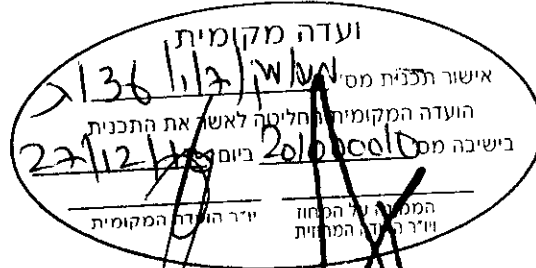


תאריך : 23/02/2014
סימוכין : ט5951/14



לכבוד

עבדאללה אסמאעיל סלאמה

קלנסווה

מלגות ל...
הועדה המקומית - מיזון מרכז
1 1 -09- 2018
עדין זידאן

01/05/2018 עדכון מיום

טבלאות הקצאה ואיזון

תוכנית מס' : מש/מק/7/1 /136 ג'
שינוי לתוכנית מס' מש/7-1 /136 א'

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובניה
ובהתאם להוראות תקן 15

חלוקה בהסכמת בעלים

גוש 7862 חלקה 5
מגרשים חדשים מס' 5/57 , 5/59 , 5/60

1. מטרת השומה :

מטרת השומה הינה, הכנת טבלאות הקצאה ואיזון וקביעת מי מהבעלים משלם/מקבל, בהתאם לתשריט חלוקה מס' 1-7-4004, אושר ע"י הוועדה לתכנון ובניה מזרת השרון בישיבת מליאה מס' 20090006, מתאריך 30/12/2009, ובהתאם להקצאת המגרשים עפ"י תוכנית מס' מש/מק/7/1 /136 ג', שהכין מהנדס נאטור מועין.

2. המועד הקובע לשומה :

המועד הקובע לשומה הינו 17/02/2014.

3. ביקור בנכס :

ביקור בנכס ובסביבתו נערכו מס' פעמים על ידי החתום מטה, ביקור אחרון 17/02/2014.

4. זיהוי הנכס :

גוש : 7862
חלקה : 5
מגרשים (קיים) : 5/13 , חלק ממגרש מס' 5/50
מגרשים (מוצע) : 5/57 , 5/59 , 5/60
מיקום : בחלק הצפוני של העיר קלנסווה.

5. תאור הנכס והסביבה הקרובה :

הסביבה הקרובה מאופיינת בבתי מגורים בני 2 עד 3 קומות בבניה חדשה ליד בניה וותיקה כמו כן קיימים מגרשים פנויים, טופוגרפית הקרקע הינה מישורית, הפיתוח העירוני בסיסי.

מגרש מס' 5/13 (קיים), 5/57 (מוצע) :

שטח המגרש עפ"י תשריט חלוקה הינו 860 מ"ר, צורתו ריגולארית דמוית ריבוע, מידות בקירוב כ- 30 מ' * 30 מ', המגרש פנוי עליו קיימת עשביה.

גבולות המגרש :

צפון : בית מגורים בן 2 קומות מאוכלס.
מערב : שטח לא מפותח, פנוי ומיועד שביל ברוחב של 6.0 מ' ובניני ציבור.
דרום : גן ילדים.
מזרח : בית מגורים בן 3 קומות בנוי שלד.

מגרש מס' 5/50 (קיים), מגרשים מוצעים מס' 5/58, 5/59, 5/60 :

שטח המגרשים עפ"י תשריט חלוקה הינו 4,850 מ"ר, צורתו אי ריגולארית, המגרש פנוי עליו קיימת עשביה.

גבולות המגרש :

צפון : דרך עפר ובתי מגורים בני 2 - 3 קומות.
מערב : בתי מגורים.
דרום : גן ילדים ובתי מגורים.
מזרח : בית מגורים בן 3 קומות בשלבי גמר של טיח צבעוני, ושביל "מתוכנן".

6. מצב תכנוני :

6.1. מגרש מס' 5/13 (קיים) – 5/57 (מוצע), בשטח של 860 מ"ר.

מצב תכנוני מאושר

תוכנית מס' מש/ 7-1 / 136/א' - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסום מס' 6140, מיום 07/10/2010, מעיון בתשריט ובתקנון עולה כי הקרקע בייעוד מגורים ג', הוראות למגרש בשטח מינימאלי של 600 מ"ר הינם כדלקמן :

מס' קומות	: 3 קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת.
מס' יח"ד	: 2 יח"ד לקומה, סה"כ למגרש 6 יח"ד.
אחוזי בניה עיקריים	: 35% לקומה, סה"כ 105%.
שטחי שירות	: 6% לקומה, סה"כ 18%.
מרתף	: תותר בנית מרתף בגבולות קומת הקרקע, גובה מרתף 2.40 מ'.
קווי בנין	: 3 מ' חזית, 3 מ' צדדי, 5 מ' אחורי.

מצב תכנוני מוצע

תוכנית מש/מק/7/ 1 / 136 ג' – בסטטוס של הכנה,

מטרת התוכנית : הפיכת מגרש 5/13 ממגורים לשב"צ, יצירת מגרשים 5/59, 5/60 למגורים.

מעיון בתשריט ובתקנון עולה כי הקרקע מיועדת שטח לבנייני ציבור, הוראות בניה הינם כדלקמן :

הבניה תהיה לפי תוכנית בינוי ובאישור הוועדה המקומית מזרח השרון ולא תעלה על 35% לקומה, סה"כ 105% לכל הקומות.

6.2. מגרש מס' 5/50 (קיים) – 5/58, 5/59, 5/60 (מוצע), בשטח של 4,850 מ"ר.

מצב תכנוני מאושר

תוכנית מס' מש/ 7-1 /136א' - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסום מס' 6140, מיום 07/10/2010, מעיון בתשריט עולה כי הקרקע ביעוד שטח לבניני ציבור, הוראות בניה הינם כדלקמן:

הבניה תהיה לפי תוכנית בינוי ובאישור הוועדה המקומית מזרח השרון ולא תעלה על 35% לקומה, סה"כ 105% לכל הקומות.

מצב תכנוני מוצע

תוכנית מש/מק/7/1 /136 ג' - בסטטוס של הכנה,

מטרת התוכנית: הפיכת מגרש 5/13 ממגורים לשב"צ, יצירת מגרשים 5/59, 5/60 למגורים.

הוראות לשטח ביעוד מגורים ג', מגרש בשטח של 400 מ"ר עד 599 מ"ר הינם כדלקמן:

מס' קומות	3 קומות על קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת.
מס' יח"ד	יח"ד אחת לקומה, סה"כ למגרש 3 יח"ד.
אחוזי בניה עיקריים	30% לקומה, סה"כ 90%.
שטחי שירות	3% לקומה, סה"כ 9%.
מרתף	תותר בנית מרתף בגבולות קומת הקרקע, גובה מרתף 2.40 מ'.
קווי בנין	3 מ' חזית, 3 מ' צדדי, 4 מ' אחורי.

הוראות לשטחים ביעוד שטח בניני ציבור כדלקמן: הבניה תהיה לפי תוכנית בינוי ובאישור הוועדה המקומית מזרח השרון ולא תעלה על 35% לקומה, סה"כ 105% לכל הקומות.

6.3. מגרש מס' 5/52 (קיים) – 5/61 (מוצע), בשטח של 393 מ"ר.

מצב תכנוני מאושר

תוכנית מס' מש/ 7-1 /136א' - פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסום מס' 6140, מיום 07/10/2010, מעיון בתשריט עולה כי הקרקע ביעוד שביל ברוחב 6.0 מ'.

מצב תכנוני מוצע

תוכנית מש/מק/7/1 /136 ג' - בסטטוס של הכנה,

מטרת התוכנית: הפיכת מגרש 5/13 ממגורים לשב"צ, יצירת מגרשים 5/59, 5/60 למגורים.

מעיון בתשריט עולה כי הקרקע ביעוד שביל ברוחב 6.0 מ'.

7. מסמכים שעיינתי בהם להכנת השומה :

- 7.1. תשריט חלוקה מס' 1-7-4004 של חלקה 5 בגוש 7862.
7.2. נסח רישום של חלקה 5 בגוש 7862 שהופק מתאריך 18/04/2010.
7.3. תשריט ותקנון של תוכנית מוצעת מס' מש/מק/7/1 /136 ג'.
7.4. תשריט ותקנון של תוכנית מאושרת מס' מש/7-1 /136 א'.

להלן טבלת הקצאת שטחים :

מס' ת"ז	שם בעל הנכס	ייעוד	שטח בדונם	מס' תא שטח	מס'
	עיריית קלנסווה	ש.ב.צ.	0.860	5/57	1
	עיריית קלנסווה	ש.ב.צ.	3.990	5/58	2
53711800	עבדאללה סלאמה	מגורים ג'	0.430	5/59	3
53711800	עבדאללה סלאמה	מגורים ג'	0.430	5/60	4
	עיריית קלנסווה	שביל	0.393	5/61	5
			6.103		סה"כ שטח

להלן טבלת סיכום שטחים, מצב מאושר ומצב מוצע :

מצב מוצע			מצב מאושר		
חלק ב- %	שטח במ"ר	ייעוד	חלק ב- %	שטח במ"ר	ייעוד
80	4,850	בנייני ציבור	80	4,850	בנייני ציבור
6	393	שביל	6	393	שביל
14	860	מגורים ג'	14	860	מגורים ג'
100	6,103	סה"כ	100	6,103	סה"כ

8. זכויות בנכס :

בהתאם לפלט מידע מיום 18/04/2010 חלקה 5 גוש 7862 ששטחה הרשום 37,650 מ"ר רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין נתניה בבעלויות כלהלן :

הערה : לא היה ניתן להפיק נסח חדש, נמסרה הודעה ע"י משרד המשפטים כי החלקה בהליך רישום.

להלן טבלת זכויות :

שטח הבעלות (ברוטו) ב- מ"ר	החלק בנכס	ת"ז	שם בעלים ומס' ת"ז	מס'
2,691.00	2691/37650	3526050	אבראהים אסמאעיל סלאמה	1
2,689.00	2689/37650	3526055	חאלד אסמאעיל סלאמה	2
2,689.00	2689/37650	5579835	עבד אלבאסט אסמאעיל סלאמה	3
2,689.00	2689/37650	3526053	אחמד אסמאעיל סלאמה	4
2,689.00	2689/37650	5011926	סאלח אסמאעיל סלאמה	5
2,689.00	2689/37650	3524646	סובחיייה עבד לקאדר סלאמה	6
537.80	2689/188250	3526053	אחמד אסמאעיל סלאמה	7
537.80	2689/188250	3526054	חליל אסמאעיל סלאמה	8
537.80	2689/188250	5011926	סאלח אסמאעיל סלאמה	9
2,691.00	897/12550	3526053	אחמד אסמאעיל סלאמה	10
537.80	2689/188250	3526055	חאלד אסמאעיל סלאמה	11
537.80	2689/188250	5579835	עבד אלבאסט אסמאעיל סלאמה	12
467.00	467/37650	3524456	חשב פתחללה מוחמד	13
2,222.00	1111/18825	5482960	עבדול חאליק אסמאעיל סלאמה	14
833.00	833/37650	35260538	אחמד אסמאעיל סלאמה	15
2,393.80	11969/188250	5107671	דראר אסמאעיל סלאמה	16
3,764.60	18823/188250	35260538	אחמד אסמאעיל סלאמה	17
795.00	795/37650	35231653	סלאמה זהריה	18
2,431.80	24318/376500	5376341	עבד אלמאלק אסמאעיל סלאמה	19
337.50	675/75300	58604299	פאטמה מחמוד סלאמה חמודה	20
337.50	675/75300	59511956	מוחמד חמדללה חמודה	21
2,551.80	25518/376500	3526052	מחמוד אסמאעיל סלאמה	22
37,650.00	0		סה"כ	

הערות בנסח :

- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מחמוד אחמד עזבה, על הבעלות של עבדול חאליק אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת נסר ועבק אלרחים חוסין עודה, על הבעלות של עבדול חאליק אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת עבד אלכרים זמירו, על הבעלות של עבדול חאליק אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת טאלב עבדולחלים עבדל קאדר פרוג'ה, על הבעלות של עבדול חאליק אסמאעיל סלאמה.
- הערה בהתאם לפקודת המיסים, פקיד שומה נתניה, על הבעלות של חאלד אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת סלאמה עבדאללה אסמאעיל, על הבעלות של סובחיה עבדול קאדר סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת סלאמה עבדאללה אסמאעיל, על הבעלות של חליל אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת עבד אלעזיז פרוג'ה, על הבעלות של סובחיה עבדול קאדר סלאמה וחליל אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת בנק ירושלים לפתוח ומשכנתאות, על הבעלות של אבראהים אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת אבראהים מוסטפא מתאני, על הבעלות של עבדול באסיט אסמאעיל סלאמה ועבד אלבאסט אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת מחמוד חאלד חמודה, על הבעלות של עבד אלמאלק אסמאעיל סלאמה.
- הערה בהתאם לפקודת המיסים, פקיד שומה נתניה, על הבעלות של חאלד אסמאעיל סלאמה.
- הפקעה לפי סעיף 19, חלק מחלקה, לטובת מועצה מקומית קלנסווה.
- צו עיקול לטובת ההוצאה לפועל חדרה, על הבעלות של עבד אלעזיז פרוג'ה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת עבד אללה אסמאעיל סלאמה, על הבעלות של דראר אסמאעיל סלאמה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת חמודה ג'מילה, על הבעלות של סלאמה זהריה.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת זבארקה מוחמד אחמד, על הבעלות של עבדול באסיט אסמאעיל סלאמה ועבד אלבאסט אסמאעיל סלאמה.
- הערה בהתאם לפקודת המיסים, מע"מ נתניה, על הבעלות של זבארקה מוחמד אחמד.

זיקת הנאה וזכות קדימה

- זיקת הנאה בזכות מעבר לטובת חלקה מס' 4 בגוש 7862.

9. גורמים ושיקולים :

- 9.1. מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר קלנסווה.
- 9.2. לקחתי בחשבון כי הפיתוח העירוני הינו בסיסי.
- 9.3. לקחתי בחשבון טופוגרפית הקרקע.
- 9.4. לקחתי בחשבון שטח, צורה ומידות המגרשים.
- 9.5. לקחתי בחשבון שווי מ"ר קרקע למגורים בסביבה הקרובה.
- 9.6. לקחתי בחשבון הקווים המנחים של השמאי הממשלתי לגבי שווי קרקע בייעוד בניני ציבור ושטח בייעוד לדרך.
- 9.7. לקחתי בחשבון שווי מ"ר קרקע לשטח לבניני ציבור הינו כ- 60% משווי קרקע למגורים בסביבה הקרובה של נשוא ההערכה.
- 9.8. לקחתי בחשבון שווי מ"ר קרקע לשטח לדרכים לפי 10% משווי קרקע למגורים בסביבה הקרובה של נשוא ההערכה.
- 9.9. נלקח בחשבון כי שווי מגרשים (לבניה צמוד קרקע) במגזר הערבי הינו לפי שטח קרקע ללא התיחסות לאחוזי בניה.
- 9.10. לקחתי בחשבון שווי מ"ר קרקע למגורים "נטו" בעיר קלנסווה, בסביבות ה- 600 ש"ח.
- 9.11. לקחתי בחשבון הפחתה של 5% בגין רמת הפיתוח.

10. טבלת איזון :

טבלת האיזון נקבעת לפי הכלל הבסיסי הבא :

שווי יחסי קודם, לכל בעל בנכס שווה לשווי יחסי חדש, ובאם שווי יחסי חדש לא תואם שווי יחסי קודם, יתבצעו תשלומי איזון.

- לא קיימים תשלומי איזון .

11. הצהרה : הנני להצהיר כי אין לי חלק או עניין פרטי בנכס שבנדון.

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

ולראיה באתי על החתום



עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין ומתווך נכסים

01/05/2016

1608

עלא אלדין זידאן

תאריך

מס' רשיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

מצ"ב :

טבלאות הקצאי ואיזון



תבר לשכת שומאי
מקרקעין בישראל

01/05/2016

טבלת הקצאה										
חכנית מס' : מש/מק/17 /1 136ג'										
פרטי החלקות הקיימות										
מס' סידור	גוש	חלק מחלקה	מס' מגרט לפי תשריט חלוקה מאושר	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום	שעבדים או זכויות אחרות	מס' זהות	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה בשלמות במ"ר	החלקים בבעלות
1	7862	5	5/52 , 5/50	עיריית* קלנסווה		זיקת הנאה		5,243	37,650	13.93%
2	7862	5	5/13	עבדלה** אסמאעיל סלאמה		זיקת הנאה	53711800	860	37,650	2.28%
								סה"כ	6,103	16.21%
* לקחתי בחשבון כי השטחים ביישד לצרכי ציבור הינם שטחים בבעלות העירייה										
* קיימת הערה על הפקעה לפי סעיף 19										
** הערת אזהרה על הבעלות של טובחיה עבדזלקאדר סלאמה ו- חליל אסמאעיל סלאמה										
** תשריט חלוקה מס' 1-7-4004, מאושר ע"י הוועדה לתכנון ובניה מזרח השרון										


עלא זידאן
שמאי מקרקעין
מ.ר. 1608



01/05/2016

טבלת הקצאה												
תוכנית מס' : מש/מק/17/1/136 ג'												
פרטי המגרשים המוקצים												
מס' חתימת הבעלים	מס' תא שטח עפ"י תוכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם בעלים רשום	שם שוכר	שעבודים או זכויות בחלקה	מס' זהות	שטח המגרש במ"ר	חלקים בשבר פשוט	יעוד המגרש המקצה	מס' יח"ד	חתימת הבעלים	
												תאריך
28/8/16	5/57	7862	עיריית קלנסווה				860	1/1	בניין ציבור			
28/8/16	5/58	7862	עיריית קלנסווה				3,990	1/1	בניין ציבור			
28/8/16	5/59	7862	עבד אללה אסמאעיל סלאמה				430	1/1	מטרים ג'	3		
28/8/16	5/60	7862	עבד אללה אסמאעיל סלאמה				430	1/1	מטרים ג'	3		
	5/61	7862	עיריית קלנסווה				393	1/1	שביל			
							6,103					
											סה"כ שטח	

עיריית קלנסווה
بلدية قلنسوة

ולראיה סמתי על החתום



עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין ומתווך נכסים

עלא אלדין זידאן	מס' רשיון	01/05/2016
שם שמאי המקרקעין	חתימת השמאי	תאריך
	1608	

עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין
מ.ר. 1608



01/05/2016

טבלת הקצאה ואיזון												
תוכנית מס': מש/מק/17/136 ג'												
פרטי החלקות הקיימות												
מס' סידורי	גוש	מגרש עפ"י תשריט חלוקה מאושר*	שטח החלקה במ"ר	שטח במ"ר של החלק הכלול בחלוקה החדשה	שם בעלים רשום**	מס' זהות או מס' תאגיד	החלקים בבעלות	ייעוד החלקה	התאמה לייעוד	התאמה למיקום ורמת פיתוח	סה"כ שווי יחסי לכל מגרש	סה"כ שווי יחסי לבעלים
1	7862	5/13	860	860	עבד אלה אסמאעיל סלאמה	53711800	100%	מגורים ג'	1.00	0.95	490,200	22.6%
2	7862	5/50	4,850	4,850	עיריית קלנסווה		100%	ש.ב.צ	0.60	0.95	1,658,700	77.4%
	7862	5/52	393	393			100%	שביל	0.10	0.95	22,401	
סה"כ שטח התוכנית			6,103								2,171,301	100.0%
* תשריט חלוקה מס' 1-7-4004 מאושר ע"י הוועדה לתכנון ובניה מזרח השרון												
** שווי מ"ר קרקע למגורים 600 ש"ח												

עלל אלדין זידאן
שמאי מקרקעין
מ.ר. 1608



01/05/2016

טבלת הקצאה ואיזון															
תוכנית מס': מש/מק/17/1/136ג'															
פרטי המגרשים המוקצים															
מס' סידורי	מס' גוש	מס' תא עפ"י התוכנית	מס' חלקה	שם בעלים רשום*	מס' ת"ז	שטח המגרש/תא במ"ר	חלקים בשבר פשוט	יעוד	מס' יח"ד	התאמה לייעוד	התאמה למיקום ופיתוח	סה"כ שווי **	תשלומים ב שו		
													שווי החלק היחסי של הבעלים	משלם	מקבל
1	7862	5/59		עבד אללה אסמאעיל סלאמה	53711800	430	1/1	מגורים ג'	3	1.0	0.95	245,100	22.6%	אין	
	7862	5/60				430	1/1	מגורים ג'	3	1.0	0.95	245,100			
2	7862	5/57		ערית קלנסווה		860	1/1	ש.ב.צ		0.6	0.95	294,120	77.4%	אין	
	7862	5/58				3,990	1/1	ש.ב.צ		0.6	0.95	1,364,580			
	7862	5/61				393	1/1	שבל		0.1	0.95	22,401			
						6,103						2,171,301	100.0%	0	0

* רשמה הערת הפקעה לפי סעיף 19 לטובת מועצה מקומית קלנסווה
** שווי מ"ר קרקע למגורים 600 ש"ח.

ולראיה כאמ' על החתום



עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין ומתווך נכסים

עלא אלדין זידאן	עלא אלדין זידאן	מס' רשיון	01/05/2016
שם שמאי המקרקעין	חתימת השמאי	1608	תאריך

עלא זידאן
שמאי מקרקעין
מ.ר. 1608