז.	ח'ירייה חאג' מחמוד חמדאן בידסי	ערך	28/12/2014	723574/2014/4
החלק בבכס 14077 / 46029					
הערות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9679/1993/1	30/08/1993	הערה בדבר אתר עתיקות רשות העתיקות			
הערות: מרסם בילקוט הפרסומים מספר 4136 מיום 19.8.93					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
567/2002/1	09/01/2002	הערה על הפקעה סעיפים 5 7 +			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5040 מיום 20.12.01					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
22512/2007/1	02/12/2007	הערה על הפקעה סעיפים 5 7 +			
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5737 מיום 12 11 07					
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
056954100	ת.ז.	עמר מחמוד אסעד אנבאריה	הערת אזהרה סעיף 126	21/11/2012	22394/2012/1
על הבעלות של: באדואי נאטף					
סוף נתונים					

נסח מקאן זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח

שולמה אגרה

[illegible]

נתוני מקרקעין										מצב נכנס										מצב יוצא										תשלומי איזון							
מס"ד	גוש	חלקה מ"ר	שטח החלקה/הרשום	טח החלקה משתתף	שטח החלקה	שם בעל רשום	שם חוכר	ת.זהות או מס'תאגיד	החלקים בבעלות/מ"ר	בשטח בבעלות מ"ר	בסיס/ש	מקדם שווי	שווי מ"ר משוכלל	שווי החלק בבעלות	שווי יחס/י%	יעוד	שעבודים/הערות	מס' מגרש מוקצה	שטח להקצא ה'מ"ר	יעוד המגרש	שטח המגרש ש"מ/ר	החלק בבעלות %	שטח בבעלות/מ"ר	משוכלל שווי/מ"ר	מקדם	שאי החלק בבעלות	שווי יחס/י%	כולל %	הפרש %יוצא-נכנס	לכבל/ש	לשלם/ש						
12	8760	52	9,524	6,182	1,247.00	שם בעל רשום		2117759	100.00%	1247	400	1	400	498800	6.30%	מב'א	ר.עתיקות	313	313	מב'א		647	100.00%	600	647	240000	1	400	258800								
																																		2,207.00			
13						זכ' חאג' אחמד ביאדסה												601	601	חקלאי		2,370	93.12%	2207	0.75	400	662100	14.67%	1160900	0.00%	244.44548						
14	8760	53	9,300	5,353	800	סלימה חאג' מחמוד חמדאן ביאדסה		2117910	12.37%	321.51	400	0.75	300	96451.6	1.22%	חקלאי	א.ער'ל, הפקעה	600	600	חקלאי		2,600	12.37%	321.5054	0.75	400	96451.61	1.72%	136021.5	0.00%							
15	8760	53	9,300	5,353	800	ביאדסה מוחמד		59396366	27.42%	301613					3.81%	חקלאי	א.ער'ל, הפקעה	311	311	חקלאי		800	27.42%	219.3548	0.75	400	87741.94	3.81%	301612.9	0.00%							
16	8760	53	9,300	5,353	800	ביאדסה סיהאם		54415047	3.43%	37701.6					0.48%	חקלאי	א.ער'ל, הפקעה	311	311	חקלאי		2600	3.43%	89.1129	0.75	400	26733.87	0.48%	37701.61	0.00%							
17	8760	53	9,300	5,353	800	ביאדסה וסיים		36510824	6.00%	65977.8					0.83%	חקלאי	א.ער'ל, הפקעה	311	311	חקלאי		800	6.00%	155.9476	0.75	400	46784.27	0.83%	65977.82	0.00%							
18	8760	53	9,300	5,353	800	ביאדסה אדם		301238770	6.00%	65977.8					0.83%	חקלאי	א.ער'ל, הפקעה	311	311	חקלאי		800	6.00%	155.9476	0.75	400	46784.27	0.83%	65977.82	0.00%							
19	8760	53	9,300	5,353	800	ביאדסי אשג'אן		33132069	3.00%	77.974					0.42%	חקלאי	א.ער'ל, הפקעה	311	311	חקלאי		2600	3.00%	77.97379	0.75	400	23392.14	0.42%	32988.91	0.00%							
נתוני מקרקעין										מצב נכנס										מצב יוצא										תשלומי איזון							
מס"ד	גוש	חלקה מ"ר	שטח החלקה/הרשום	טח החלקה משתתף	שטח החלקה	שם בעל רשום	שם חוכר	ת.זהות או מס'תאגיד	החלקים בבעלות/מ"ר	בשטח בבעלות מ"ר	בסיס/ש	מקדם שווי	שווי מ"ר משוכלל	שווי החלק בבעלות	שווי יחס/י%	יעוד	שעבודים/הערות	מס' מגרש מוקצה	שטח להקצא ה'מ"ר	יעוד המגרש	שטח המגרש ש"מ/ר	החלק בבעלות %	שטח בבעלות/מ"ר	משוכלל שווי/מ"ר	מקדם	שאי החלק בבעלות	שווי יחס/י%	כולל %	הפרש %יוצא-נכנס	לכבל/ש	לשלם/ש						
20					800	ביאדסה ארג'אן		4983088											311	311	מב'א		800	3.00%	23.99194	1	400	9596.774	0.42%	32988.91	0.00%						
21					800.00	ביאדסי גומאנה		300275195	3.00%	23.992									311	311	מב'א		800	3.00%	23.99194	1	400	9596.774	0.42%	32988.91	0.00%						
22					800	ביאדסי חג'אן		312436363	3.00%	23.992									311	311	מב'א		800	3.00%	23.99194	1	400	9596.774	0.42%	32988.91	0.00%						
23					10,013	ח'ריה חאג' מחמודחמדאן ביאדסי		2117911	33.33%	3337.7									307	307	מב'א		3,354		3354												
24	8760	54	15,343	15,343	10,013	כאחסי סאמי		2318115	13.78%	1379.8		1	400	551934	6.97%	מב'א	א.ער'ל, הפקעה	306	306	מב'א		1,375	100.00%	1375		1	400	550000	6.95%	-1818.0753							
25	8760	54	15,343	15,343	10,013	שרף תאופיק בלבל		59438531	7.82%	783.13				313253	3.96%																						
26						נדאל תופיק בלבל		23232168	7.82%	783.132				313253	3.96%																						
27						נביל תופיק בלבל		27527134	7.82%	783.13				313253	3.96%																						
28						איאד תופיק בלבל		25905779	7.82%	783.13				313253	3.96%																						
29						אשרף תופיק בלבל		35705243	7.82%	783.13				313253	3.96%																						

השלומי איזון				מצב יוצא										מצב נכנס										נתוני מקרקעין							
לשלם/ש	לדבר/ש	הפרש % יוצא - נכנס	שווי יחסי כולל / %	שווי יחסי % / כולל	שאי החלק בבעלות	שווי מ"ר ש/מ	מקדם ל	שטח בבעלות/מ	החלק בבעלות %	שטח המגר ש/מ	יעוד המגרש	שטח להקצא ה' מ"ר	מס' מגרש מוקצה	שטח/הערת הערה	שטח בבעלות %	שווי יחסי/ %	שווי החלק בבעלות	שווי מ"ר משוכלל	מקדם שאי	שווי/מס' ש/מ	בשטח בבעלות מ"ר	החלקים בבעלות/ %	ת.זהות או מס'תאגיד	שם חוכר רשום	שם בעל רשום	שטח החלקה לפי יעוד	שטח החלקה בשטח הרשום/מ	גוש	מס'ד		
					58734.93			146.8373							0.74%	58734.9					146.84	1.47%	43486448		אבו זקיקה מג'ר	10,013	15343	15343	54	8760	30
					58734.93			146.8373							0.74%	58734.9					146.84	1.47%	66050501		אבו זקיקה פרד						
					58734.93			146.8373							0.74%	58734.9					146.84	1.47%	300839909		אבו זקיקה מוחמד						
		0.00%		2.97%	234939.7	400	1	587.3493	16.50%	890	מג'א		308	א.ע'ת הפקעה 7-5	2.97%	234940		400	1	400	587.35			308352350		אבו זקיקה יוסף					
					65396	400	1	163.49	33.78%	484	מג'א		308																		
		0.00%		2.36%	121075.6		1	302.689	34.01%	890	מג'א		309												באחסי עאטף	10,013	15,343	15,343	54	8760	31
					186471.6			466.179							2.36%	186473		400	1	400	466.18	4.66%	2837057								
					7913333			14045.83		7650											7650										
										14,040.00							7915000				14,050										
										6500	ש.ב.צ	400-403		ש.ב.צ																	
										5,930	דרכים	500,700-		דרכ'מא												עיריית באקה			48	8760	32
										240	שכל	701		ד.מש																	
										12670		800		שכל							12670								52		
																													53		
																													54		
										34,360.00											34,370										

זחאלקה מוחסן שמאי מקרקעין מס' רישום 1425 עריכת טבלאות ע"פ תקנות התכנון והבניה