

תאריך : 19/02/2011
סימוכין : 5075/08 ט

מספר הנכס
מחוז מרכז
10-03-2015
תיק מס

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה מזרח השרון
תכנית מס 112/1/8/מ
הועדה המקומית בישיבתה מס' 20040001
מיום 29/10/09 החליטה להמליץ על
הפקדת התכנית הנקובה לעיל
מהנדס הועדה יו"ר הועדה

לכבוד
סלים קטאוי, אדריכל
זמר

עדכון 07/02/2014

טבלאות הקצאה ואיזון

תוכנית מס' : 112 / 1 / 8 / מ
שינוי לתוכנית מס' הצ/במ/ 1002/ 1 / 8 - ימה - זמר

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

חלוקה ללא הסכמת בעלים

גוש 8651 חלקה 1

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 112/1/8/מ
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
ביום 16.12.14
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. מטרת השומה :

מטרת השומה הינה, הכנת טבלאות הקצאה ואיזון וקביעת מי מהבעלים משלם/מקבל, בהתאם לרישום בטאבו, ובהתאם להקצאת המגרשים עפ"י תוכנית שהכין אדריכל סלים קטאוי.

2. המועד הקובע לשומה :

המועד הקובע לשומה הינו 19/02/2011.

3. ביקור בנכס :

ביקור בנכס ובסביבתו נערכו מס' פעמים על ידי החתום מטה, ביקור אחרון 07/02/2014.

4. זיהוי הנכס :

גוש : 8651
חלקה : 1
מיקום : מערבית ימה – זמר .

5. תאור הנכס והסביבה הקרובה :

הסביבה הקרובה מאופיינת בבתי מגורים בני 2 קומות בבניה חדשה לדורות צעירים ושטחים מעובדים לגידולים חקלאיים , טופוגרפית הקרקע קלה עד בינונית , ירידה ממזרח לכיוון מערב .

חלקה מס' 1 :

שטח החלקה עפ"י נסח רישום , ועפ"י מדידה של מודד מוסמך מוחמד עלי , הינה 16,030 מ"ר לחלקה צורה אי ריגולארית , אורך ממוצע של החלקה מדרום לכיוון צפון כ- 200 מ' ורוחבה הממוצע כ- 80 מ', החלקה נמצאת מערבית כפר ימה על הגבול בין האזור הבנוי לאזור החקלאי של הכפר , החלקה נטועה בשלמות בעצי זית, גובלת בחזיתה המערבית בדרך עפר הנמצאת בתחום גוש 8644 והמהווה בשלמות שטחים מעובדים לגידולים חקלאיים וגובלת ביתר החזיתות במגרשים בנויים.

6. מצב תכנוני :

על החלקה חלה תוכנית מס' הצ/במ/8/ 1 /1002, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסום מס' 4970, מיום 12/03/2001, מעיון בתשריט ובתקנון עולה כי הקרקע בייעוד חקלאי ו-5.46% חלקים מהחלקה בייעוד מגורים א'.

6.1. הוראות התוכנית עבור שטחים בייעוד מגורים א' : מגרש בשטח מעל 400 מ"ר ניתן למימוש 30%, יח"ד אחת לקומה, 90% בשלוש קומות סה"כ 3 יח"ד, אורך חזית מינימאלית למגרש הינה 18 מ' או לפי תשריט, קווי בנין : צדדי 3 מ' , אחורי 4.5 מ', קדמי כמסומן בתשריט .

- תותר בניית קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע.

6.2. שימושים מותרים לקרקע בייעוד חקלאי : תותר הקמת חממות ומנהרות פלאסטיק , בתי אריזה לפרחים וצמחי נוי ליצוא בלבד ולגידולי תות שדה, דיר צאן, רפתות, מבני לול, מבנים הדרושים לשימושים חקלאיים, גדרות.

7. מסמכים שעיינתי בהם להכנת השומה :

- 7.1. תשריט ותקנון של תוכנית מפורטת מס' הצ/במ/ 1002/ 1 / 8.
7.2. נסח רישום של חלקה 1 בגוש 8651 מיום 05/09/2008.
7.3. תוכנית מס' מש/ 112 / 1 / 8, שהכין אדריכל סלים קטאווי, ומצורף אליה טבלת הקצאת שטחים.
7.4. ייפוי כח בלתי חוזר התום ע"י הנוטריון הציבורי – חיפה מיום 26/10/1958.

להלן טבלת הקצאת שטחים:

מס' מגרש	שטח בדונם	ייעוד	שם בעל הנכס	גם' ת"ז
10	0.500	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
11	0.416	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
12	0.432	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
13	0.500	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
14	0.430	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
15	0.416	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
16	0.402	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
17	0.408	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
18	0.500	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
19	0.422	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
20	0.418	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
21	0.500	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
22	0.500	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
23	0.418	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
24	0.404	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
25	0.508	מגורים א'	מוחמד סעיד א.סארה	021509518
26	0.436	מגורים א'	רשות הפיתוח	
27	0.400	מגורים א'	רשות הפיתוח	
28	0.400	מגורים א'	רשות הפיתוח	
29	0.400	מגורים א'	רשות הפיתוח	
סה"כ מגורים	8.810			
101	1.182	דרך מאושרת	מועצה מקומית זמר	
102	0.768	דרך מוצעת	מועצה מקומית זמר	
301	5.000	ש.צ.פ.	מועצה מקומית זמר	
201	0.228	שביל	מועצה מקומית זמר	
202	0.042	שביל	מועצה מקומית זמר	
סה"כ שטחי ציבור	7.220		מועצה מקומית זמר	
סה"כ חלקה 1	16.030			

להלן טבלת סיכום שטחים, מצב מאושר ומצב מוצע:

מצב מוצע			מצב מאושר		
ב - %	שטח בדונם	יעוד	ב - %	שטח בדונם	יעוד
54.96	8.810	מגורים א *	5.46	0.875	מגורים א'
31.19	5.000	שטח ציבור פתוח	87.17	13.973	אזור חקלאי
7.38	1.182	דרך מאושרת	7.37	1.182	דרך מאושרת
4.79	0.768	דרך מוצעת			
1.68	0.270	שביל			
100	16.030	סה"כ	100	16.030	סה"כ

*הוראות מגורים א': סה"כ אחוזי בניה 100%, תכסית מירבית 40%, 2 יח"ד למגרש בשטח של עד 499 מ"ר ו- 3 יח"ד למגרש בשטח של 500 מ"ר או יותר, 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

8. זכויות בנכס:

בהתאם לפלט מידע מיום 04/09/2008 חלקה 1 גוש 8651 ששטחה הרשום 16,030 מ"ר רשומה בפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין נתניה בבעלויות כלהלן:

להלן טבלת זכויות:

שם בעלים	החלק הרשום	שטח רשום ב- מ"ר
קמיל חסן א. סארה*	13030/16030	13,030
רשות הפיתוח	3000/16030	3,000
סה"כ	1/1	16,030

הערות: קיימת הערה בדבר אתר עתיקות מיום 10.05.1999 י.פ. מס' 4750.

- שטח מדוד תואם שטח רשום.

*הוצג בפניי ייפוי כח בלתי חוזר התום ע"י הנוטריון הציבורי - חיפה מיום 26/10/1958, המעיד כי הבעלים קמיל חסן א.סארה מעביר לבנו מוחמד סעיד א.סארה החלקים בבעלותו בחלקה 1 גוש 8651 ונכסים אחרים.

9. גורמים ושיקולים :

- 9.1. מיקום הנכס מערבית לכפר ימה – זמר וסמיכותו לאזור מגורים.
- 9.2. לקחתי בחשבון כי לא קיים פיתוח ותשתיות בחלקה שבנדון.
- 9.3. רמת הפיתוח הקיים בסביבה הקרובה.
- 9.4. לקחתי בחשבון טופוגרפית הקרקע.
- 9.5. לקחתי בחשבון שטח, צורה ומידות המגרשים.
- 9.6. שווי מ"ר קרקע למגורים בסביבה הקרובה.
- 9.7. נלקח בחשבון כי שווי מגרשים לבניה הינו לפי שטח קרקע.
- 9.8. לקחתי בחשבון הפחתה של 2% בגין (חזית צרה) עבור מגרשים מס' 16, 21, 23.
- 9.9. לקחתי בחשבון הפחתה של 8% למגרש מס' 25 בגין צורת מגרש.
- 9.10. לקחתי בחשבון עיגול עד הספרה המאית בטבלאות האיזון.
- 9.11. נלקח בחשבון כי שטחים בייעוד ציבורי במצב יוצא, יירשמו בבעלות מ.מ.זמר ויהיו מחוץ לטבלת האיזון (מתחת לקו).
- 9.12. לקחתי בחשבון שווי מ"ר קרקע למגורים "נטו" בסביבות ה- 290 ש"ח.
- 9.13. בהתאם לסקר שוק שערכתי במגזר הערבי לא קיימת השפעה על השווי לקרקע, עליה קיימת הערה של אתר עתיקות (כל עוד ניתן לקבל התיר בניה).
- 9.14. לפי תשריט התוכנית שבנדון, שטח מגורים נטו לאחר ניכוי שטחי ציבור במצב יוצא הינו 54.96% מסה"כ שטח החלקה.

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.

עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין מוסמך
מ.ר. 1608

ולראיה באמי על החתום



07/02/2014

1608

עלא אלדין זידאן

תאריך

מס' רשיון

עלא אלדין זידאן
שם שמאי המקרקעין ומתווך נכסים

מצ"ב :

נסח רישום

טבלאות הקצאי ואיזון

הודעה באמצעות ראיון טלפוני מידע מפנקס הזכויות ד"ר: 1
המתנהג בלשכת הישום מקרקעין נתניה

גיש : 8652 חלקר : 1

מדין רשות מקומית שטח הדלחה במ"ר סוג מקרקעין

16,030.00

ב ט ר ו י ת

שטר תאריך מרות הפעולה חבטלים חלק בנכס

13030/16030

קמיל זמן אבו סרר

000300 18/09/1947 מכר

3000/16030

רשות הפתוח

000703 18/06/1954 הכישה דפו חק
רכישת מקר' 1953

ה ט ר ו ת

שטר תאריך מרות הפעולה מוטבי ההערה חלק בנכס

003224 24/06/1999 הערה בדבר
אהר עתיקות 0001

הערות: י.פ. 4750 מיום 10.5.99

--- ס ז ר נ ת ו נ י ב ---

"פדט מידע זה אינו נסח הישום מאושר או רשתי הישום, כמשמעותם בחיק המקרקעין,
תשכ"ט - 1969, התקנות והנוהלים שער-1971".

7/2/2014

טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת מס' 112/1/8/מ

טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים																									
תשלומים		מצב יוצא							מצב נכנס																
מס' סידורי	מס' גוש	מס' חלקה	מס' רשום	שטח במ"ר	מס' ת"ז	שטח רשום במ"ר	השטח הכלול בתוכנית במ"ר	ייעוד	שוי יחסי נכנס	מס' תא שטח ההקצאה	שטח במ"ר	ייעוד השטח	סה"כ שטח ההקצאה במ"ר												
מס' תקבול	תשלום ב"ש	שוי יחסי חדש	סה"כ שוי יוצא בש"ח	סה"כ שוי לאחר התאמה בש"ח	הפחתה בגין צורה/אי נגישות	שוי תא שטח בש"ח**	סה"כ שטח ההקצאה במ"ר																		
אין	אין	0.813	2,061,018	145,000	1.00	145,000	7,174	מגורים א'	0.813		500	10	13,030	13,030	הקלאי + מגורים + דרכים	13,030	הערה בדבר אתר עתיקות	קמיל חסן א.סארה*	1	8651	1				
				120,640	1.00	120,640		מגורים א'			416	11													
				125,280	1.00	125,280		מגורים א'			432	12													
				145,000	1.00	145,000		מגורים א'			500	13													
				124,700	1.00	124,700		מגורים א'			430	14													
				120,640	1.00	120,640		מגורים א'			416	15													
				114,248	0.98	116,580		מגורים א'			402	16													
				118,320	1.00	118,320		מגורים א'			408	17													
				145,000	1.00	145,000		מגורים א'			500	18													
				122,380	1.00	122,380		מגורים א'			422	19													
				121,220	1.00	121,220		מגורים א'			418	20													
				142,100	0.98	145,000		מגורים א'			500	21													
				145,000	1.00	145,000		מגורים א'			500	22													
				118,796	0.98	121,220		מגורים א'			418	23													
117,160	1.00	117,160	מגורים א'	404	24																				
135,534	0.92	147,320	מגורים א'	508	25																				
אין	אין	0.187	474,440	126,440	1.00	126,440	1,636	מגורים א'	0.187		436	26	3,000	3,000	הקלאי + מגורים + דרכים			רשות הפיתוח	1	8651	2				
				116,000	1.00	116,000		מגורים א'			400	27													
				116,000	1.00	116,000		מגורים א'			400	28													
				116,000	1.00	116,000		מגורים א'			400	29													
אין	אין	1.000	2,535,458	2,535,458		2,554,900	8,810				8,810		1.000		16,030	16,030				סה"כ חלקה 1					
לא משתתף	לא משתתף			דרך מאושרת		דרך מאושרת	7,220	דרך מאושרת			1,182	101													
				דרך מוצעת		דרך מוצעת		768			102														
				ש.צ.פ.		ש.צ.פ.		5,000			301														
				שביל		שביל		228			201														
				שביל		שביל		42			202														
אין	אין						16,030				16,030					16,030							סה"כ חלקה 1		

* הוצג בפניי יפוי כח נטורוני המהווה העברת זכויות הבעלות לבן מוחמד סעיד אבו סארה
 ** שוי מ"ר קרקע "נטו" ביעוד מגורים הוערך בסביבות ה- 290 ש"ח/מ"ר

7/2/2014	1608		עלא אלדין זידאן
תאריך	מס' רשיון	חתימת השמאי	שם שמאי המקרקעין

עמ' 8

הוכן ע"י עלא אלדין זידאן - שמאי מקרקעין

עלא אלדין זידאן
 שמאי מקרקעין מוסמך
 מ.ר. 1608

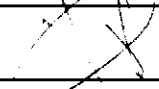
7/2/2014

טבלת הקצאה לתוכנית מפורטת מס': מש/8/1/112

פרטי החלקות הקיימות

מס' סידורי	מס' גוש	חלקה/מגרש	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה בשלמות במ"ר	החלקים בבעלות
1	8651	1	קמיל חסן אבו סארה*		הערה בדבר אתר עתיקות		16,030	16,030	81.28%
2	8651	1	רשות הפיתוח				16,030	16,030	18.72%
סה"כ									100%

* הוצג בפניי ייפוי כח בלתי חוזר המהווה העברת זכויות הבעלות, לבן מוחמד סעיד אבו סארה

7/2/2014	1608		עלא אלדין זידאן
תאריך	מס' רשיון	חתימת השמאי	שם שמאי המקרקעין

עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין מוסמך
מ.ר. 1608

עמ' 9

הוכן ע"י עלא אלדין זידאן- שמאי מקרקעין

7/2/2014

טבלת הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת מס': מש/8/1/112

טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים
פרטי המגרשים המוקצים

תשלומים ב																				
מס' סידורי	מס' גוש	מס' תא שטח עפ"י התוכנית	מס' חלקה	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	שעבודים או זכויות אחרות/הערות	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח תא במ"ר	חלקים בשבר פשוט	סה"כ שטח במ"ר	יעוד	מס' י"חד	שווי תא שטח בש"ח**	הפחתה בגין צורה/אי נגישות	שווי יחסי של כל תא שטח	סה"כ שווי כולל לכל אחד מהבעלים	סה"כ שווי כולל לכל אחד מהבעלים	משלם	מקבל	
																				ארעי /סופי
1	8651	10	1	קמיל חסן א.סארה*		הערה בדבר אתר עתיקות		1/1	500	7,174	מגורים א'	3	145,000	145,000	5.72%	2,061,018	81.3%	אין	אין	
															4.76%					
															4.94%					
															5.72%					
															4.92%					
															4.76%					
															4.51%					
															4.67%					
															5.72%					
															4.83%					
															4.78%					
															5.60%					
															5.72%					
															4.69%					
															4.62%					
5.35%																				
2	8651	26	1	רשות הפיתוח				1/1	436	1,636	מגורים א'	2	126,440	126,440	4.99%	474,440	18.7%	אין	אין	
															4.58%					
															4.58%					
															4.58%					
															4.58%					
סה"כ שטחי מגורים																				
3	8651	101	1					1/1	1,182	7,220	דרך מאושרת				לא משתתף	לא משתתף	לא משתתף	אין	אין	
																				מועצה מקומית זמר
																				768
																				5,000
																				228
42																				
סה"כ חלקה 1																				
* הוצג בפניי ייפוי כח בלתי חוזר המהווה העברת הבעלות לבן מוחמד סעיד אבו סארה																				
** שווי קרקע מגורים "נטו" הוערך בסך כ-200 ש"ח/מ"ר																				

7/2/2014	1608		עלא אלדין זידאן
תאריך	מס' רשיון	חתימת השמאי	שם שמאי המקרקעין

עמ' 10

עלא אלדין זידאן
שמאי מקרקעין מוסמך
מ.ר. 1608

הוכן ע"י עלא אלדין זידאן - שמאי מקרקעין