

תאריך : 19/9/2012
תיק מס' : 112 א'

לכבוד
מר איאד סאלח שינאווי - מהנדס אזרחי ומודד מוסמך
כפר מנדא

הנדון : טבלת הקצאה ואיזון
חלקה 33 בגוש 17564
אדמות כפר מנדא

הודעה על הפקדת תכנית ממשל
פוסטמום בלוקים מס' 65006
10376
22.2.2011



הוועדה המקומית לתכנון ובניה
נבנות אלונים
23-09-2012
בתקבל
נאחדה ת"טיב

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מתווית
20-07-2011
ג ת ק ג ל
גדרת אילנות

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נבעות אלונים
הפקדת תכנית מס' 65006/10376
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה להפקיר את
התכנית כיום 22.2.2011
יו"ר הוועדה
מהצד הוועדה

תוכן העניינים

חוק התכנון והבניה, התשנ"ה-1965
הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעות אלונים
אישור תכנית מס' 55/10/מ/14
הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה לאשר את
התכנית ביום 20.11.13

יו"ר הוועדה
מהמס' הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 55/10/מ/14
לפרסום בילקום פרטניים מס' 6819
מיום 6.11.17 עד 17.6.19

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

1. מטרת חוות הדעת :

נתבקשתי לערוך טבלת הקצאה ואיזון בחלקה 33 בגוש 17564 לפי תשריט חלוקה ללא הסכמת הבעלים .
שערוך ע"י מודד איאד סאלח שנאוי מיום 20/8/2012 .

2. הביקור במקום :

ערכתי ביקור במקום ביום 25/8/2012 .

3. התאריך הקובע לשומה :

תאריך עריכת חוות דעת זו.

4. תאור האזור :

אזור חקלאי דרומית לשוב כפר מנדא , מזרחית לכביש עירוני מס' 784 .
באזור קרקעות חקלאיות מעובדות בתנאי בעל.
אין פיתוח.

5. תאור החלקה :

שטחה הרשום של החלקה 39,691 מ"ר , צורתה מלבנית מוארכת מדרום לצפון , מעובדת בתנאי בעל .
טיפוגרפי מישורית .

6. הזכויות בנכס :

לפי צילום נסח רישום מיום 1.3.2010 החלקה הנ"ל רשומה ע"ש :

חלקים	1/6	=	מופיד עבד אלקאדר מוסא מוסטפא
חלקים	2/6	=	מוחמד חוסין עלי מוסא
חלקים	1/6	=	עיזבון המנוח סלימאן אבו אלהיג'א
חלקים	1/12	=	סעיד רג'א אבו אלהיג'א
חלקים	1/12	=	מוחמד רג'א אבו אלהיג'א
חלקים	1/12	=	זועבי מחמוד
חלקים	1/12	=	חושאן עארף

7. ת.ב.ע :

על החלקה חלה תכנית מתאר מחוזית מס' ג/6540 שפורסמה למתן תוקף מיום 26.12.91

יעוד - חקלאי .

8. תשריט חלוקה :

לפי תשריט חלוקה ערוך ע"י המודד איאד סאלח שינאוי מיום 20/8/2012 .

להלן המגרשים :

ת.ז	בעלים	שטח במ"ר	מס' מגרש
33981028	מחמוד זועבי	3181	33/1
	מופיד עבד אלקאדר מוסטפא	6362	33/2
21283908	עזבון המנוח סלימאן אבו אלהיג'א	6362	33/3
55843825 52447133	מוחמד רג'א אבו אלהיג'א סעיד רג'א אבו אלהיג'א	6362	33/4
53750931	עארף חושאן	3181	33/5
2104963	מוחמד חוסין עלי מוסא	12742	33/6
	לכל הבעלים	1501	33/7
		39691	סה"כ

9. שיקולים ועקרונות :

- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה .
דרישה זו אין פירושה שהמגרש החדש חייב להיות בתחום המגרש המקורי או סמוך לו . פירוש כזה מסכל את כוונת המחוקק הדורש להגיע לפתרון אופטימאלי ככל שניתן (בג"צ 4914/91 - איראני נ. שר הפנים) .
- ב. יש לשמור על השווי היחסי, ז"א שוויו של המגרש החדש ביחס לשווי סך כל המגרשים החדשים יהיה ככל האפשר כשווי מגרשו המקורי של הבעל ביחס לשווי סך 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. טופוגרפיה .
- ד. מחירי מקרקעין באזור.
- ה. מיקום המגרשים, צורתם וגודלם .
- ו. זכויות נישומות .
- ז. מצב תכנוני - קרקע חקלאית .
- ח. הקצאת המגרשים לפי תשריט חלוקה מיום 30/3/2011 .
- ט. מחוברים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון . (קיים חממה לגידול שתילים ומחסן חקלאי על מגרש מס' 33/5 - מס' היתר 2009/22) .
- י. טבלת האיזון ערוכה לפי הוראות מבא"ת , תקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) 2009 .

10. טבלת הקצאה ואיזון :

פרטי החלקות הקיימות								
שווי יחסי (באחוזים)	יעוד	החלקים בבעלות	מס' זהות	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש
0.083333	חקלאי	1/12	033981028	מחמוד זועבי	39,691 מ"ר	39,691 מ"ר	33	17564
0.166666		1/6		מופיד עבד אלקאדר מוסא מוסטפא				
0.166666		1/6	021283908	עזבון המנוח סלימאן אבו אלהיג'א				
0.083333		1/12	055843825	מוחמד רג'א אבו אלהיג'א				
0.083333		1/12	052447133	סעיד רג'א אבו אלהיג'א				
0.333333		2/6	2104963	מוחמד חסין עלי מוסא				
0.083333		1/12	053750931	עארף חושאן				
100%			1					

פרטי המגרשים המוקצים										
גוש	מס' מגרש לפי התוכנית	מס' החלקה המוקצה ארעי / סופי	שם הבעלים הרשום	מס' זהות	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	יעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא בנקודות (במעוגל)	שווי יחסי	תשלומי איזון בנקודות
	2/33		מופיד עבד אלקאדר מוסא מוסטפא		6362	1		6362	0.166666	00
	3/33		עזבון המנוח סלימאן אבו אלהיג'א	021283908	6362	1		6362	0.166666	00
	4/33		מוחמד רג'א אבו אלהיג'א	055843825	6362	1/2		3181	0.083333	00
			סעיד רג'א אבו אלהיג'א	052447133	6362	1/2		3181	0.083333	00
	5/33		עארף חושאן	053750931	3181	1		3181	0.083333	00
	6/33		מוחמד חסין עלי מוסא	2104963	12724	1		12724	0.333333	00

00	100%	38172			38172				סה"כ
00	00		דרך גישה		1501		כל הבעלים	7/33	
00	100%				39691				סה"כ כולל

הערה : היות ואין תשלומי איזון השווי לפי שווי אקוויוולנטי בנקודות .

1648

מס' רישיון

20/9/2012

תאריך



פתחי חוגיראת

שם השמאי