

عاطف عالم



عاطف عالم

כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך
اقتصادي مخمن اراضي مرخص
חבר לשכת שמאי מקרקעין

יום רביעי 30 ינואר 2008
מס' : 1638 ז'

לכבוד

גב' סמירה קובטי ואח'
נצרת

א.נ.

משרד הפנים מחוז הצפון
הוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 16328
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 7.7.28 לאשר את התכנית

סמוכיל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הנדון:

טבלת איזון - תכנית מפורטת
חלקה 1 בגוש 16579
שכ' מערבית - נצרת

=====

הועדה על אישור תכנית מס' 16328
פורטמה בילקו הפרטומים מס' 6668
מיום 7.3.60

הועדה על הפקדת תכנית מס' 16328
פורטמה בילקו הפרטומים מס' _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 16328
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 11.7.07 להפקיד את התכנית

יו"ר הועדה המחוזית

1- מטרת השומה :

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לתכנית חלוקה שנערכה על ידי המודד נואטחה זאהר מיום 1.2.02 , 30.1.03 .

בקרתי במקום בתאריך : 20.3.02 .

2- האזור :

קרקע טרשית מערבית לשכונה המערבית בעיר .
טופוגרפיה הררית .
לא קיים פיתוח .

3- החלקה :

סה"כ שטח החלקה - 53960 מ"ר
צורת החלקה - דמויית טרפז , קו חשמל מתח עליון עובר מעל החלקה
מדרום לצפון .

4- הזכויות במקרקעין :

לפי נסח רישום מיום 24.1.06 , וצילום פסק דין בת.א. 761/87 .

5- ת.ב.ע :

לפי צילום אישור עיריית נצרת מיום 23.4.02 על החלקה חלה תכנית מסי ג' / 2634 / שפורסמה למתן תוקף ביום 27.2.86 .
כמו כן מופקדת תכנית ג' / 11810 ותכנית ג' / 10701 - מערכת דרכים .
יעוד - אזור בניה
סה"כ אחוזי בניה - 130%
קומות - 3 + מ' .
בצמוד לתכניות מפורטות מסי ג' / 4952 , 3417 .
שטח מגרשים נטו = 35,593 מ"ר .
מוצעת תכנית מפורטת שטח מגרשים נטו = 33,211 מ"ר .
24,763 מ"ר מהשטח מסוג אזור מגורים - 130% לפי תכנית 2634 .
8448 מ"ר מהשטח מסוג אזור מגורים ומסחר -
אחוזי בניה - 160% עיקרי , 40% שירות . יותר שימוש מסחרי בחזית .
התכנית מגדירה שטחי מגרשים ויעודים כולל חלוקה ללא הסכמת בעלים .



6- טבלת חלוקה :

מצ"ב טבלת חלוקה לפי מגרשים .

7- שווי מגרשים :

שווי בנקודות	מקדם משוקלל (יעוד , מושע, מיקום , אחוזי בניה)	קיבולת בניה	שטח המגרש (זונם)	מס' מגרש
753	0.99	129%	0.765	1011/1
765	1	130%	0.765	1011/2
765	1	130%	0.765	1012
742	0.97	125%	0.765	1013
750	0.98	126%	0.765	1014
12194	1.44	200%	8.448	102
643	1	130%	0.643	1031
1270	1	130%	1241	1032
720	0.90	130%	0.800	107
400	1	130%	0.400	104/2
675	1.04	134%	0.649	105
450	0.9	130%	0.500	106
546	1	130%	0.546	104/1
468	0.95	130%	0.521	108
436	0.96	131%	0.456	109
600	1	130%	0.600	110
400	1	130%	0.400	111
360	0.90	130%	0.400	112
688	1	130%	0.688	113
688	1	130%	0.688	114
688	1	130%	0.688	115
688	1	130%	0.688	116
654	0.95	130%	0.688	117
369	0.92	125%	0.400	118
643	1	130%	0.643	1191
643	1	130%	0.643	1192
643	1	130%	0.643	1193
806	0.96	131%	0.839	1194



שווי בנקודות	מקדם משוקלל (יעוד, מושע, מיקום, אחוזי בניה)	קיבולת בניה	שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש
800	1	130%	0.800	1201
942	0.94	128%	0.998	1202
454	1	130%	0.454	1211
474	1.07	138%	0.441	1212
451	1.02	137%	0.441	1213
1134	1	130%	1.134	1221
1000	1	130%	1.000	1222
958	0.96	131%	1.000	1223
363	0.9	130%	0.403	123
546	1.09	134%	0.500	124
36,569			33.211	סה"כ
			20.749	מגרשים 125-134
			53.960	סה"כ שטח כל התכנית

8- שיקולים ועקרונות :

- א. מחירי מקרקעין באזור.
- ב. נלקח בחשבון מגרשים במושע (הפחתה כ- 10%).
- ג. מיקום החלקה והמגרשים - מגרש ליד קו חשמל מקדם - 0.95
מגרש פינתי - 1.05.
- ד. טופוגרפיה.
- ה. שטחי ציבור מיועדים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית נצרת.
- ו. צורת המגרשים ויעודם וגודלם.
- ז. בוצע איזון בין הבעלים על ידי העברת אחוזי בניה ממגרש לאחר
ללא חריגה מסה"כ אחוזי בניה מותרים בחלקה.



9- טבלת איזון והקצאה :

שם + ת.ז.	חלק לפי נסח ופס"ד	מגרשים לקבל	שווי מגרשים בנקודות	חלק יחסי מעוגל	תשלומי איזון
מתיל קזמוז	0.04761	1202,1201	1742	0.04761	00
עזאת סאלח קובטי	0.103165	1011/1 , 1011/2 , 1012 – 1014	3775	0.103165	00
עאטף קובטי 5017786 עטאללה קובטי 2053123	0.09124	1032,1031,110,108 וחלק מ- 106 (0.40) חלק מ- 107 (0.16)	3338	0.0912	00
יורשי חנא קובטי : קובטי מסבאח 2059676 וסובחי 2059673 וסביח 2059674 וכמאל 2059678 ולוטפיה 2059679 וכמיליה 2059677 וסובחיה חנא קובטי 2059673	0.09543	1223 , 1222 , 1221 , 111	3492	0.0954	00
יורשי עזיז סאלח קובטי : יוספיה עבדו קובטי 2059681 פואד עזיז קובטי 2059682 פריד עזיז קובטי 2059683 פאיז – 2059684 פרידה – 5017784 ויקטור 5099970 פאדיה 5373210 ופרנסיס 5445170	0.103165	1193 , 1192 , 1191 (0.77 ממגרש 1194) , 104/2 , 104/1 0.71 חלק מ- 112	3774	0.10316	00
דהוד קובטי	0.103165	118 – 113	3774	0.10316	00
שדאפנה לובנא ת.ז. 2473939	0.0119	109	436	0.0119	00
חסן עלי ת.ז. 206351161	0.00774	0.78 - חלק מ- 123	283	0.00774	00
חאלד זועבי ת.ז. 059457879	0.0123	1211	452	0.0123	00
סמידה קובטי ת.ז. 2018686	0.09082	1213,1212,105,124 חלק מ- 112 (0.29) , (0.60) חלק- 106 ; חלק מ- 107 (0.84) (0.23 ממגרש 1194) , (0.22) חלק ממגרש 123	3323	0.09082	00
רשות הפיתוח	0.3333	102	12194	0.3333	00
סה"כ	100%		36,569	100%	00
עיריית נצרת		125 - 134			

عاطف عالم



עאטף עאלם

כלכלן ושמאי מקרקעין מוסמך
اقتصادي مخمن اراضي مرخص
חבר לשכת שמאי מקרקעין

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנשום וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
כלכלן ושמאי מקרקעין

