

**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar -kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר - קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

E_mail	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX	04-6355005	טלפקס
Mobile	050-4416154	נייד

# לוח טבלאות הקצאה

נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0920264  
שינוי לתוכנית ענ/1239/ חפאג' 1377

גוש 8841  
חלקה 10  
חלק בחלקות 47, 48, 6, 8

ג'ת המשולש - דרום ג'ת



**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar-kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

E_mail	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX	04-6355005	טלפקס
Mobile	050-4416154	נייד

תאריך : 01/02/2021

סמוכין: GAT354-0703785-121



לכבוד : מר ג'יהאד מוחמד מוחסן  
 ג'ית המשולש

לוח טבלאות הקצאה

נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0920264

שינוי לתוכנית ענ/1239

גוש 8841 חלקה 10 חלק , 47,48 6,8 חלק

דרום ג'ת המשולש



נתבקשתי ע"י מר ג'יהאד מוחמד מוחסן ואחיו, יוזם התוכנית, לערוך טבלת הקצאהכנספח לתוכנית מפורטת שמספרה 354-0920264, איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים, הכוללת חלק מחלקה 10. וזאת ע"פ סימן ז' סעיף 121 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965. מטרת התוכנית חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים, חלק מבעלי הזכויות בנכס, במטרה עיקרית; חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לחלקה ויצירת מגרשים רגולריים. להלן תאור החלקה והסביבה, המצב התכנוני ועקרונות החלוקה.



1. ביקור בנכס נערוך בתאריך : 31/12/2018 , 26/12/2020

להכנת הטבלאות, קבלתי לעיוני, תשריט התוכנית אשר הוכן ע"י אדריכל סלים קטאוי, תקנון התוכנית. והתוכניות המאושרות החלות על החלקה.



**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar-kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

<b>E_mail</b>	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	<b>דואר אלקטרוני</b>
<b>TELFAX</b>	<b>04-6355005</b>	<b>טלפקס</b>
<b>Mobile</b>	<b>050-4416154</b>	<b>נייד</b>

**2. זהוי הנכס :**

הנכס נשוא השומה מהווה מתחם הכולל חלק מחלקה 10 , חלק מחלקה 47, 48, 6,8 .

2.1 פרטי המקרקעין :

**גוש** : 8841

**חלקה** : 10

**שטח חלקה רשום** : 8,258 מ"ר ברוטו /לפי נסח טאבו

חלק משתתף : 4,066 מ"ר

**מקום** : גית – המשולש דרום גית

**בעלות** : פרטית .



חלקה 47 הינה מתרוכא בשטח 524 מ"ר . שאר חלקי נחלקות הינן ביעוד שביל וחלק ש.צ.פ ע"פ תכנית מאושרת עם הקנייה לפי סעיף 19 לרשות המקומית . כך שעיקר החלוקה ומהות החלוקה הינה לחלק החלקה 10.

**3. תיאור החלקות והסביבה**

3.1 הממוקם בתחום חלקה 10 בגוש 8841 בכפר גית בצד הדרום מערבי של גית .

המתחם ממערב למבנה מגורים הסמוכים לכביש עוקף גית המתחבר לכניסה הדרומית של כפר גית .

הסביבה מאופיינת בבניה למגורים סמוך לכביש, מבני מגורים בני שתי עד שלוש קומות ,

בעורף המבנים בחלק המערבי , שימושים חקלאיים , מטעי זיתים , חממות לגדול צמחים .

הפיתוח הסביבתי, כולל תשתיות בסיסיות , כבישים עם מדרכות ותאורת רחוב .



**4. המצב המשפטי :**

4.1 נסח טאבו , שהופק באמצעות האינטרנט , העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת

רישום נתניה , עולה כי החלקה רשומה ע"ש בעלים פרטיים בחלקים שונים . כמו כן שטח החלקה

הרשום הינו 8,258 מ"ר .

4.2 האחים בני מוחסן גיהאד מוחמד עלי מוחסן בעל ת.ז 034311670 רשומים על שמו 2914/8258

חלקים משטח החלקה . ע"ש שני אחיו רשומים ביחד 1479/8258 + 1791/8258 .



**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar-kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

E_mail	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX	04-6355005	טלפקס
Mobile	050-4416154	נייד

4.3 רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה סעיף 19 לטובת מ.מ.ג'ית, פורסם ביי"פ 3507/87 . וכן הערה משנת 2017 ביי"פ 7626 .

**5. מצב תכנוני :**

5.1 על החלקה חלה תוכנית בניין עיר מספר ענ/1239 שדבר אישורה פורסם ביי"פ מספר 7461 מיום 02/03/2017 .

5.2 ע"פ תשריט התוכנית החלקה מסומנת ביעוד מגורים ב', ש.צ.פ. ושביל שטח ביעוד ש.צ.פ. הינו 1,388 מ"ר שביל 430 מ"ר שביל . השטחים מתייחסים לחלק החלקה המשוך למשפחת מוחסן ג'יהאד הואחיו .

5.3 זכויות בניה ע"פ תקנון תכנית :

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

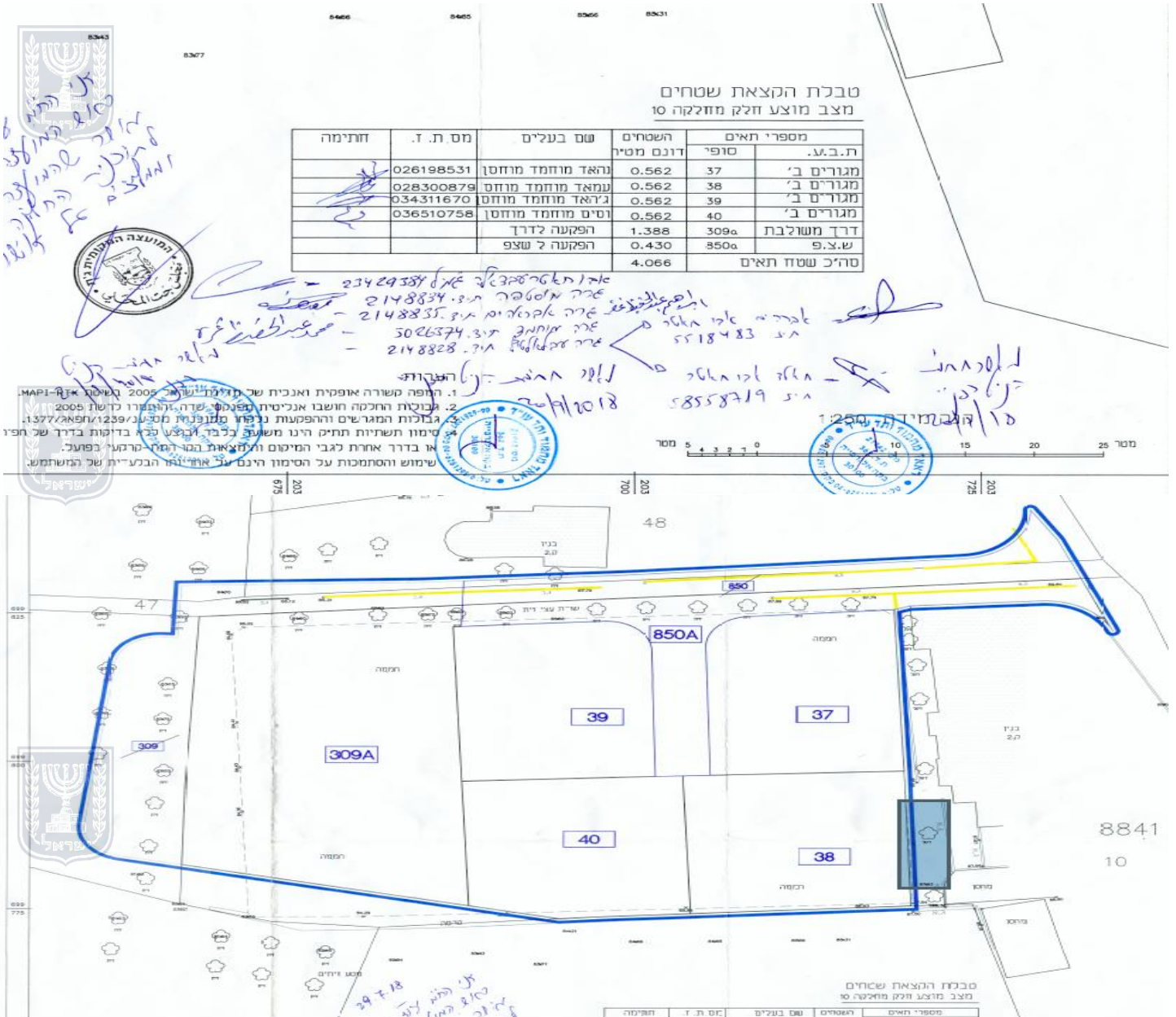
יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מיינמלי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות יחיד לדונם (נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת										
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי									
מגורים ב'	1-110	400	85%	15%	25%	13	50%	5	463	125%	115,750	25%	15%	500	מגורים ב'
מסחר ותעסוקה	501	1000	120%	30%	10%	15	50%			250%	16,175	90%	10%	500	מסחר ותעסוקה
	502	1000	120%	30%	10%	15	50%			250%	9275	90%	10%	500	
מבנים ומוסדות ציבור	600-602	1000	85%	15%		10	35%			100%	8,520			600-602	מבנים ומוסדות ציבור

**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar-kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

E_mail	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX	04-6355005	טלפקס
Mobile	050-4416154	נייד

5.4 ע"פ תשריט חלוקה חתום החלק של חלקה 10 חולק לארבע מגרשים שווים כל מגרש בשטח 561.5 מ"ר .



**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar-kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

<b>E_mail</b>	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	<b>דואר אלקטרוני</b>
<b>TELFAX</b>	<b>04-6355005</b>	<b>טלפקס</b>
<b>Mobile</b>	<b>050-4416154</b>	<b>נייד</b>

**6. עקרונות שומה לחלוקה בהסכמה :**

- א. החלוקה נערכה בהתאם להנחיות סימן ז' סעיף 120 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בדבר חלוקה בהסכמת הבעלים. ובהתאם לתקנות התכנון והבניה – תכנית איחוד וחלוקה משנת 2013.
- ב. החלוקה למגרשים הינה בהסכמת חלק מהבעלים / המחזיקים חלוקה שוויונית במצב היוצא כל בעל זכות רשום קיבל מגרש בגודל ושטח שווה לארבעת האחים . למרות הזכויות הרשומות.
- ג. החלוקה החדשה לקחה בחשבון הפרשה לצורכי הציבור, דרכים, בהסתמך על תשריט תב"ע המוצעת.
- ד. החלוקה והקצאות המגרשים נעשתה בהתחשב בבעלים הרשומים בנסח רישום /טאבו כל אחד לפי **חלקו**. נסח מצ"ב כנספח א'.
- ה. המיקום של המגרשים המוקצים במצב המוצע/יוצא הותאם למחזיקים בהתאם למצב הקיים. נשמרו הוראות סעיף 122 (1) סימן ז' לחוק התכנון והבניה, "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למגרש הקודם.
- ו. יעוד המגרשים במצב המוצע מגורים ב' לעומת יעוד במצב נכנס – מגורים ב' ללא שינוי, גם מבחינה זכויות בניה.



**בכבוד רב ,**

**זחאלקה מוחסן**

**שמאי מקרקעין , רכוש וחקלאי**

**נספחים מצורפים :**

נספח 1 – נוסחי טאבו

נספח 2 – טבלת הקצאה ואיזון



**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar -kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר - קרע ת.ד. 474 מיקוד 30075**

<b>E_mail</b>	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	<b>דואר אלקטרוני</b>
<b>TELFAX</b>	<b>04-6355005</b>	<b>טלפקס</b>
<b>Mobile</b>	<b>050-4416154</b>	<b>נייד</b>

01/02/2021  
 י"ט שבט תשפ"א  
 שעה: 11:59

תאריך

רשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتنوية الحقوق العقارية

**משרד המשפטים**  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE

20390 נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: נתניה  
**העתק רישום מפקס הזכויות**  
 גוש: 8841 חלקה: 10



**תיאור הנכס**

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. מ. ג'ת	8,258.00	מירי

**בעלויות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30346/1990/1	19/01/1990	מכר	אבו חאסר עבדאללה ג'מיל	ת.ז.	23429384
<b>החלק בנכס</b>					
400 / 4129					
30346/1990/2	19/01/1990	עודף	גרה מוסטפה	ת.ז.	2148834
<b>החלק בנכס</b>					
100 / 12387					
30346/1990/2	19/01/1990	עודף	גרה אברהים	ת.ז.	2148835
<b>החלק בנכס</b>					
100 / 12387					
30346/1990/2	19/01/1990	עודף	גרה מוחמד	ת.ז.	5026374
<b>החלק בנכס</b>					
100 / 12387					
27342/2013/2	25/12/2013	עודף	גרה עבדול לטיף אחמד	ת.ז.	2148828
<b>החלק בנכס</b>					
700 / 8258					
27342/2013/3	25/12/2013	ירוושה על פי הסכם	עמאד מוחמד עלי מוחסן	ת.ז.	028300879
<b>החלק בנכס</b>					
374 / 8258					

**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar-kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

E_mail		<a href="mailto:zahalke@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX		04-6355005	טלפקס
Mobile		050-4416154	נייד

לשכת רישום מקרקעין: נתניה

**העתק רישום מפנקס הזכויות**

גוש: 8841 חלקה: 10



מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27342/2013/3	25/12/2013	ירושה על פי הסכם	נאד מוחמד עלי מוחסן	ת.ז.	026198531
החלק בנכס					
1479 / 8258					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
27342/2013/3	25/12/2013	ירושה על פי הסכם	וסים מוחמד נעלי מוחסן	ת.ז.	036510758
החלק בנכס					
1791 / 8258					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30800/2019/1	04/11/2019	מכר ללא תמורה	מוחסן עמאד	ת.ז.	028300879
החלק בנכס					
501 / 4129					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
30800/2019/2	04/11/2019	עודף	להאד מוחמד עלי מוחסן	ת.ז.	034311670
החלק בנכס					
956 / 4129					

**הערות**

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
2/1988	01/01/1988	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	מ.מ. ג'ת
הערות: פורסם בילקוט הפרסומים מס' 3507/87			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
18754/2010/1	29/08/2010	הערת אזהרה סעיף 126	אברהים אבו חאטר	ת.ז.	5518483
על הבעלות של: גרה עבדול לטיף אחמד					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
14351/2011/1	19/07/2011	הערת אזהרה סעיף 126	חאלד ג'מיל אבו חאטר	ת.ז.	58558719
על הבעלות של: גרה עבדול לטיף אחמד					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
26917/2017/2	27/11/2017	הערה על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	מ.מ. ג'ת
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 7626 מיום 23.11.2017 עמוד 1588-1589			

עמוד 2 מתוך 3





**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar-kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

<b>E_mail</b>	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	<b>דואר אלקטרוני</b>
<b>TELFAX</b>	<b>04-6355005</b>	<b>טלפקס</b>
<b>Mobile</b>	<b>050-4416154</b>	<b>נייד</b>

תאריך: 01/02/2021  
 י"ט שבט תשפ"א  
 שעה: 11:59

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין  
 LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS  
 سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים  
 وزارة العدل | MINISTRY OF JUSTICE



נכס מס' 20390

לשכת רישום מקרקעין: נתניה  
**העתק רישום מפנקס הזכויות**  
 גוש: 8841 חלקה: 10

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
824/2021/1	10/01/2021	זו עקול	לשכת הוצאה לפועל חדרה
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5145501115, הליך מס' 0000000086, מיום 08/01/2021			
על הבעלות של: עמאד מוחמד עלי מוחסן			
מוחסן עמאד			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
936/2021/1	10/01/2021	זו עקול	לשכת הוצאה לפועל חדרה
הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5145501115, הליך מס' 0000000087, מיום 08/01/2021			
על הבעלות של: עמאד מוחמד עלי מוחסן			
מוחסן עמאד			

סוף נתונים

נכס חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001





**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar -kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר - קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

E_mail	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX	04-6355005	טלפקס
Mobile	050-4416154	נייד

**נספח 2 - טבלת הקצאה ואיזון**

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים																	
מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני מקרקעין					
מס"ד	מס' גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ייעוד המגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה		שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	ייעוד המגרש המוקצה	תאריך חתימת הבעלים
												סופי	ארעי				
1	8841	10	8,258	2,246	נהאד מוחמד מוחסן		26198531	הפקעה סע' 19	22.55%	מגורים ב'	37			561.5	100%	מגורים ב'	
2					עמאד מוחמד מוחסן		28300879		5.70%	מגורים ב'	38			561.5	100%	מגורים ב'	
3					ג'האד מוחמד מוחסן		34311670		44.43%	מגורים ב'	39			561.5	100%	מגורים ב'	
4					וסים מוחמד מוחסן		36510758		27.31%	מגורים ב'	40			561.5	100%	מגורים ב'	
=				2,246					100%								
5	8841	10	8,258	732.62	מ.מ.ג'ת			דרך משולבת		850	850		732.62		דרך משולבת		
				1,900.80	מ.מ.ג'ת			שצ"פ		309	309		1,900.80		שצ"פ		
=				4,879.42									4,879.42				

01/02/2021

תאריך

1425

מספר רישיון



שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד

זחאלקה מוחסן

שם שמאי המקרקעין/עורך התכנית/מודד  
 בעל רישיון בהגדרתו בפקודת המדידות

**הערות:** תוכנית מפורטת מספר 354-0703785 תכנית חלוקה חדשה בהסכמה, , בגוש 8841 חלקה 10 חלק בעיקר .  
 שטח התוכנית הינו 4,879.74 מ"ר , שטח המגרשים בטבלאות שט מותאם .



**M.ZAHALKA**  
**Real Estate Appraiser**  
**Qfar -kara 30075 P.O.B 474**

**זחאלקה מוחסן**  
**שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות**  
**כפר – קרע ת.ד 474 מיקוד 30075**

<b>E_mail</b>	<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	<b>דואר אלקטרוני</b>
<b>TELFAX</b>	<b>04-6355005</b>	<b>טלפקס</b>
<b>Mobile</b>	<b>050-4416154</b>	<b>נייד</b>

חלק מהחלקות המשתתפות , חלק מהחלקה במצב המאושר הינן ביעוד דרך משולב וש.פ.

