

فتحی حجيرات
مخمن عقارات وهندسة بناء



פתחי חוגיראת
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

תאריך : 17/11/2012
תיק מס' : 46 א'

לכבוד
מר אימן ה'טיב
טמרה
א.נ.

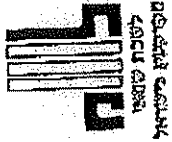
חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ובניה "שפלת הגליל"	
תוכנית מס' 06/12/94/22	חועדה המקומית ביישובתה מס' 201300047
מיום 18.03.2013	החליטה לאשר
את התכנית הנקובה לעיל	
יו"ר הועדה סיוחא אסנו	מתנדב חוקר 36.1 16.12.13

המדין :

טבלת הקצאה ואיזון
מגרשים 44,46,48 חלקות 93,94,96 בגוש 18579
אדמות טמרה

מספר התוכנית : ש/מ/ק/16/12

כפר מנדא- בנין אבו שקרה ת.ד 905 טלפון 04-9863467
נייד 052-3887776
E-mail : Fathe5@walla.com



محمّد عكارات وهندسة بناء
فتحى حجيرات

פתחי חגיראא
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

תוכן העניינים

3	1. מטרת חוות הדעת
3	2. הביקור בנכס
3	3. התאריך הקובע
3	4. תאור האזור
4	5. תאור החלקות
4	6. הזכויות בנכס
5	7. ת.ב.ע
5	8. תשריט חלוקה
6	9. גורמים ושיקולים
7	10. טבלאות הקצה ואיזון

כפר מנדא- בניין אבו שקרה ת.ד. 905 טלפון: 04-9863467
נייד: 052-3887776
E-mail : Fathe5@walla.com



פתחי חגירות
מחנן עקראת והנדסה בנא

פתחי חגירות
שמאי מקרקעין והנדסאי בנין

1. מטרת חוות הדעת:

נתבקשתי לערוך טבלת הקצאה ואיזון במגרשים 44,46,48 בחלקות 93,94,96 בגוש 18579 לפי תשריט חלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2. הביקור במקום:

ערכתי ביקור במקום ביום 23/3/2012.

3. התאריך הקובע:

תאריך עריכת חוות דעת זו.

4. תאור האזור:

אזור תעשייה ומלאכה של עיר טמרה.
הגישה לאזור בדרך אספלט.
האזור כיעוד תעשייה.
הפיתוח הסביבתי באזור חלקי.

כפר מנדא- בנין אבו שקרה ת.ד 905 905707049863467 טלפקס 052-3887776 נייד:

E-mail : Fathe5@walla.com



فتحي حجيرات
مخمن عقارات وهندسة بناء

פתחי חוגיראת
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

5. החלקות :

שטחה הרשום של החלקה מס' 93 = 3,249 מ"ר
שטחה הרשום של החלקה מס' 94 = 124,182 מ"ר
שטחה הרשום של החלקה מס' 96 = 8,808 מ"ר

6. הצבויות בנכס :

לפי צילום נסח רישום מיום 13/3/2011 החלקות ה"ל רשומות ע"ש :

חלקה 93	מוצטפא חוסיין חוג'אזי	2008919	=	1/2	חלקים
	חסן חוסיין חוג'אזי	-----	=	1/2	חלקים
חלקה 94	מדינת ישראל	-----	=	1/1	חלקים
חלקה 96	מוצטפא חוסיין חוג'אזי	2008919	=	1/1	חלקים
מצ"ב נסח רישום					

כפר מנדא- בנין אבו שקרה ת.ד 905 טלפון 04-9863467 נייד: 052-3887776

E-mail : Fathe5@walla.com



פתחי חגירות
מחנן עקראת وهندسة بناء

פתחי חגירות
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

9. שיקולים ועקרונות :

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה. פירוש זה אין פירושה שהמגרש החדש חייב להיות בתחום המגרש המקורי או סמוך לו. פירוש כזה מסכל את כוונת המחוקק הדורש להגיע לפתרון אופטימלי ככל שניתן (בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים).
- ב. יש לשמור על השווי היחסי, ז"א שווי של המגרש החדש ביחס לשווי כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווי מגרשו המקורי של הבעל ביחס לשווי כל המגרשים הישנים. האיזון היחסי שצריך להישמר הינו בשווי המגרש ולא בגודלו. (בג"צ 4914/91 הנ"ל ו ת.א 100/91 ועדה מקומית חיפה נ. חברת החשמל).
- ג. אופיו של האזור ורמת הפיתוח הקיימת בו.
- ד. מחירי מקרקעין באזור.
- ה. מיקומו של הגנב במסגרת המרקם הכללי של עיר סמרה.
- ו. שטחי המגרשים המוצעים, מידותיהם, צורתם, מצב תכנוני והגשה אליהם.
- ז. הקצאות המגרשים לפי תשריט חלוקה.
- ט. מחבררים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון. (קיים מבנה תעשייה על מגרש מס' 48).
- י. מצב נכנס בטבלאות איזון עפ"י חלוקה לפי תכנית ג/2834.

כפר מנדא- בנין אבו שקרה ת.ד 905 טלפון 04-9863467:052-3887776

E-mail : Fathe5@walla.com



مخمن عقارات وهندسة بناء
فتحي حجيرات

פתחי חוגיראת
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

7. ת.ב.ע.:

על החלקה חלה תכנית מס' ג/ 2834 שפורסמה למתן תוקף מיום 28/9/1979.

יעוד החלקות:

יעוד	שטח מגרש מינימאלי	אחוזי בניה	מס' קומות	קווי בניין
תעשייה ומלאכה	800 מ"ר	40 % משטח החלקה בקומה סה"כ 80%	2	צדדי 4 מואחזי 7 מ' קדמי לפי התשריט

8. תשריט חלוקה:

לפי תשריט חלוקה

להלן המגרשים:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד	בעלים
100	2,855 מ"ר	תעשייה ומלאכה	מדינת ישראל
101	1,494 מ"ר	תעשייה ומלאכה	יורשי מוצנפא חוסין חיג'אזי
סה"כ	4,349 מ"ר		יורשי חסן חוסין חיג'אזי

כפר מנדא- בניין אבו שקרה ת.ד 905 טלפון: 04-9863467 נייד: 052-3887776

E-mail : Fathe5@walla.com



מחלקת תכנון ומבנה
מחלקת תכנון ומבנה

פתחי חוג'ראת
שמי מקרקעין והנדסאי בניין

פרטי המגרשים המוקצים										
תשלומי איון בש"ח	שווי יחסי	שווי מצב יוצא ב נקודות	מקדם	יעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	מס' החלקה		גוש
								ארעי / סופי	המוקצה	
00	65.647%	2855	1	תעשייה ומלאכה	1	2855	מדינת ישראל		100	18579
00	20.660%	898.5	1	תעשייה ומלאכה	595.5/1494	1494	יורשי מוצטפא חוסיין חיג'אזי		101	18579
00	13.693%	595.5	1	תעשייה ומלאכה	595.5/1494	1494	יורשי חסן חוסיין חיג'אזי			
00	100%	4349				4349				סה"כ

1648

מס' רישיון

17/11/2012

תאריך

פתחי חוג'ראת

שם השמאי

חתימת השמאי

כפר מנדא- בניין אבו שקרה ת.ד. 905 טלפון: 04-9863467 נייד: 052-3887776

E-mail: Fathe5@walla.com



פתחי חוגיראת
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

فتحی حجيرات
مخمن عقارات وهندسة بناء

10. טבלאות הקצאה נאיון :

פרטי החלקות - המגרשים הקיימים										
שוי יחסי (באחוזים)	שוי מצב נכנס ב נקודות	יעוד	החלקים בבעלות	מס' זהות	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח מגרש נכנס(במ"ר)	מגרש	חלקי חלקות	גוש
						1,499	1,499	44	94,93, 96	18579
7.0361%	306	תעשייה ומלאכה	306/1499	2008919	מדינת ישראל יורשי מוצטפא חוסיין חג'אזי					
17.1993%	748		748/1499							
10.2322%	445		445/1499		יורשי חסן חוסיין חג'אזי					
						1,397	1,397	46	93,94	18579
25.2012%	1096	תעשייה ומלאכה	1096/1397	2008919	מדינת ישראל יורשי מוצטפא חוסיין חג'אזי					
3.460%	150.5		150.5/1397							
3.460%	150.5		150.5/1397		יורשי חסן חוסיין חג'אזי					
						1,453	1,453	48	94	18579
33.41%	1453	תעשייה ומלאכה	1453/1453		מדינת ישראל					
						4,349	4,349			סה"כ
100%	4349									

2855

כפר מנדא- בנין אבו שקרה ת.ד 905 טלפון: 04-9863467 052-3887776 נייד

E-mail : Fathe5@walla.com