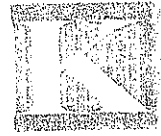


לפני 4.3.04 8.12.02

אגודה נץ מהגזס בנין, שמאי מקרקעין ימרו פוסט  
שמאות מקרקעין \* הנדסה \* יעוץ וניהול נכסים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 12185/ג

הועדה המקומית משיבתה מס' 12185/ג

מיום 12.4.00 החליטה

יצחק מירון  
יו"ר הועדה

אינג' מ. כהן  
מהגזס הועדה

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 12185/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 23.6.03 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת ג/12185  
עקרונות שומה ללוח הקצאות  
וטבלת איזון  
עפולה

הועדה על אישור תכנית מס' 12185/ג  
מה בילקוט הפרסומים מס' 5321  
12-8-04

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפולה

תכנית מס' 12185/ג

הועדה המקומית משיבתה מס' 12185/ג

מיום 12/4/00 החליטה

כמעט לוי  
יו"ר הועדה

אינג' מ. כהן  
מהגזס הועדה

יוני 2002

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
המקדמת תכנית מס' 12185  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 16.5.01 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה על המקדמת תכנית מס' 12185  
פרסומה בילקוט הפרסומים מס' 5150  
מיום 23.1.03

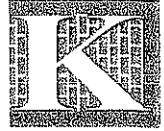




## תוכן העניינים

דף מס'

1. פרטי התכנית ..... 3
2. מצב תכנוני קיים ..... 3
3. מצב תכנוני מוצע ..... 4
4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון ..... 4



תל-אביב, 9.6.2002

תיק מס', 2/13260

הנדון: עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון

תכנית מפורטת ג/12185, עפולה

**1. פרטי התכנית**

1.1 התכנית כולה חלה על שטח של כ- 217 דונם המותחם מצפון ברח' וולפסון, ממזרח בתחום פרק הרכבת בהמשך רח' השוק, מדרום בשד' מנחם בגין וממערב ברח' הבנים. התכנית חלה על חלקות שונות בתחום גושים 16660, 16662, 16681, 16683 - כמפורט בתקנות התכנית.

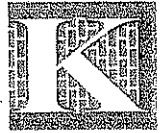
1.2 בתחום התכנית מצויים 4 מתחמים נפרדים, שכ"א מהם בנפרד הינו מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1.3 להלן פירוט המתחמים:

מס. מתחם	גוש	חלקות	שטח - מ"ר
א	16660	73, 51-59	6,490
ב	16681	12, 8-5, 3, 2	12,850
ג	16681	16-17	3,682
ד	16683	5, 4	6,514

**2. מצב תכנוני קיים**

ע"פ תכנית המתאר המופקדת ג/302, החלקות השונות בכ"א מהמתחמים הינם ביעוד זהה - "אזור מגורים מיוחד".



### 3. מצב תכנוני מוצע

- 3.1 ע"פ התכנית המוצעת, בגין כ"א מהחלקות שבמתחמים הנדונים, יוקצא מגרש ב"אזור מגורים מיוחד".
- 3.2 זכויות הבניה הינם בהתאם לאמור בתקנות התכנית.

### 4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת איזון, לקחתי בחשבון בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

#### 4.1 כללי:

לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.  
לוח ההקצאות והאיזון נערך לגבי כ"א מהמתחמים בנפרד.

#### 4.2 מצב קיים:

4.2.1 המצב הקיים הינו בהתאם לייעוד הקרקע בתכנית 302/ג, כאשר היעוד זהה לכ"א מהחלקות בכל אחד מהמתחמים הנדונים.

4.2.2 שטח כל חלקה.

#### 4.3 מצב מוצע:

4.3.1 שטח כל מגרש.

4.3.2 זכויות הבניה של כל מגרש, כמפורט בתקנות התכנית (כאשר בכל מתחם - זכויות הבניה זהות).

ולראיה באתי על החתום

*L.A.*

**אברהם כץ**  
מהנדס, שמאי מקרקעין



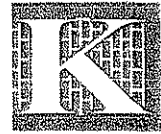


# אברהם בן שמש מקרקעין הנדסה יעוץ וניהול נכסים

תכנית מפורטת מס. ג/12185, עפולה  
 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים  
 לוח הקצאות וטבלת איזון  
 מתחם א'

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם				
	שוי יחסי	בעלים	שטח מגרש * (מ"ר)	מס. מגרש	שוי יחסי	בעלים**	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש
א י ת ש ל ז מ י א י ז י י	28.35%	לפי הרשום בנסח של חלקה 49 ובאותם חלקים	1564	102	28.35%	רדוי שמשון	1840	49	16660
	28.72%	לפי הרשום בנסח של חלקה 50 ובאותם חלקים	1584	103	28.72%	קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים העברים בישראל	1864	50	16660
	28.71%	לפי הרשום בנסח של חלקה 51 ובאותם חלקים	1583	104	28.71%	משל זהבה - 1/12 משל מאיר - 1/12 ברלינר שולמית - 2/12 פרנק מאיר - 2/12 משל רחל - 1/6 פרנק אליהו - 1/6 ברלינר יהודית - 1/6	1863	51	16660
	14.22%	לפי הרשום בנסח של חלקה 73 ובאותם חלקים	785	101	14.22%	אחים שטראוולר חברה לבנין בע"מ	923	73	16660
		עיריית עפולה	974	105 דרכים					
	100.00%		6490		100.00%		6490		סה"כ

\* בהתאם לנתוני ח.שבח, מודד מוסמך  
 \*\* בהתאם לנסחי רישום מ-21.05.00

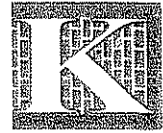


# אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

תכנית מפורטת מס. 12185/ג, עפולה  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים  
לוח הקצאות וטבלת איזון  
מונחם ב'

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם			
	שנוי יחסי	שטח מגרש * (מ"ר)	מס. מגרש	שנוי יחסי	שטח רשום (מ"ר)	בעלים**	חלקה	גוש
א י  ת ש ל ז מ  א י ז י	14.24%	לפי הרשום בנסח של חלקה 2 ובאותם חלקים	1553	201	14.24%	ויצטום שמואל - 1/2 ויצטום אליעזר - 1/4 ויצטום מנחם - 1/4	2	16681
	14.30%	לפי הרשום בנסח של חלקה 3 ובאותם חלקים	1559	202	14.30%	שורץ פסח	3	16681
	14.33%	לפי הרשום בנסח של חלקה 5 ובאותם חלקים	1563	206	14.33%	ישינבסקי צבי - 1/3 ישינבסקי יגאל - 1/3 ישינבסקי נאור - 1/3	5	16681
	14.16%	לפי הרשום בנסח של חלקה 6 ובאותם חלקים	1545	203	14.16%	פרידמן טוביה - 1/4 בלהה רחל - 1/4 שבו הרצל - 1/2	6	16681
	14.32%	לפי הרשום בנסח של חלקה 7 ובאותם חלקים	1562	204	14.32%	דודסון יעקב דוד - 1/28 דודסון תנחום - 1/28 דודסון זכריה - 1/28 יעקובוביץ חיה פרמט - 1/28 שטנגר אסתר - 1/28 יורבורסקי הניה - 1/28 דודסון פייגה - 7/84 גמליאל יהושע - 5/18 גמליאל קרן - 1/18 בן-דוד שרה - 1/28 אוזן דגנית - 28/84	7	16681
	14.24%	לפי הרשום בנסח של חלקה 8 ובאותם חלקים	1552	205	14.24%	ישינבסקי צבי - 1/4 ישינבסקי יגאל - 1/4 ישינבסקי נאור - 1/4 נתום עמי - 1/4	8	16681
	14.41%	לפי הרשום בנסח של חלקה 12 ובאותם חלקים	1604	208	14.41%	קופרמן לייבוש - 1/3 לייב ישראל - 2/3	12	16681
		1912	207 דרכים					
	עיריית עפולה	1912						
	100.00%	12850		100.00%	12850			סה"כ

\* בהתאם לנתוני ח.שבח, מודד מוסמך  
\*\* בהתאם לנסחי רישום מ-21.05.00



**אברהם כץ** \* שמאות מקרקעין \* הנדסה \* יעוץ וניהול נכסים

תכנית מפורטת מס. ג/12185, עפולה  
 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים  
 לוח הקצאות וטבלת איזון  
 מתחם ג'

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם				
	שווי יחסי	בעלים	שטח מגרש * (מ"ר)	מס. מגרש	שווי יחסי	בעלים**	שטח רשום (מ"ר)	חלקה	גוש
ת ש ל ו מ י  א י ז ו י	49.95%	לפי הרשום בנסח של חלקה 17 ובאותם חלקים	1453	211	49.95%	קירשון חנה - 3/24 קירשון הלל - 3/24 כתן חנה - 1/24 קירשון הלל - 1/24 חווה ריבקינד - 1/6 מרים עמית - 1/6 אלראי חנה - 1/18 אלראי בתיה - 1/54 אלראי יורם - 1/54 אלראי אליהו - 1/54 כתן חנה - 1/18 קירשון הלל - 1/18 עמית מרים - 1/9	1839	17	16681
	50.05%	לפי הרשום בנסח של חלקה 18 ובאותם חלקים	1457	212	50.05%	אפשטיין אוסג'	1843	18	16681
		עיריית עפולה	772	דרכים					
	100.00%		3682		100.00%		3682		סה"כ

\* בהתאם לנתוני ח.ש.ב.ח. מודד מוסמך  
 \*\* בהתאם לנסחי רישום מ-21.05.00



# אגרות כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

תכנית מפורטת מס. 12185/ג, עפולה  
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים  
ליוח הקצאות וטבלת איזון  
מתחם ר'

תשלומי איזון	מצב חדש				מצב קודם				
	שטח יחסי	בעלים	שטח מגרש (מ"ר) *	מס. מגרש	שטח יחסי	בעלים**	שטח רשום (מ"ר)	תלקה	גוש
אין תשלומי איזון	56.36%	לפי הרשום בנסח של חלקה 4 ובאותם חלקים	3462	402	56.36%	רות קאהן - 3/5 אביטל גינתון - 1/10 דורית גינתון - 1/10 טליה כספי - 1/10 אסתר בינימינוב - 1/10	3671	4	16683
	43.64%	לפי הרשום בנסח של חלקה 5 ובאותם חלקים	2682	403	43.64%	ד.דרורי חברה לבנין ופיתוח בע"מ	2843	5	16683
			370	דרגים					
	100.00%		6514		100.00%		6514		סה"כ

\* בהתאם לנתוני ח.שבח, מודד מוסמך  
\*\* בהתאם לנסחי רישום מ-21.05.00