

ח'לף ח'ליל

שמאות מקרקעין והנדסה
כפר ראמה ת.ד. 276 מיקוד 30055
טלפקס - 04-9985787

khkh1972@yahoo.com

דואר אלקטרוני

תאריך: 20/8/2009

מבוא העמקים
05-05-2010
נתקבל

טבלאות איזון לתכנית מפורטת מוצעת

גוש : 16882

חלקה : 8

יפיע

הוכן עבור: מר סרחאן ראיד

הודעה על אישור תכנית מס' 44/א.א.א.ק.ל/6429
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6112
מיום 26/08/10

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 4/6/10

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 44/א.א.א.ק.ל/6429
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשייכה מס' א.א.א.ד.א.ל/53110 מיום 22/08/10
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה

1. הנכס:

מס' גוש	חלקות בשלמות	שטח החלקה
16882	8	1,458

2. שטח התכנית:-

שטח התוכנית הינו 1,458 מ"ר שטח החלקה בשלמות, הבעלות בחלקה במושאע. נוצרו מספר מגרשים לפי התכנית המוגשת שנערכה ע"י המודד המוסמך מר ענאן עבד אלראזק.

מטרת השומה :-

- לערוך תשלומי איזון, לפי תכנית מס' -----, בהתאם למטרות להלן:
- (א) איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי סעיף 62א/א, בהתאם להצעת החלוקה שנערכה ע"י מר ענאן עבד אלראזק
- (ב) שווי המגרשים בשוק החופשי, דהינו, התמורה הסבירה שאמורה להתקבל בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

3. תאריך קובע:

יום עריכת טבלאות האיזון, 22/6/2009

4. תאריך ביקור:

ביום 5/12/2007 נערך ביקור באזור הנדון וסביבתו.

5. בעלות:

לפי נסח רישום מלשכת רישום מקרקעין בנצרת מיום 29/11/2007 החלקה 8 הנדונה רשומה כדלקמן:

- רשות הפתוח 1/5 חלקים
- רשות הפתוח 4/15 חלקים
- אברהים אסעד אברהים 1/30 חלקים
- סרחאן ראיד 1/2 חלקים

6. **תכנון:**

החלקה הנדונה נכללת בתחום תכנית מס' ג/6429 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 13/5/1999 בילקוט פרסומים מס' 4656 ותכנית. לפי התשריט ותקנון התכנית יעוד חלק מהחלקה הנ"ל מגורים א', ודרכים. יתרת החלקה ביעוד חקלאי:

לפי התקנון:

10. השימוש בקרקע:

- א. אזור מגורים - באזור זה תותר הקמת מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים ובניני עזר ולפי הנחיות תכנית המתאר
- ב. דרכים - השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם דרכים קיימות או מתוכננות בתכניות מאושרות על ידי ועדות לתכנון.

11. סבלת השימוש:

מס' יחיד למגורש סה"כ	מס' יחיד מכלל לדגם	אחוזי בניה מכסימלי						קו בגין			גודל מגורש מ"ר	האזור	
		סכ"מ אנוני + וכו' קובות		קרקע	מס' יחיד	שטחים עיקריים	שטח מכלל במס' כמסה	מכלל מכלל מניסה	קדמי	אחורי			גדי
		D	F										
3	8	13	132%	44%	24%	108%	36%	3	3	3	400 או כפי שקיים	מגורים א'	

7. **תאור הנכס וסביבתו:**

החלקה הנדונה ממוקמת בשוליים המערביים של יפיע, בעלת צורה אי ריגולרית, בעלת שיפוע בינוני. דרך מגיעה עד הפינה צפונית מזרחית לחלקה הנ"ל.

8. **עקרונות, גורמים ושיקולים לשומה:**

באומדן שווי המגרשים הנדונים הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים

הבאים:

1. מחיר האדמות הפנויות בסביבה.
2. המיקום, הטופוגרפיה, וצורת המגרשים, והחלקות בתחום התכנית.
3. גודל הנכס הנדון וגודל החלקים הנשומים כחלקים מסויימים.
4. רמת ההיצע והביקוש לנכסים דומים בכפר.
5. הנגישות למגרשים.
6. יעוד המגרשים וקרבתם לשטחים המוכנים.
7. רמת הפיתוח באזור.

8. לפי התקנון כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 2 לחוק התכנון ובניה.
9. חלוקה ללא הסכמה.
10. ניתן מקדמים לכל מגרש, לפי גודל, צורה, נגישות, מיקום.
11. השטחים בטבלת האיזון במצב הקודם לפי נסחי רישום לחלקות, ובמצב החדש לפי תכנית המדידה שהוכנה ע"י מר ענאן עבד אלראזק מהנדס אזרחי ומודד מוסמך.
12. השומה נערכה לקרקע ריקה ופנויה מכל חוב, מחזיק, ושעבוד כלשהו.
13. המגרשים 8/3/1 ו- 8/3/2 מיועדים למבני ציבור לפי תכנית מופקדת מס' 16465/ג
14. תשלומי האיזון מזעריים לכן אין תשלומי איזון (לקבל/לשלם).

חילף חיליל

שמאות מקרקעין והנדסה

כפר ראמה ת.ד. 276. מיקוד 30055
טלפקס - 9985787-04

דואר אלקטרוני tsahag@1972.co.il וטלפקס

20/8/2009

9. טבלת הקצאות ולוח איזון

מרתב תכנון : מבוא העמקים
תתום שיפוט מוניציפאלי : מ.מ. ופיע

טבלת שומה, הקצאות ואיזון מעורפת לתכנית מס'.....

מבצ יוצא										מבצ נכנס									
יקבלי/שלים	שווי יחסי	שווי יוצא בנקודות	מקדם משוכלל	יעוד	החלק במגרש	שטח המגרש מ"ר	מגרש התחמה	שווי יחסי	שווי נכנס בנקודות	שטח ברטו מ"ר	החלק בהחלקה	ת.ז	בעלי הזכות	שטח בתכני חלקה	זוג חלקה				
0	0.466	217	0.850	מגורים	100%	255	8/2A	0.4666	0.4666	680.4	7/15	2029/09	רשות רשות רשות	1,458	16882/8				
0	0.033	28	0.45	חקלאי	46%	826	8/ב	0.0333	0.0333	48.6	1/30	58549288	אברהם אסעד	1,458	16882/8				
0	0.500	242	0.950	מגורים	100.00%	255	8/1A	0.5	0.5	729.0	1/2	58549288	סרחאן ריאד	1,458	16882/8				
0.0	0	173	0.45	חקלאי	46.55%	826	8/ב						סרחאן ריאד						
0.0	0	0	0.000	מגורים	100.00%	38	8/3/1						כל הבעלים						
0.0	0	0	0.000	חקלאי	100.00%	34	8/3/2						כל הבעלים						
	0	831			100%	1408	סכ"ה	1	1	1458	1		מעוצה		סכ"ה				
	0	0			100.00%	49	8/4						מעוצה יפיע						
	0	0			100.00%	1	8/5						מעוצה יפיע						
	1	831			100.00%	1458		1	1	1458	100		מקומית יפיע		סכ"ה				

הערה: המגורשים 8/3/1 - 8/3/2 מיועדים לפי תוכנית מפקדות למבני ציבור
 חליל חילף
 שם שמאי המקרקעין
 835 מספר רישוי
 20/8/2009 תאריך
 חתימת השמאי
 חליל חילף

אדוואקט לרובל
 ס.ר. 515
 ס.ר. 515