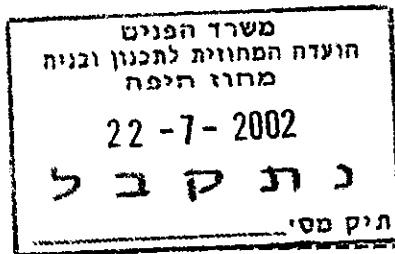


13.6.02

-- מחוז חיפה --**מרחב תכנון מקומי****עירון**

שינוי תוכנית מתאר מקומי מס"מק/ען/ 623
 חלוקה חדשה של חלקה 39 בגוש 8753 ללא הסכמת
 הבעלים ושינוי הוראות בינוי .
 שינוי לתכנית ען/ 361 ב.מ .

המקום :- באקה אלגרבייה

בעל הקרקע :- רבתי אניס אבו מוך , רשות הפיתוח ושותפים
 אחרים כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת .

יוזם התכנית :- רבתי אניס אבו מוך
 טל' - 6385974 - 04
 כתובת - באקה אל גרבייה

עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תופיק
 א.א.פחם - 30010 - מעל בנק דיסקונט
 טלפקס :- 6312752 - 04 נייד - 854001 - 053

- 1 - שם וחלות .
תכנית זו תקרא שינוי תוכנית מתאר מקומי מס' ען/ מק/ 623 " חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים ושינוי הוראות בינוי לחלקה 39 גוש 8753 " והיא תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה .
- 2 - מסמכי התכנית :-
התכנית כוללת - תשריט בקנ"מ 1:1000, דפי מלל המהווים הוראות לתוכנית, טבלאות איזון והקצאה .
- 3 - יזום התכנית - רבחי אניס אבו מוך .
- 4 - בעל הקרקע :- רבחי אניס אבו מוך , רשות הפיתוח, ושותפים אחרים כמפורט בטבלת ההקצאה ואיזון המצורפת .
- 5 - עורך התכנית :- אדריכל מוחמד תאופיק
א.א.פחם מעל בנק דיסקונט
טלפקט - 6312752 - 04
- 6 - יחס לתכניות אחרות :-
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ען/ 361 ב.מ .
- 7 - הקרקעות הכלולות בתכנית .
גוש :- 8753 .
חלקה :- 39 בשלמות .
- 8 - מטרת התכנית :- מטרת התוכנית הינה :
א- חלוקה של חלקה 39 ע"פ פרק ג' סימן ז' ללא הסכמת הבעלים .
ב- הקטנת קווי בניין למבנים הקיימים לפי סעיף 62 / א.א.ס.ק.4 שינוי הוראות בינוי .
ג- יצירת בסיס חוקי לרישוי הבניינים הקיימים בתוכנית .
- 9 - שטח התכנית .
שטח התכנית הינו 11.337 דונם
- 10 - רשימת התכליות .
התכליות המותרות באזורים השונים שבתחום התוכנית תהיינה ע"פ התוכנית המאושרת ען/ 361 ב.מ .
- 11 - הוראות כלליות -
מרחקים מקווי חשמל , תשתיות ויתר הוראות כלליות , יהיו בהתאם לתוכנית המאושרת ען/ 361 ב.מ .
- 12 - זכויות והוראות בנייה .
א- זכויות והוראות הבנייה יהיו בהתאם לתוכנית ען/ 361 ב.מ המאושרת .
ב- על אף האמור בסעיף א התנאים לרישוי בנינים קיימים יהיו עפ"י סעיף 18 להלן .
- 13 - היטל השבחה :-
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק .

14 - חניה:-

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקנות התכנון והבנייה התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 ושנויים להלן מעת לעת .

15 - הפקעות:-

השטחים המיועדים להפקעה יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק .

16 - באור סמני התשריט:-

- א- קו כחול עבה - גבול תכנית
 ב- שטח בצבע כתום - אזור מגורים א
 ג- קו כחול מקוטע - גבול תכנית מאושרת
 ד- שטח בצבע חום בהיר - דרך קיימת / מאושרת
 ה- קו שחור מקוטע - גבול ומספר מגרש לביטול
 ו- קו שחור רצוף - גבול ומספר מגרש מוצע
 ז- מלבן הכולל בתוכו נקודות - מבנה קיימ
 ח - ספרה ברביע העליון בעגול - מס " דרך
 ט - ספרה ברביע התחתון בעגול - רוחב דרך
 י - ספרה ברביע הצדדי בעגול - קו בניין
 יא - שטח צבוע ירוק חום לסידורגין - דרך משולבת קיימת
 יב - צבע ירוק מתחם באדום - שביל הולכי רגל ולרכב
 יג - קווים אדומים באלכסון - דרך לביטול
 יד - שטח בצבע חום מותחם חום כהה - אתר לבנייני ציבור
 יה - קו ירוק רציף - גבול ומספר חלקה קיים
 יו - קו ירוק מקוטע - גבול ומספר מגרש מוצע
 יח - ספרה ברביע העליון בעגול - מס " דרך
 יכ - ספרה ברביע התחתון בעגול - רוחב דרך
 יפ - ספרה ברביע הצדדי בעגול - קו בניין

17 - טבלת שטחים:-

| מצב מוצע | | מצב מאושר | | אזור |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| שטח באחוז | שטח בדונם | שטח באחוז | שטח בדונם | |
| 71.92% | 8.154 | 71.92% | 8.154 | מגורים א |
| 18.48% | 2.095 | 18.48% | 2.095 | דרכים |
| 9.60% | 1.088 | 9.60% | 1.088 | אתר לבנייני ציבור |
| 100% | 11.337 | 100% | 11.337 | סה"כ |

18 - רישוי מבנים קיימים:-

א- מבנים הקיימים ברקע התשריט וחורגים מהוראות תוכנית זו בקווי בנין , או בתכסית קרקע או בכל חריגה שאשורה הינו בסמכות הועדה המקומית , תהיה הועדה המקומית רשאית לאשרם בתנאי שהחריגה הנ"ל אינה פוגעת באופי הסביבה .

ב- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בגין בניינים החורגים מהוראות תוכנית זו .

19 - חלוקה ורשום :-

א- גבולות חלקות הקרקע שאינם מדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתוכנית זו מיועדים לביטול .

ב- השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל סיווג אחיד וגבולות המגרשים המוצעים יהיו כמתואר בתשריט .

ג- בעלי הקרקע יכינו תוכנית חלוקה אשר תועבר לרישום בלשכת רישום מקרקעין .

ד- השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תוכנית זו מיועדים להפקעה ירשמו על שם עיריית באקה אלגרביה כשהם פנויים מכל מבנה , דייר , וחפץ ללא תמורה ובהתאם לפרק ג" סימן ז " בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 .

ה- המגרשים המוצעים ירשמו ע"ש בעלי המגרשים בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתוכנית .

20 - קביעת תשלומים לפי סעיף 122 (3) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה :-

תשלומי האיזון ישולמו בהתאם לחוק וכמפורט בטבלאות האיזון , המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית .

21 - חתימות ומתמת :1. חתימת יוזם התוכנית .

רבחי אניס אבו מוך


2. חתימת עורך הבקשה .
אדריכל מוחמד תאופיק .

מ. מוחמד תופיק

הנדסה ואדריכלות

מ.ר. 79483

مهندس معماري

א.א. פחם ☎ 06-6312752

11/06/2002
רבחאב-01

לכבוד : הועדה המקומית לתכנון ובניה
"עירון" 30025

א.נ.

הנדון : עריכת טבלת איזון והקצאות
שינוי לתכנית מתאר מס' ע/361
תכנית מפורטת מס' מק/ע/623

עקרונות השומה וההקצאות נערכו לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה כאשר:

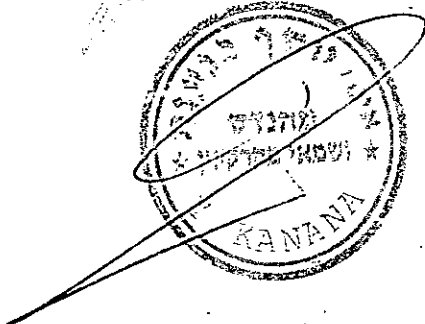
1. רשימת השטחים הינה לפי לוח/טבלה שהוכנה ע"פ נסח טאבו לחלקה מס' 39 מעודכן מיום 30/08/2001.

2. אחד וחלוקה מחדש נעשה בהתחשב בזכויות הבעלים ע"פ נסח טאבו.

3. כמו כן בהתחשב בחישובים של השמאי מטעם בית המשפט.

4. בתחום התכנית הפרשות לצורכי ציבור הינם בשיעור 28,08%.

5. תשלומי איזון ושווי מגרשים.



תשלומי איזון :

שווי מגרשים מצב קיים/מוצע.

| קבוצה | מס' מגרש | שווי מגרשים מצב קיים/דולר אמריקאי | שווי מגרשים מצב מוצע/ דולר אמריקאי | משלם/דולר אמריקאי | מקבל/דולר אמריקאי |
|---|----------|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| מ.מ.י | 39/1 | 92,500 | 80,000 | | 12,500 |
| | 39/2 | | | | |
| | 39/3 | | | | |
| רבחי אבו מוך | 39/4 | 51,500 | 62,000 | | 10,500 |
| | 39/5 | | | | |
| | 39/6 | | | | |
| | 39/7 | | | | |
| 1.גמילה מוחמד אבו מוך 2.עארף אברהים קעדאן 3.עתמאן 4 אברהים קעדאן 4.פתחייה אברהים קעדאן 5.מחמוד אברהים קעדאן 6.סועאד אברהים קעדאן 7.פאטמה אברהים קעדאן | 39/8 | 185,000 | 187,000 | | 2,000 |
| | 39/9 | | | | |
| | 39/10 | | | | |
| | 39/11 | | | | |
| | 39/12 | | | | |
| | 39/13 | | | | |
| | 39/14 | | | | |
| | 39/15 | | | | |
| עיריית באקה אלגרביה | 39/17 | | | אפס | |
| | 39/18 | | | | |

בכבוד רב

אינג' כנאענה יוסף
 מהנדס ושמאי מקרקעין



11.06.02

- 3 -

11/02/02
רבחאב-01

מרחב תכנון מקומי "עירוני"
תוכנית מפורטת מס' 623/ענ

שינוי לתכנית מתאר ענ/361

טבלת הקצאות

| <u>מצב-מוצע</u> | | | <u>מצב-קיים</u> | | | |
|-----------------|----------|-------------|-----------------|---------------------|------------|------------|
| תשלומי איזון \$ | שטח במ"ר | מגרשי תמורה | חלקים | בעלים רשומים | שטח החלק | גוש חלקה |
| | | 39/1 | | | | 8753 (חלק) |
| | | 39/2 | | | | |
| | | 39/3 | | | | |
| 12,500 - | 1,520 | סה"כ | | רשות הפיתוח | 3,188 | 39 (חלק) |
| | | 39/4 | | | | |
| | | 39/5 | | | | |
| | | 39/6 | | | | |
| | | 39/7 | | | | |
| 10,500 + | 1,631 | סה"כ | | רבחי אבו מוד | 1,771 | 39 (חלק) |
| | | 39/8 | | גמילה מוחמד אבו מוד | 1,518 | 39 (חלק) |
| | | 39/9 | | | | |
| | | 39/10 | | עארף אברהים קעדאן | 1,468 | |
| | | 39/11 | | עותמאן אברהים קעדאן | 1,468 | |
| | | 39/12 | | פתחיה אברהים קעדאן | 1,468 | |
| | | 39/13 | | מחמוד אברהים קעדאן | 151 | |
| | | 39/14 | | סועאד אברהים קעדאן | 151 | |
| | | 39/15 | | פאטמה אברהים קעדאן | 152 | |
| | | 39/16 | | | | |
| 2,000 + | 5,003 | סה"כ | | | 6,376 | 39 (חלק) |
| 0.00 | 1,088 | 39/17 | | עירית באקה אלג' | 1,088 | 39 (חלק) |
| 0.00 | 2,095 | 39/18 | | עירית באקה אלג' | 2,095 | 39 (חלק) |
| (00.00) | 11,337 | 39 | | | 11,337 מ"ר | 39 |

המשדל טבלת איזון ...

י. יונדס יוסף בנענה
מהנדס
שמאי מקרקעין מוסמך
20.2.02
3

- 4 -

11/02/02
רבחאב-01

מרחב תכנון מקומי "עירון"
תוכנית מפורטת מס' ענ/מק/623
שינוי לתכנית מתאר ענ/ 361

| ממצב-מוצע | טבלת איזון | | מצב-קיים | | |
|---------------|------------|--------------|--------------------------|-----------|---------------------|
| | (-) מוסר | (+) מקבל | % מכלל השווי | שטח החלקה | גוש חלקה |
| תשלומי איזון | | % מכלל השווי | מגרשי / שטח תמורה / במ"ר | | |
| | | | 500 39/1 | | 8753 39/ |
| | | | 475 39/2 | | |
| | | | 545 39/3 | | |
| 12,500 + | 9.52 | 18.60 | 1,520 סה"כ | 28.12 | 3,188 (חלק) 39 |
| | | | 410 39/4 | | |
| | | | 391 39/5 | | |
| | | | 410 39/6 | | |
| | | | 420 39/7 | | |
| 10,500 - 4.34 | | 19.97 | 1,631 סה"כ | 15.63 | 1,771 (חלק) 39 |
| | | | 384 39/8 | | |
| | | | 371 39/9 | | |
| | | | 362 39/10 | | |
| | | | 366 39/11 | | |
| | | | 430 39/12 | | |
| | | | 652 39/13 | | |
| | | | 975 39/14 | | |
| | | | 750 39/15 | | |
| | | | 713 39/16 | | |
| 2,000 - 5.18 | | 61.43 | 5,003 סה"כ | 56.25 | 6,377 (חלק) 39 |
| | | | 1,088 39/17 | | עירית באקה (חלק) 39 |
| | | | 2,095 39/18 | | עירית באקה (חלק) 39 |
| (00.00) 9.52- | 9.52+ | 100.00 | 11,337 | 100.00 | 11,337 39 |

בכבוד רב



20.2.02

ועדה מקומית עירון
הפקודה: תכנית מס' ען/מק/623
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 209 ביום 9.12.01
~~יו"ר הועדה~~
יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' ען/מק/623
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

ועדה מקומית עירון
אישור תכנית מס' ען/מק/623
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 206 ביום 5.5.02
~~מנהל הועדה~~
מנהל הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' ען/מק/623
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____