

2012803-2

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
07-01-2015
נתקאמיר חורי
נצרת עילית
שבמאות מקרקעין • ניהול נכסים



סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

תאריך: 18/08/2014
מספרינו: 511-10735ע5

”טבלת הקצאה ואיזון”

גוש 17540, 17548

תוכנית מפורטת: ”מבנן B2”

מס' ג/20001

כפר בועיינה נוג'ידאת

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 20001
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 23.3.14 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון אורי אילן - י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20001
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6572
29.1.15 מיום

עמוד 1 מתוך 14

שבועת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א • טל: 04-6011577 פקס: 04-6465217
E-mail: amerhori@013.net.il



נצרת, 25 באפריל 2014
מספרנו: 11-10735ע4

1. **מטרת השומה**
בהתאם להזמנת מר עבד אלמג'יד שעבאן נתבקשתי לערוך טבלת איזון לאיחוד וחלוקה מחדש לנכס שבנדון.
טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תוכנית מסי ג/5259.
בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 17 חלקות ששטחן הכולל הינו 23,989 מ"ר.
בטבלת ההקצאה והאיזון 12 בעלי הזכויות – בעלים רשומים.
טבלה זו נערכת ע"פ פרק ג', סימן ז' (סעיפים 120 – 128), לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, לרבות מיקום החלקות/מגרשים, שוויים, שמירה על יחסיות ותשלומי איזון במקרה הצורך ובהתאם לפסיקה הידועה.
2. **התאריך הקובע**
התאריך הקובע לחוות דעת זו הינו יום הביקור במקום 12/10/2011
3. **פרטי זיהוי הנכסים**
חלקות מסי 112, 111, 79, 78, 75, 68, 30, 29, 2, 1 בגוש מסי 17540
וחלקה 3 בגוש 17548.
4. **הוצגו בפניי המסמכים הבאים**
תשריט איחוד וחלוקה - אשר הוכן ע"י מר שעבאן מוחמד מודד מוסמך, בהתאם להזמנת מ. מ. בועיינה נוגידאת.
תוכנית איחוד וחלוקה אשר נערכה ע"י מר שעבאן עבד – אדריכאל, לרבות תקנון.

5. מצב תכנוני

5.1 במקום חלה תכנית מתאר "בועיינה נוגיידאת" מס' ג/13274 אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה ב.פ. 5932 ביום 19/03/2009. התכנית מהווה שינוי והשלמה לתכניות המתאר הקודמות המאושרות ולתכניות מפורטות כמפורט בתקנון התכנית.

מטרות התכנית:

תכנית מתאר מעודכנת לשנת יעד 2020 לשוב בועיינה נוגיידאת בהתאם לתכנית האם לשוב אשר אומצה ע"י הוועדה המחוזית. התכנית מגדירה מגמות פיתוח, מציעה מתחמים לפיתוח ומבנים לתכנון מפורט.

התכנית כוללת הנחיות להכנת תכניות מפורטות ומסגרת תחומי גמישות פיתוח בעתיד. התכנית מבוססת על היקף בינוי מרבי של 3,030 יח"ד (15,150 נפש) לשנת 2020.

יעודי קרקע:

על פי תשריט תוכנית מס' ג/13274, יעודי השטחים הכלולים בתוכנית "מבנן B2" בין היתר:

1. אזור מגורים א'.
2. אזור משולב- מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים.

על פי תשריט תוכנית מס' ג/13274, יעוד השטח הכלול בתוכנית "מבנן B2" בהתאם לתוכנית ג/13274 מכיל בין היתר היעודים הבאים: מגורים א', אזור משולב- מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים ודרך.

להלן המגבלות באזור מגורים א':

מגרש מנימאלי: 400 מ"ר או קפי שקיים.
קווי בניה: קדמי- 3 מ' או לפי תשריט, צדדי- 3/0 מ', אחורי- 3/0 מ'.
אחוז בניה מקסימאלי: 160% מעל מפלס הכניסה, 144% לשימוש עיקרי, 16% שטחי שירות, 42% לכיסוי קרקע, סה"כ 160%.
מספר קומות בחדך אחד: 4 קומות + ק. עמודים עד 2.2 מ' נטו, או ק' מסד או ק' מרתף עד גובה 14 מ'.
מס' יח"ד מרבי: 3 יח"ד למגרש מזערי, 8 יח"ד סה"כ לדונם.

אזור משולב – מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים:

באזור זה תיערך תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, אשר תקבע את מיקומם המדויקים של שטחי הציבור הנדרשים כולל הדרכים הציבוריות- בהתאם לפרוגרמה של המבנן / המתחם בו נכללים שטחים אלו ותוך השלמה למערך הכולל בתכנית המתאר. תוואי הדרכים המוצעות יתייחסו לתוואים העקרוניים (הצעה לדרך) בתוכנית זו וישמרו על רצף גישות וחיבורים לאזורים המאושרים לבנייה, שינוי מסימון דרכים אלו אינו נחשב כשינוי לתוכנית המתאר.

6. מצב משפטי

6.1 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה¹) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 1 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 6,590 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מדינת ישראל	-----	בשלמות	6,590 מ"ר

6.2 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 2 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 8,905 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מדינת ישראל	-----	בשלמות	6,590 מ"ר

על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועינה.

6.3 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 29 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 17,125 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
דרוויש עבד אלרחמאן חמודה	82138	5/8	10,703.125 מ"ר
מוחמד עבד אלסלאם מחמד חמודה	81905	1/8	2,140.6 מ"ר
צאלח עבד אלסלאם חמודה	82239	1/8	2,140.6 מ"ר
עזבון המנוח עלי אחמד עותמאן	-----	1/8	2,140.6 מ"ר

על הבעלות של דרוויש עבד אל רחמן חמודה ועזבון המנוח עלי אחמד עותמאן חמודה רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 02/11/1969 על סך 4,000 (אחר²) לטובת הבנק החקלאי העותמני.

6.4 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 30 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 29,142 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
רשות הפתוח	-----	בשלמות	29,142 מ"ר

6.5 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 68 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 3,679 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
אחמד שתיווי אל עלי אנגידאת	2/98770	235/264	3,275 מ"ר
רשות הפתוח	-----	29/264	404 מ"ר

¹ נסח צפיה הינו העתק מנסח טאבו לא מאושר שהופק באמצעות האינטרנט.

² 4,000 גרושים טורקים עפ"י שטרות מס' 1255 מיום 14 קנון אוואל שנת 1327 ה' ביחד עם חלקות אחרות.

6.6 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 69 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 4,586 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מדינת ישראל	-----	בשלמות	4,586 מ"ר

6.7 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 70 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 2,499 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מוחמד מחמוד עבד אל רחמאן סולימן	82146	711/1548	1,212 מ"ר
אחמד מחמוד עבד אל רחמאן סולימן	82145	437/1548	689 מ"ר
כאמל מחמוד עבד אל רחמאן סולימן	82150	436/1548	688 מ"ר

6.8 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 71 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 2,875 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
עזבון המנוח רשיד מוחמד סולימאן אל עלי	-----	בשלמות	2,875 מ"ר

על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועיינה.

6.9 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 72 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 4,787 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
עזבון המנוח מוחמד סולימאן עלי טאהא	-----	בשלמות	4,787 מ"ר

6.10 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 73 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 3,803 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
עזבון המנוח מוחמד סולימאן עלי טאהא	-----	בשלמות	3,803 מ"ר

- על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועיינה.
- זיקת הנאה וזכות קדימה: מיום 02/11/1969 על פני חלקה 74 בגוש 17540 המהווה זכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבולה המזרחי.



אמיר חורי סטטיסטיקאי ושמאי מקרקעין

• שמאות מקרקעין • ניהול נכסים

6.11 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 74 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 3,895 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מדינת ישראל	-----	בשלמות	3,803 מ"ר

- על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועינה.
- זיקת הנאה וזכות קדימה: מיום 02/11/1969 על פני חלקה 73 בגוש 17540 המהווה זכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבולה המזרחי.

6.12 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 75 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 4,576 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מוחמד פאדל אברהים נגדאת	98791	1/3	1,525 מ"ר
מוצטפא פאדל אברהים נגדאת	98790	1/3	1,525 מ"ר
נוג'ידאת חוסיני	057583197	13/119	500 מ"ר
עלי פאדל אברהים נגדאת	098789	80/357	1,025 מ"ר

6.13 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 78 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 5,443 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
עקאשה שחאדה מוחמד דלאשה	2082352	1/2	2,721.5 מ"ר
דלאשה נאיף	02082250	1/8	680.375 מ"ר
דלאשה נואף	02082251	1/8	680.375 מ"ר
דלאשה מוחמד	02082256	1/8	680.375 מ"ר
דלאשה מחמוד	05239078	1/8	680.375 מ"ר

- על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועינה.
- זיקת הנאה וזכות קדימה: מיום 02/11/1969 על פני חלקה 80 בגוש 17540 המהווה זכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבולה המזרחי.

6.14 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 79 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 4,900 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
עזבון המנוח רשיד מוחמד סולימאן אל עלי	-----	בשלמות	3,803 מ"ר

- על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועינה.
- זיקת הנאה וזכות קדימה: מיום 02/11/1969 על פני חלקה 74 בגוש 17540 המהווה זכות מעבר ברוחב 2 מ' לאורך גבולה המזרחי.

עמוד 6 מתוך 14

שכונת נמסאוי רח' 720 בנין 30 קומה א • טל: 04-6011577 • פקס: 04-6465217
E-mail: amerhori@013.net.il

6.15 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 111 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 9,140 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
נוג'ידאת רחמה	020987814	1/4	2,285 מ"ר
נוג'ידאת פאטמה	020987814	1/4	2,285 מ"ר
נוג'ידאת הנייה	020987517	1/4	2,285 מ"ר
נוג'ידאת חמדה	020987533	1/4	2,285 מ"ר

- על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועינה.

6.16 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 112 בגוש מס' 17540 בשטח רשום של 3,350 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מדינת ישראל	-----	בשלמות	3,350 מ"ר

- על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועינה.

6.17 בהתאם להעתק מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (נסח צפייה) מיום 21/09/2011. חלקה מס' 3 בגוש מס' 17548 בשטח רשום של 727,542 מ"ר. הבעלות בחלקה רשומה ע"ש:

הבעלים	ת.ז.	החלק בנכס	החלק במ"ר
מדינת ישראל	-----	בשלמות	727,542 מ"ר

- על החלקה רשומה הערה מיום 12/11/2007 לפי סעי' 19 על הפקעת חלק מהחלקה לטובת המועצה המקומית בועינה.

- זיקת הנאה וזכות קדימה: מיום 21/08/1964 לטובת חלקה 6 בגוש 17548 המהווה זכות מעבר ברוחב 2 מ' כמסומן במפת הגוש.
- זיקת הנאה נוספת מיום 21/08/1964 (חלקה כפופה) לטובת חלקה 4 בגוש 17548 המהווה זכות מעבר ברוחב 2 מ' בפאתה הסמוכה לחלקות 5,4 בגוש זה.

7. תיאור הסביבה

נשוא שומה זו הינם חלקות מס' 1,2,29,30,68-75,78,79,111,112 בגוש מס' 17540 וחלקה 3 בגוש 17548, הממוקמות בחלק הצפון מזרחי של כפר בועיינה נוג'ידאת בסמוך לשטחים החקלאיים של בקעת בית נטופה. כל החלקות נשוא ההערכה נמצאות בתחום שטח השיפוט המוניציפאלי של כפר בועיינה נוג'ידאת. האזור מתאפיין בבתי מגורים בצפיפות משתנה. האופי הטופוגרפי הכללי באזור משופע לכיוון צפון מערב.

8. תיאור החלקות במצב הקיים על פי תכנית מס' ג/13274

8.1 חלקה 1 בגוש 17540

חלקה 1 הני"ל הינה חלקת דרך. האופי הטופוגרפי נוח. החלקה נמצאת בחלק הצפוני של הכפר הפרוסה לרוחב אשר מפרידה בין השטחים החקלאיים לבין קו האזור הבנוי. חלק מהחלקה בשטח של כ- 832 מ"ר³ נכלל בתחום תכנית המתאר מס' ג/13274 ומסווג כדרך מאושרת.

8.2 חלקה 2 בגוש 17540

חלקה 2 הני"ל הינה חלקת דרך הפרוסה לארבעה כיוונים ומשמשת כדרך גישה לבתים הסמוכים. האופי הטופוגרפי של החלקה משופע לכיוונים שונים. החלקה נכללת בתחום תכנית המתאר מס' ג/13742 ומסווג כדרך מאושרת.

8.3 חלקה 29 בגוש 17540

חלקה 29 הני"ל הינה חלקה חקלאית המשמשת לגידולי שדה עונתיים. האופי הטופוגרפי נוח. הצורה הגיאומטרית דמוי מלבן מוארך. החלקה נמצאת בחלק הצפוני של הכפר. חלק מהחלקה בשטח של כ- 580.5 מ"ר נכלל בתחום תכנית המתאר מס' ג/13742 ומסווג כדרך מאושרת.

8.4 חלקה 30 בגוש 17540

חלקה 30 הני"ל הינה חלקה חקלאית המשמשת לגידולי שדה עונתיים. האופי הטופוגרפי נוח. הצורה הגיאומטרית דמוי מלבן מוארך. החלקה נמצאת בחלק הצפוני של הכפר. חלק מהחלקה בשטח של כ- 1,641.8 מ"ר נכלל בתחום תכנית המתאר מס' ג/13742 ומסווג כדרך מאושרת.

8.5 חלקה 68 בגוש 17540

בחלק הדרומי של החלקה ניצבים בתי מגורים וסככות והחלק הצפוני פנוי. הצורה הגיאומטרית של החלקה דמוי האות "L". האופי הטופוגרפי משופע לכיוון צפון. החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/13274 ביעודים הבאים: חלק מהחלקה בשטח של כ- 2,441.5 מ"ר מסווג כאזור משולב, חלק בשטח של כ- 981.75 מ"ר מסווג כאזור חקלאי והחלק הנותר של החלקה בשטח של כ- 255.75 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

³ כל המדידות של שטחי החלקות הנכללים בתכנית מס' ג/13742 הם מדידות גראפיות שנמדדו על גבי תשריט התכנית הערוך בקני"מ 1:500.

8.6 חלקה 69 בגוש 17540

על החלקה ניצב בית מגורים וחלק מבתי מגורים הניצבים על שתי חלקות. הצורה הגיאומטרית של החלקה דמוי האות "b". האופי הטופוגרפי משופע לכיוון צפון. החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: חלק מהחלקה בשטח של כ- 4,040.5 מ"ר מסווג כאזור משולב והחלק הנותר בשטח של כ- 545.5 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

8.7 חלקה 70 בגוש 17540

על החלקה ניצב בית מגורים. הצורה הגיאומטרית של החלקה דמוי טרפז האופי הטופוגרפי משופע לכיוון צפון. החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: חלק מהחלקה בשטח של כ- 762 מ"ר מסווג כאזור מגורים א', חלק בשטח של כ- 18 מ"ר מסווג כדרך מאושרת והשטח הנותר בשטח של כ- 1,719 מ"ר מסווג באזור משולב.

8.8 חלקה 71 בגוש 17540

על החלקה ניצבים מספר בתי מגורים וחלק מבית מגורים החורג לגבול המערבי של החלקה. הצורה הגיאומטרית של החלקה לא רגולארית. האופי הטופוגרפי משופע לכיוון צפון. החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: חלק מהחלקה בשטח של כ- 1,722 מ"ר מסווג כאזור מגורים א', חלק בשטח של כ- 920 מ"ר מסווג כאזור משולב והחלק הנותר בשטח של כ- 233 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

8.9 חלקה 72 בגוש 17540

על החלקה ניצבים מספר בתי מגורים. הצורה הגיאומטרית של החלקה דמוי מלבן. האופי הטופוגרפי משופע לכיוון צפון. החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: רוב שטח החלקה בגודל של כ- 4,557 מ"ר מסווג כאזור משולב והחלק הנותר בשטח של כ- 230 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

8.10 חלקה 73 בגוש 17540

על החלקה ניצבים מספר בתי מגורים. בחלקה עוברת דרך סלולה. הצורה הגיאומטרית של החלקה לא רגולארית. האופי הטופוגרפי משופע לכיוון צפון. החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: חלק מהחלקה בשטח של כ- 2,153 מ"ר מסווג כאזור מגורים א', חלק בשטח של כ- 860 מ"ר מסווג כאזור משולב והחלק הנותר בשטח של כ- 790 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

8.11 חלקה 74 בגוש 17540

על החלקה ניצבים מספר בתי מגורים. בחלקה עוברת דרך סלולה החוצה אותה ממערב למזרח. הצורה הגיאומטרית של החלקה לא רגולארית. האופי הטופוגרפי משופע לכיוון צפון. החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: חלק מהחלקה בשטח של כ- 2,626 מ"ר מסווג כאזור מגורים א' והחלק הנותר בשטח של כ- 1,269 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

8.12 חלקה 75 בגוש 17540

על החלקה ניצב חלק ממבנה חקלאי והשטח הנותר משמש כמטע זית. הצורה הגיאומטרית של החלקה דמוי מלבן האופי הטופוגרפי נוח. החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: חלק מהחלקה בשטח של כ- 3,616 מ"ר מסווג כאזור משולב והחלק הנותר בשטח של כ- 960 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

8.13 חלקה 78 בגוש 17540

על החלקה ניצבת סככה חקלאית והשטח הנותר משמש כמטע זית.
הצורה הגיאומטרית של החלקה דמוי מלבן. האופי הטופוגרפי נוח.
החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: כ- מחצית החלקה מסווגת כאזור מגורים א' והמחצית השנייה מסווגת כאזור משולב.

8.14 חלקה 79 בגוש 17540

על החלקה ניצב בית מגורים וסככה חקלאית והשטח הנותר פנוי.
הצורה הגיאומטרית של החלקה דמוי טרפז לא רגולארי. האופי הטופוגרפי נוח.
החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: כ- 3,985 מ"ר מסווג כאזור מגורים א' ו- 915 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

8.15 חלקה 111 בגוש 17540

על החלקה ניצבים מספר בתי מגורים ונמצאת מדרום לכביש הכניסה לכפר.
הצורה הגיאומטרית של החלקה לא רגולארית. האופי הטופוגרפי נוח.
החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: כ- 8,464 מ"ר מסווג כאזור מגורים א' ו- 676 מ"ר מסווג כדרך מאושרת.

8.16 חלקה 112 בגוש 17540

על החלקה ניצבים חלקים מבתי מגורים ונמצאת מדרום לכביש הכניסה לכפר.
הצורה הגיאומטרית של החלקה לא רגולארית. האופי הטופוגרפי נוח.
החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: כ- 1,500 מ"ר מסווג כאזור מגורים א', כ- 1,250 מ"ר מסווג כדרך מאושרת וכ- 600 מ"ר מסווג כאזור מגורים ב' 1.

8.17 חלקה 3 בגוש 17548

על החלקה ניצבים מספר בתי מגורים ונמצאת מדרום לכביש הכניסה לכפר.
הצורה הגיאומטרית של החלקה לא רגולארית. האופי הטופוגרפי משופע לכיוון צפון.
החלקה נכללת בתכנית המתאר מס' ג/ 13274 ביעודים הבאים: חלק מהחלקה מסווג כאזור מגורים מיוחד, חלק כאזור מגורים ב' 2 והשטח הנותר הינו שטח יער נטע אדם.

9. במצב מוצע –

תוכנית מפורטת מס' ג/20001 בועינה נוגיידאת, איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בבועינה נוגיידאת, שטח התוכנית: 23.989 דונם.

מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמות	מספר חלקות בחלקן
17540	חלק מהגוש	70,72	1,2,29,30,68-75 78-79,111,112
17548	חלק מהגוש	-----	3

9.1 מטרת התוכנית: תכנון מפורט למבני B2 בהתאם להוראות תכנית ג/13274 ע"י איחוד וחלוקה מחדש, הסדרת שימושי הקרקע, התוויית דרכים ויעוד שטחים למגורים ושטחי ציבור.

9.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- 9.3.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
- 9.3.2 שינוי יעוד שטח מאזור משולב "מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים) ל:
 - א- אזור מגורים ב'.
 - ב- דרך ולדרך משולבת.
 - ג- שטח ציבורי פתוח.
- 9.3.3 ביטול דרך ויעודה למגורים ב'.
- 9.3.4 קביעת הוראות בניה ופיתוח.
- 9.3 הבעלים, ע"פ סעיף 62 א(1) לחוק.
- 9.4 יחס לתוכניות אחרות:
 - 9.5.1 תוכנית זו מהווה פירוט למתחם B2 בהתאם להנחיות תכנית ג/13274.
 - 9.5.2 תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ג/13274 ממשיכות לחול.
- 9.5 יעוד קרקע ושימושים ע"פ תוכנית מפורטת מס' מק/גמ/381/8584
 - 9.5.1 שם יעוד: מגורים ב'.
 1. מגורים.
 2. משרד/סטודיו חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגרים באותו מבנה מגורים.
 3. שרותי קיט והארוחה (צימרים) במגרשים בעלי שטח מזערי של 700 מ"ר ויותר (כחלק משטח עיקרי כולל). שטח יחי' הארוחה מרבי כולל- 40 מ"ר, ומספרן לא יעלה על 4.
 4. מוסדות ציבור קטנים כגון: גן ילדים, פעוטון, מעון או משפחתון, מרפאה שכונתית, תחנה לבריאות המשפחה.
 בנית מוסדות לפי סעיף זה יכול שתהיה במבנה עצמאי או בחלק ממבנה משולב, בקומת הקרקע שלו או במסגרת שטח ציבורי המוקצה בתכנית חלוקה לחלקה התואמת תכנית זו.
 - 9.5.2 הוראות: זכויות הבניה לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.
- 9.6 שם יעוד: דרכים (דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת).
 - 9.6.1 שימושים: תשמנה למעבר ולהחניית רכב ולמעבר הולכי רגל, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות, מדרכות, תאורה, גינון.
 - אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
- 9.7 שם יעוד: שטח ציבורי פתוח (ש.צ.פ.)
 - 9.7.1 שימושים: לפי ש.צ.פ. בתכנית ג/13274 המאושרת.

9.8 תיאור המגרשים במצב מוצע:

מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד	צורת המגרש	חזיתות
1	819	מגורים ב'	טרפז	מזרחית כ- 32 לדרך מאושרת ודרומית כ- 34 מ' לש.צ.פ.
2	1,077	מגורים ב'	מלבן	דרומית כ- 26 מ' לדרך מאושרת ומזרחית כ- 14 מ' לשצ"פ
3	851	מגורים ב'	מלבן	מערבית כ- 3 מ' לשביל
4	615	מגורים ב'	מלבן	דרומית כ- 30 מ' לדרך מאושרת ומערבית כ- 11 מ' לשצ"פ
5	609	מגורים ב'	טרפז	צפונית כ- 24 לשביל, דרומית כ- 21 לשצ"פ, מערבית כ- 27 לדרך מוצעת
6	1,417	מגורים ב'	מלבן	צפונית כ- 57 מ' לדרך מאושרת ודרומית כ- 6 מ' לדרך משולבת
7	545	מגורים ב'	לא רגולרי	מערבית כ- 28 מ' לדרך משולבת.
8	588	מגורים ב'	דמוי טרפז	מערבית כ- 18 מ' לדרך משולבת, דרומית כ- 25 מ' לדרך מוצעת
9	1,313	מגורים ב'	דמוי האות "ר" בעברית	מזרחית כ- 45 מ' לדרך משולבת, דרומית כ- 32 מ' לדרך מוצעת
10	1,947	מגורים ב'	דמוי טרפז לא רגולרי	דרומית כ- 42 מ' לדרך מאושרת, צפונית כ- 45 מ' לדרך מוצעת, מזרחית כ- 40 לדרך מוצעת
11	1,415	מגורים ב'	לא רגולרי	צפונית כ- 31 מ' לדרך מוצעת, דרומית כ- 22 מ' לדרך מאושרת
12	498	מגורים ב'	ריבועי לא רגולרי	דרומית כ- 12 מ' לדרך מאושרת.
13	1,165	מגורים ב'	לא רגולארית	דרומית כ- 30 מ' לדרך מאושרת, צפונית מערבית כ- 18 לדרך מאושרת
14	905	מגורים ב'	לא רגולארית	צפונית כ- 21 מ' לדרך מוצעת, מערבית כ- 32 מ' לדרך מוצעת, דרומית מערבית לדרך מאושרת
15	708	מגורים ב'	לא רגולארית	דרומית כ- 22 מ' לדרך מאושרת, מזרחית כ- 26 מ' לדרך מוצעת
16	107	מגורים ב'	טרפז	
17	116	מגורים ב'	טרפז	
18	11	מגורים ב'	טרפז	

10. עקרונות ושיקולים בביצוע טבלת האיזון

בבואי לקבוע את תשלומי האיזון הבאתי, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

- 10.1.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.
- 10.1.2 שטח מגרשים במצב נכנס על פי תשריט מודד.
- 10.1.3 שטח המגרשים במצב יוצא על פי התוכנית.
- 10.1.4 מחיר לדונם בסיסי נקבע לפי סקר מחירים שנערך בסביבה, תוך ביצוע התאמות מתבקשות. השווי ל"מצב נכנס" ו-"מצב יוצא" הינו לשווי זכות הבעלות על פי השימוש היעיל והטוב, ולחלקות ולמגרשים הרשומים בתוכנית איחוד וחלוקה שבנדון.
- 10.1.5 לא הובאו בחשבון מחוברים.
- 10.1.6 השווי היחסי של חלקת/מגרש התמורה, ביחס לחלקות/מגרשי התמורה האחרות בתוכנית, יהיה קרוב ככל האפשר לשווייה היחסי של חלקת/מגרש המקור, ביחס לחלקות/מגרשי המקור האחרות בתוכנית.
- 10.1.7 נעשתה אבחנה למרכיב קרקע בלבד בהתאם לשטח החלקות/מגרשים בפועל ולחלקם היחסי וזאת בהסתמך על הרכב הזכויות והבעלות עפ"י מצב קיים ומצב מוצע בתוכנית איחוד וחלוקה.
- 10.1.8 הנחתי כי הנגישות לחלקות המקור ולמגרשי התמורה הינה ברמה זיהה.
- 10.1.9 הבאתי בחשבון כי שווי קרקע למגורים הינו 300 שח/מ"ר.
- 10.1.10 בעת חישוב שווי מצב נכנס הבאתי בחשבון מקדם של 70% בגין שטח ביעוד לאזור משולב.
- 10.1.11 תוכנית מאושרת מס' ג/13274.
- 10.1.12 תוכנית זו משנה את החלוקה בתוכנית ג/13274 ומשנה חלק מהיעודים ומגבלות השימוש.

11. טבלת איזון

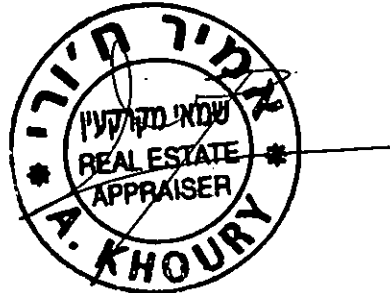
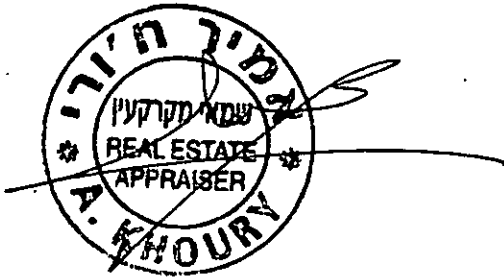
על פי נספח א' רצ"ב המכיל 1 עמודים (מעודכן מיום 25/04/2014).

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

"הדוח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית".

ולראיה באתי על החתום

אמיר חורי
שמאי מקרקעין



נספחים:

- א- טבלת איזון "נספח א" (1 עמודים - עדכון מיום 25/04/2014 עם חתימה וחותמת).
- ב- תצלום נסחי טאבו ונסמן "נספח ב" (___ עמודים).

נספח א'

בוטינה נוגידות - "מבן B2" טבלת איזון

18/08/2014

איזון		מצב יוצא							מצב קיים																																			
לקבל	לשלם	שטח יחסי באתרים	שטח מצב יוצא	שטח מ"ר	מקדם משוקלל	יעד מגורים	שטח מקנה מ"ר	מס' מגורים	שטח הונחה בבעלות	שטח יחסי	שטח החלק	שטח משוקלל	מקדם משוקלל	מקדם שטח	שטח מ"ר בסיס	יעד המגורים	חלקים בבעלות	שטח החלק ביטוד	שם הבעל	שטח כלול באתרים	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש																					
108,272		10.68%	699,840	450.0	1.000	מגורים	851	3	712,935	12.33%	14,310	135	0.400	30.00%	450	משולב	1	106	מדעת יזם א'	1,180	8,905	2	17540																					
				450.0	0.400	מגורים	116	17				3,760	180	40.00%	450	מגורים		21																										
				450.0	1.000	מגורים	815	4				0	45	10.00%	450	דרך		0																										
				450.0	1.000	מגורים	107	18				270	135	0.300	30.00%	450		מגורים						2																				
				450.0	0.400	מגורים	107	18				694,575	315	0.700	70.00%	450		משולב						2,205																				
				450.0	1.000	מגורים	819	1				0	45	0.100	10.00%	450		דרך						0																				
	306,029	17.20%	1,127,250	450.0	1.000	מגורים	819	1	724,500	12.53%	724,500	315	1.000	70.00%	450	משולב	1	2,300	אחמד שחא אללה או-ג'ראת	2,300	3,879	68	17540																					
				450.0	1.000	מגורים	1,077	2																																				
				450.0	1.000	מגורים	609	5																																				
126,199		13.37%	878,150	450.0	1.000	מגורים	1,947	10	884,295	15.29%	508,095	315	1.000	70.00%	450	משולב	1	1,613	מוחמד מחמוד עבד-אר-רחמאן	2,499	2,499	70	17540																					
				450.0	1.000	מגורים	1,077	2																378,200	450	100.00%	450	מגורים	838															
9,904		53.87%	3,530,700	450.0	1.000	מגורים	1,415	11	3,106,125	53.72%	201,915	315	1.000	70.00%	450	משולב	1	641	מוחמד מחמוד עבד-אר-רחמאן	2,805	2,875	71	17540																					
				450.0	1.000	מגורים	498	12																820,100	450	100.00%	450	מגורים	1,378															
				450.0	1.000	מגורים	1,417	8																1,441,755	315	1.000	70.00%	450	משולב	1	4,577	עובדן המטה מחמוד סולימאן אל עלי	4,770	4,787	72	17540								
				450.0	1.000	מגורים	545	7																																				
				450.0	1.000	מגורים	588	8																																				
				450.0	1.000	מגורים	1,313	9																																				
				450.0	1.000	מגורים	1,185	13																													235,305	315	1.000	70.00%	450	משולב	1	747
				450.0	1.000	מגורים	905	14																													607,050	450	100.00%	450	מגורים	1,349		
38,562		0.00%	0		1.000			0.59%	34,020	34,020	135	1.000	30.00%	450	משולב	1	55	חסן סולימאן עבד אלחלים	55	4,576	75	17540																						
42,635		4.86%	318,600	450.0	1.000	מגורים	708	15	318,690	5.51%	68,040	270	1.000	60.00%	450	משולב	1	252	עקאשה שחארה מחמוד דלאשה	980	5,443	78	17540																					
																								250,650	450	1.000	100.00%	450	מגורים	557	דלאשה סאף													
																																1,980	180	0.400	40.00%	450	מגורים	1	11	דלאשה מחמוד				
0	0	0.03%	1,980	450.0	0.400	מגורים	11	18	1,980	0.03%	1,980	180	0.400	40.00%	450	מגורים	1	11	נונידאת רחמאן ואחרים	646	9,140	111	17548																					
315,689	315,933	100.00%	8,654,520				14,708		100.00%	5,782,545	5,782,545							16,850		22,021	785,080			17540																				
						דרך מוצעת	1,227	100								דרך		340		340	6,580	1	17540																					
						דרך מוצעת	18	101								דרך		1,051		1,180	8,905	2	17540																					
						דרך מאשרת	248	200								דרך		92		92	17,125	29	17540																					
						דרך מאשרת	4,241	201								דרך		400		400	29,142	30	17540																					
						דרך מאשרת	1,093	202								דרך		295		2,531	4,586	69	17540																					
						דרך מאשרת	1,027	203								דרך		50		2,499	2,499	70	17540																					
						שרץ	428	300								דרך		788		2,808	2,875	71	17540																					
						שרץ	217	301								דרך		193		4,770	4,787	72	17540																					
						שרץ	143	302								דרך		796		2,892	3,803	73	17540																					
						דרך משלבת	402	400								דרך		553		555	3,895	74	17540																					
																דרך		171		1,005	5,443	78	17540																					
																דרך		634		846	9,140	111	17540																					
																דרך		1,138		1,138	3,350	112	17540																					
																דרך		603		603	727,542	3	17548																					
							9,044									דרך		7,100		21,453			סה"כ שטחי ציבור																					
							23,750																סה"כ שטח חבנית																					

