

2051647-2

תכנית 266-0410266 פתחי حجيرات 06/08/10 09:32:10 נספח טבלאות איזון ותוצאה

פתחי חוגיראת



שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

מחנן عقارات وهندسة بناء



תאריך : 10/3/2017
תיק מס' : 499 ב'

לכבוד
מר מאמון בדראן
כאבול

א.ג.נ. ,

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתיכנון ובניה
 "שפלת הגליל"
 תוכנית מס' 266-0410266
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 20180002
 מיום 11.2.18 החליטה לאשר
 את התכנית הנקובה לעיל

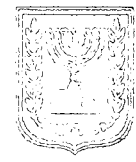
מנהל הועדה
מגיד מנלא

עציון כרפני

הועדה המרחבית לתכנון ובניה
"שפלת הגליל"

28-02-2018

נתקבל



הנדון :

טבלת הקצאה ואיזון
 תוכנית מס' 263-0410266
 מגרשים 73,74,84,85 חלקות 73,94 בגוש 18579
 אדמות טמרה - אזור תעשייה

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

E-mail : Fathe5@walla.com





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



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





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



1. מטרת חוות הדעת :

נתבקשתי לערוך טבלת הקצאה ואיזון במגרשים 73,74,84,85 בחלקות 73,94 בגוש 18579 לפי תשריט חלוקה ללא הסכמת הבעלים .

2. הביקור במקום :

ערכתי ביקור במקום ביום 5/6/2016 .

3. התאריך הקובע :

תאריך עריכת חוות דעת זו.

4. תאור האזור :

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

5. החלקות :

שטחה הרשום של החלקה מס' 94 = 124,182 מ"ר .
שטחה הרשום של החלקה מס' 73 = 9,056 מ"ר .

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

E-mail : Fathe5@walla.com





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



6. הזכויות בנכס :

לפי צילום נסח רישום מיום 12/6/2016 החלקות הנ"ל רשומות ע"ש :
 חלקה 94 - החלקה רשומה על מדינת ישראל .
 חלקה 73 - החלקה רשומה על שם בעלים רבים :

החלק בנכס	ת.ז.	הבעלים
15/128	5480832	ופיק מוחמד דיאב
15/128	5579047	ואכד מוחמד דיאב
585/9056	54808324	דיאב ופיק
1905/36224	5694308	וספי מוחמד דיאב
271/9056	58923509	שיח' אמין
3161/36224	5091293	וחיד מוחמד דיאב
790/9056	3525367	אבו רומי עאישה
791/9056	52504974	חג'אזי יוסף
48/211	55829766	אסעד חסן
398279567/1234871360	33835505	מואפק דיאב
398279567/1234871360	29101409	מוחמד דיאב
399020093/6171935680	50785534	וליד דיאב

**מצ"ב נסחי רישום
 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	810 מ"ר	40 % משטח החלקה בקומה סה"כ 80%	2	צדדי 4 מ' ואחורי 7 מ' קדמי לפי התשריט

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

E-mail : Fathe5@walla.com





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



8. תשריט חלוקה :

לפי תשריט חלוקה, להלן המגרשים :

מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד	בעלים
100	2,545 מ"ר	תעשיה ומלאכה	אמין שיח'
200	2,525 מ"ר	תעשיה ומלאכה	ופיק מוחמד דיאב ואכד מוחמד דיאב דיאב ופיק וספי מוחמד דיאב שיח' אמין וחיד מוחמד דיאב אבו רומי עאישה חג'אזי יוסף אסעד חסן מואפק דיאב מוחמד דיאב ולידי דיאב
300	851 מ"ר	תעשיה ומלאכה	מדינת ישראל ופיק מוחמד דיאב ואכד מוחמד דיאב דיאב ופיק וספי מוחמד דיאב שיח' אמין וחיד מוחמד דיאב אבו רומי עאישה חג'אזי יוסף אסעד חסן מואפק דיאב מוחמד דיאב ולידי דיאב
400	384 מ"ר	ש.צ.פ	עירית תמרה
500	2,064 מ"ר	דרך	עירית תמרה
סה"כ	8,369 מ"ר	---	---

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

E-mail : Fathe5@walla.com





مخمن عقارات وهندسة بناء

פתחי חוגירות
שמאי מקרקעין והנדסאי בניין



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 שוויון 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. אופיו של האזור ורמת הפיתוח הקיימת בו .
 ד. מחירי מקרקעין באזור , (שווי מ"ר קרקע כ- 1500 ₪).

מכרז	תאריך	מגרש	ישוב - שכונה	שטח מגרש (מ"ר)	מחיר בש"ח ללא מע"מ
צפ/69/2015	15/11/2015	55/3	טמרה - אזור תעשייה	1000 מ"ר	850,000 ₪
צפ/69/2015	15/11/2015	66	טמרה - אזור תעשייה	920 מ"ר	1,160,000 ₪

- ה. מיקומו של הנכס במסגרת המרקם הכללי של עיר טמרה .
 ו. שטחי המגרשים המוצעים , מידותיהם , צורתם , מצב תכנוני והגישה אליהם .
 ז. הקצאת המגרשים לפי תשריט חלוקה .
 ח. מחוברים לא נלקחו בחשבון במלאכת האיזון .
 ט. מצב נכנס בטבלאות איזון עפ"י חלוקה לפי תוכנית ג/2834 .
 י. קיים הסכם מכר ביו אמין שיח' (המוכר) לבין ערמוש האני שירותים והתקנות בע"מ (הקונה) בשטח של 271 מ"ר נטו , מגרשים 73,94 חלק מחלקה 94 גוש 18579 , מיום 26/2/2016 .
 - הערת אזהרה סעיף 126 על שם הוטב : ערמוש - האני שירותים בע"מ על הבעלות של שיח' אמין מיום 16/3/2015 .
 י"א . מגרשים 73,84 מוכרים לאמין מוסטפא שיק לפי וזה חכירה מיום 8/2/2004 .
 י"ב . שטח הממכר הנ"ל 271 מ"ר הם שטח נטו , כי ההסכם נחתם לאחר הפרשות לשטחי ציבור .
 י"ג . נלקח בחשבון קווי בניין והשפעתו על השווי .

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

E-mail : Fathe5@walla.com





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



10. טבלאות הקצאה ואיזון :

פרטי החלקות - המגרשים הקיימים										
גוש	חלק מחלקות	מגרש	שטח מגרש (נכנס) (במ"ר)	שטח המגרש הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	מס' זיהוי	החלקים בבעלות	יעוד	שווי מצב נכנס ב נקודות	שווי יחסי (באחוזים)
18579	94, 73	73	1,471 מ"ר	1,471 מ"ר	אמין שיח'	514812767	1	תעשיה ומלאכה	1471	24.844%
18579	94, 73	74	988 מ"ר	988 מ"ר	מדינת ישראל ופיק מוחמד דיאב ואכד מוחמד דיאב דיאב ופיק וספי מוחמד דיאב שיח' אמין וחיד מוחמד דיאב אבו רומי עאישה חג'אזי יוסף אסעד חסן מואפק דיאב מוחמד דיאב וליד דיאב	----- 5480832 5579047 54808324 5694308 58923509 5091293 3525367 52504974 55829766 33835505 29101409 50785534	1	תעשיה ומלאכה	988	16.686%
18579	94,73	84	803 מ"ר	803 מ"ר	אמין שיח'	514812767	1	תעשיה ומלאכה	803	13.562%

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

E-mail : Fathe5@walla.com





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



44.908%	2659	תעשיה ומלאכה	1	5480832 5579047 54808324 5694308 58923509 5091293 3525367 52504974 55829766 33835505 29101409 50785534	ופיק מוחמד דיאב ואכד מוחמד דיאב דיאב ופיק וספי מוחמד דיאב שיח' אמין וחיד מוחמד דיאב אבו רומי עאישה חג'אזי יוסף אסעד חסן מואפק דיאב מוחמד דיאב וליד דיאב	2,659 מ"ר	2,659 מ"ר	85	73	18579
100%	5,921	---	---	---	---	5,921 מ"ר	5,921 מ"ר	---	---	סה"כ
לא נכללו באיזון		ש.צ.פ			עירית טמרה	384 מ"ר	384 מ"ר	1-94	94	
		דרך			עירית טמרה	2,064 מ"ר	2,064 מ"ר	2-94	73,94	
100%	5,921					8,369 מ"ר	8,369 מ"ר			סה"כ



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

E-mail : Fathe5@walla.com





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



פרטי המגרשים המוקצים											
גוש	חלקת מקור	מס' מגרש לפי התוכנית	מס' החלקה המוקצה ארעי / סופי	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	יעוד המגרש המוקצה	מקדם	שווי מצב יוצא ב נקודות	שווי יחסי	תשלומי
											איזון
18579	73,94	100		אמין שיח'	2,545	1	תעשייה ומלאכה	1	2,545	42.982%	00
					<u>הערה:</u> 2274 מ"ר - לפי הסכם חכירה 271 מ"ר - לפי הסכם מכר						
18579	73	200		ופיק מוחמד דיאב ואכד מוחמד דיאב דיאב ופיק וספי מוחמד דיאב שיח' אמין וחיד מוחמד דיאב אבו רומי עאישה חג'אזי יוסף אסעד חסן מואפק דיאב מוחמד דיאב וליד דיאב	2,525	1	תעשייה ומלאכה	1	2,525	42.645%	00

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

E-mail : Fathe5@walla.com





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



00	2.939%	174	1	תעשייה ומלאכה	174/851	851	מדינת ישראל	300	73,94	18579
00	11.434%	677	1	תעשייה ומלאכה	677/851		ופיק מוחמד דיאב ואכד מוחמד דיאב דיאב ופיק וספי מוחמד דיאב שיח' אמין וחיד מוחמד דיאב אבו רומי עאישה חג'אזי יוסף אסעד חסן מואפק דיאב מוחמד דיאב וליד דיאב			
00	100%	5,921	---	---	---	5,921	---	---	---	סה"כ
לא נכללו באיזון				ש.צ.פ		384	עירית טמרה	400	94	
				דרך		2,064	עירית טמרה	500	73,94	
00	100%	5,921				8369				סה"כ



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

E-mail : Fathe5@walla.com





פתחי חוגיראת

שמאי מקרקעין והנדסאי בניין

مخمن عقارات وهندسة بناء



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



1648

10/3/2017

פתחי חוג'יראת

מס' רישיון

תאריך

חתימת השמאי

שם השמאי

