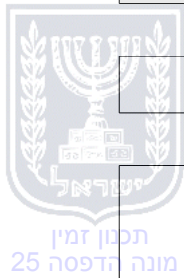


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 354-0960161

חלוקה חדשה בחלקה 2 בגוש 20308



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005130472/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלקות בשכונת ואדי מלחם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שם התכנית	סוג התכנית	1.4

חלוקה חדשה בחלקה 2 בגוש 20308

354-0960161

מספר התכנית

49.710 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62

(א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עירון  
 קואורדינאטה X 217497  
 קואורדינאטה Y 715062

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת ואדי מלחם בצד המזרחי של העיר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ואדי מלחם

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20308	מוסדר	חלק	2	12, 19

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ענ/ 294	2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/01/1963		607	989	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ג/ 400</u>
25/08/2009		5462	5990	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 294 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ענ/ 294</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ריאד מחאגנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ריאד מחאגנה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		06: 47 28/05/2023	מוחסן זחאלקה	01/03/2023	10		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	בינוי למבנה ציבור	00: 38 29/04/2022	ריאד מחאגנה	10/04/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	07: 40 22/06/2022	עבד אלרחמאן מחאמיד	20/06/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		21: 55 03/04/2021	ריאד מחאגנה	30/03/2021		1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמד עבד רג'א (1)			אום אל- פחם		1			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אל פחם 30010.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד עבד אגבאריה		אגבאריה מוחמד	אום אל- פחם	(1)	1	04-8285660		

(1) כתובת: אום אל פחם

30010.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריאד מחאגנה		מחאגנה ריאד	אום אל- פחם	(1)		04-6316654		r.spaziotemp o@gmail.co m
שמאי	שמאי	מוחסן זחאלקה	1426	מוחסן זחאלקה	כפר קרע	(2)				moh_zahalka @yahoo.com
מהנדס	מודד	מוחמד מחאגנה	1205	מחאגנה מוחמד	אום אל- פחם	(1)	1 א			
מהנדס	יועץ תחבורה	עבד אלרחמאן מחאמיד	107070	מחאמיד עבד אלרחמאן	אום אל- פחם	(3)	1	04-6114077	04-6114077	sigma11_eng @yahoo.com

(1) כתובת : אוס אל פחם.

(2) כתובת : כפר קרע.

(3) כתובת : ת.ד. 459מועאוויה - בסמ"ה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

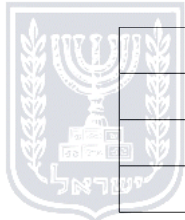


תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מועד הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית חיפה
ועדה מקומית	ועדה מקומית עירון

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

1. הסדרת החזקה על הקרקע וחלוקה חדשה ללא הסכמה בין הבעלים.
2. יצירת מסגרת תכנונית חוקית להפקת היתרים ורישוי מבנים קיימים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. -לפי סעיף 62 א(א)(1)
2. שינוי בקווי בניין לעניין מבנים קיימים. -לפי סעיף 62 א(א)(4)
3. שינוי בהוראות התכנית בדבר בינוי. -לפי סעיף 62 א(א)(5)
4. שינוי גודל מגרש מינימאלי. -לפי סעיף 62 א(א)(7)
5. שינוי מספר קומות. -לפי סעיף 62 א(א)4
6. תוספת אחוזי בניה 7%. -לפי סעיף 62 א(א)(16)
7. הוספת שטחי שירות תת קרקעיים. -לפי סעיף 62 א(א)(15)
8. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א(א)(2)
9. הגדלת תכסית לפי סעיף 62 א(א) 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	25 - 21
מבנים ומוסדות ציבור	401
קרקע חקלאית	661, 660
שטח ציבורי פתוח	673, 672
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	830
דרך משולבת	841, 840
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	820
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	21
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	673
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
להריסה	דרך מאושרת	820
להריסה	דרך מוצעת	830
להריסה	דרך משולבת	840
להריסה	מגורים א'	25, 24
להריסה	קרקע חקלאית	661
להריסה	שטח ציבורי פתוח	672
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	401
קו בנין עילי	מגורים א'	25 - 21
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	841, 840
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	25 - 21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	קרקע חקלאית	661, 660
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	673, 672
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

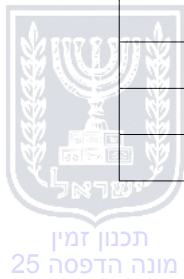
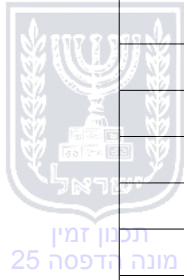
#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
5.53	2,750	אתר לבנייני ציבור משולב
4.22	2,098	דרך מאושרת
1.91	948	דרך משולבת
6.57	3,268	מבנים ומוסדות ציבור
23.91	11,886	מגורים א'
53.66	26,672	קרקע חקלאית
4.20	2,088	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>49,710</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.48	1,732.32	דרך מאושרת
0.73	360.79	דרך מוצעת
2.10	1,045.15	דרך משולבת
6.57	3,268.28	מבנים ומוסדות ציבור
23.85	11,856.75	מגורים א'
53.65	26,671.18	קרקע חקלאית
4.07	2,025.54	שטח ציבורי פתוח
5.53	2,750.72	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
<b>100</b>	<b>49,710.72</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בנייני מגורים בצפיפות של 6 יח"ד לדונם
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	במגרשים ששטחם עד 500 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד, במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר תותר תכנון זמין מונה הדפסה 25
	הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם יהיה לפחות 6 מטר.
	בחלקות מסוימות שחלוקתן בלתי אפשרית הועדה המקומית רשאית לאשר יותר משני מבנים וזאת לאחר שתוצג בפניה תכנית בינוי אשר תציג פתרונות חנייה ונגישות לכל מבנה שבתחום החלקה או המגרש.
	תותר יציאה לגג לקונטור חדר המדרגות בלבד.
	תותר הקמת חנייה מקורה בקו בניין צדדי אפס בהסכמת השכן וקדמי 2 מטר.
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שירותי ציבור שכונתיים: לחינוך, בריאות, דת, חברה ותרבות
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	הוצאת היתרי בניה מותנית באישור תוכנית בינוי אשר תציג צורת העמדת בנינים מוצעים, גישות, שטחי בניה, גדרות וקירות תומכים.
<b>4.3</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים יהיו על פי האמור בתכנית ג/400.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגרשי ספורט שכונתיים, גני ומתקני משחקים, גנים ציבוריים, שבילים להולכי רגל, מגרשי ספורט שכונתיים, ציבוריים, ומתקנים המתאימים לפעילויות אלה.
	תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות.
	שטח ציבורי פתוח ע"י צמתים: באזור זה ניתן לנטוע צמחיה נמוכה שלא תסתיר שדה ראיה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב מכל הסוגים, הולכי רגל, ומעבר לתשתיות עירוניות, גינון, ריצוף ושילוט.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	מעבר כלי רכב מכל הסוגים, הולכי רגל, ומעבר לתשתיות עירוניות, גינון, ריצוף ושילוט.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית להולכי רגל, רכב חירום וכניסת רכב לחנייה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	שירותי ציבור שכונתיים : לחינוך , בריאות , דת חברה ותרבות, הוצאת היתרי בניה מותנה באישור תכנית בינוי אשר תציג צורת העמדת בנינים מוצעים , גישות, שטחי בניה , גדרות וקירות תומכים , תכסית הקרקע תהיה 60% משטח המגרש, שאר השטח יהיה פתח לנטיעות , גינון , מתקני משחקים.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
						מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
צידי	קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
(2) 4	4	(1) 6	1	4	18			3672	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(4) 3	(4) 3	(1) 3	1	4	(3) 14	9	400	1445	21	מגורים	מגורים א'	
(4) 3	(4) 3	(1) 3	1	4	(5) 14	12	540	1605	22	מגורים	מגורים א'	
(4) 3	(4) 3	(1) 3	1	4	(3) 14	11	590	1650	23	מגורים	מגורים א'	
(4) 3	(4) 3	(1) 3	1	4	(3) 14	32	1750	5136	24	מגורים	מגורים א'	
(4) 3	(4) 3	(1) 3	1	4	12	(3) 14	400	1445	25	מגורים	מגורים א'	
(6) 4	4	(1) 6	1	4	18		2430	2860	400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

\* שטחי שירות במגורים א מעל לפני הקרקע -ממ"ד או ממ"ק, חדרי מדרגות משותפים, חנייה מקורה 15 מ"ר ליחידה, מחסן דירתי עד 15 מ"ר ליחידה. מתחת לפני הקרקע- מרתף מתחת לקונטור המבנה שטח מרתף זה וקומתו לא יכללו במניין השטחים והקומות המותרות ובתנאי שגובה

תקרתו של המרתף לא תעלה על 1 מ' מגובה קרקע סופית.

\*\*שטחי שירות בניני ציבור מעל לפני הקרקע -ממ"ד או ממ"ק, מבואות, חדרי מדרגות, מעליות, חדרים טכניים, חדרי הסקה עד 10% משטח המגרש. מתחת לפני הקרקע מרתף מתחת לקונטור המבנה,

ממ"ד או ממ"ק גובה תקרת המרתף יהיה 80 ס"מ מעל פני הקרקע סופית.

\*\*\*לפי תוכנית ענ/294 חישוב השטח העיקר למגורים הוא 450 מ"ר שטח עיקרי על כל 400 מ"ר שטח מגרש וכך יצא 112.5% שטח עיקרי מבקשים בתוכנית זו תוספת 7% כך יצא 119.5% אחוז בנייה

למטרה עיקרית ושטח שירות 42 מ"ר לכל יחידת דיור

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) \* במגרשים פינתיים קווי הבניין למגרש יהיו צדדיים בלבד למעט קו בנין קדמי..

(2) .

(3) ללא עליה לגג.

(4) קווי בניין למבנים קיימים ע"פ התשריט.

(5) ללא עלייה לגג.

(6) .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25







תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. תוגש תכנית פיתוח למגרש שתכלול הוראות עיצוב אדריכלי מתכנית המתאר ו/או מהנחיות מרחביות לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית הפיתוח שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>א. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת פתרון החניה בתחום המגרש לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר לפסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאי ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005 וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאות ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה פחות או יותר לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>4. חובת גריסה היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מחזור של פסולת הבניין שתיוצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>5. חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי, בהעדף איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>6. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7. עבודות שאינן טעונות היתר: נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>- השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>	<p><b>6.4</b></p>



	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>
	<p>5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>6. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים- בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
	<p><b>6.5 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p>
	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים, הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. במקרים בהם לא ניתן, משיקולים טכניים, להעביר קווים תת-קרקעיים, יהיו הקווים עיליים ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל יעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה).</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'. מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'. הערה :</p> <p>במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן :</p> <p>מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו .  מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .  מ ? 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .</p> <p>ואין לחפור מעל ובקרבת כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .</p> <p>4. שינויים במערכת חשמל שהעתקן חדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית או מבצעה ובהתאום מוקדם עם חברת החשמל .</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.7 ביוב</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p>1. יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית . 5. לא יותרו פתרונות של ברורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים . 6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכדומה אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p>	
	<p><b>6.8 תקשורת</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	<p><b>6.9 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית. ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	<p><b>6.10 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p>1. לא תותר בניה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז 2. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קוויים מאספים בתחום זה. 3. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 25</p>	<p><b>6.11 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. אישור תשריט או תכנית חלוקה בוועדת התכנון . ב. במידה ולא יהיו הסכמות לחלוקה , הועדה המקומית עירון תיזום תוך שנה מיום אישור התכנית תוכנית חלוקה ללא הסכמת הבעלים ע"פ פרק ג סימן ז 62 א(א)(1) לחוק לכל חלקת מקור בנפרד . ג. הצגת אפשרות מימוש של כל יחידות הדיור במגרש. ד. אישור תכנית בינוי לכל השכונה הכוללת מפלסי בינוי והתייחסות לתשתיות (ביוב, ניקוז, מים וחשמל). ה. השלמת הביצוע בפועל של ההפקעות /חכירות . ו. אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב מפורטת המציגה חיבור למע' הביוב העירונית . ז. תנאי למתן היתר במגרשים יהיה הבטחת ביצוע , פריצת וסלילת הדרכים עד למגרש נשוא בקשה להיתר. ח. הדרכים הכלולות בתחום התוכנית יבוצעו ע"י יוזם התכנית, הרשות המקומית ובעלי הקרקע .</p>	
	<p><b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
	<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים</p>	

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.          ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.          ג. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו על ידי הרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>מבנים קיימים</b></p>	<p align="center"><b>6.14</b></p>
<p>1. בסעיף זה "מבנה קיים באזור בנייה" מבנה שהופיע בתשריט התכנית במועד הפקדתה ואשר מצוי באזור המיועד לבניה על פי התכנית ותואם את יעוד הקרקע שבו הוא נמצא .          2. שטחי הבניה - הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בקשה למבנה קיים באזור לבנייה החורג מהוראות תכנית זו לעניין שטחי הבניה המותרים ע"פ תכנית זו ובהתקיים כל התנאים האלה במצטבר :          א. הבקשה הינה לבניה קיימת בפועל ולא לתוספת בניה למבנה קיים באזור לבניה כהגדרתו בסעיף קטן (א) לעיל .          3. קו בניין צדדי או אחורי , הוועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בניין צדדי או אחורי ביחס לגבולות החלקה ו/או המגרש ובלבד שהמבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו ואין בו משום הפרעה לסביבה .          4. קו בניין קדמי, הוועדה המקומית רשאית לאשר בקשה להיתר בניה למבנה קיים באזור לבניה החורג מהוראות התכנית לעניין קו בניין קדמי ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים במצטבר :          א. המבנה או חלק ממנו , גדרות המגרש , הפיתוח הקיים במגרש נשוא הבקשה אינם חורגים לתחום דרך .          ב. רוב המבנים הקיימים בסמוך לאותה דרך נמצאים בקו בניין דומה .          ג. המבנה מתאים לאופי הבניה בסביבתו .          5. הוועדה רשאית לאשר בקשה להיתר בהתאם לסמכותה על פי סעיף זה ובלבד שנשלחה הודעה המפרטת את מהות הבקשה לכל הבעלים והמחזיקים בחלקה או המגרש שבה מצוי המבנה ולמגרשים הגובלים שבו מצוי המבנה , ולאחר שניתנה להם הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניה בתוך פרק זמן סביר.          6. הושבחו המקרקעין כתוצאה מאישור בקשה כאמור סעי' 2 לעיל , ישולם היטל השבחה בהתאם לחוק , לעניין זה , יראו בהחלטת הוועדה לאשר בניה בהתאם לסמכות המוקנית לה בסעיף זה כהקלה .          7. תוספת בניה במבנים קיימים , כל תוספת בניה למבנים קיימים תיעשה ע"פ הוראות תכנית זו ובכפוף לכל דין .-תנאים למתן היתר למבנים קיימים ללא היתר :          כל מבנה קיים חייב בהיתר כחוק.          מבנים הקיימים ללא היתר עד לתאריך הפקדת התכנית, חייבים בהיתר בניה אשר בקשה בנינו תוגש לוועדה המקומית לא יאוחר מתום שישה חודשים מיום היכנס תכנית זאת לתוקפה .          הוועדה המקומית תהיה מוסמכת לתת היתרי בניה למבנים קיימים ביום הפקדת תכנית זו, שהוקמו ללא היתר, בתנאי שהם תואמים את השימושים המותרים באזור בו הם נמצאים עפ"י תכנית זו.          תנאי להוצאת היתר בחלקות הגובלות בדרך רשומה המיועדת לביטול ושהיא בבעלות מ.מ. ישראל יהיה חתימת מ.מ. ישראל או רכישת החלק הגובל לכל חלקה על ידי בעלי החלקות .</p>	

<b>6.15</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	המבנים המסומנים להריסה יהרסו טרם קבלת היתר הבניה ע"י מבקש ההיתר ועל חשבונו .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תצ"ר .	
2	רישום הפקעות .	
3	הפקת היתרי בניה .	

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**M.ZAHALKA**  
Real Estate Appraiser  
Qfar-kara 30075 P.O.B 474



זחאלקה מוחסן  
שמאי מקרקעין מוסמך רכוש וחקלאות  
כפר - קרע ת.ד 474 מיקוד 30075

E_mail		<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX		04-6355005	טלפקס
Mobile		050-4416154	נייד

## חו"ד שמאית

לוח טבלאות הקצאה ואיזון  
נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0960161  
שינוי לתוכנית ענ/294

## חלוקה מחדש חלקה 2 גוש 20308 .

גוש 20308 חלקה 2

אום אל פחם - ואדי מלחם

הוכן ע"י:  
זחאלקה מוחסן  
שמאי מקרקעין

E_mail		<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkamohsen@gmail.com">zahalkamohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX		04-6355005	טלפקס
Mobile		050-4416154	נייד

תאריך : 5.5.2023  
WAMF354-0960161



לכבוד  
מר מוחמד עבד  
מר האני אגבאריה  
מר רגא אגבאריה  
אום אל פחם – ואדי מלחם

א.ג.נ.

הנדון : לוח טבלאות איזון  
נספח לתוכנית מפורטת מס' 354-0960161  
שינוי לתוכנית ענ/294  
אום אל פחם

1. מטרת השומה :

נתבקשתי ע"י נציג עזבון המנוח רגיא עבד-אל - קאדר עבדאללה אעיבאריה , לערוך טבלת הקצאה ואיזון כנספח לתוכנית מפורטת שמספרה 354-0604579 שכונת ואדי מלחם באום אל פחם , התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים , בהתאם לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה -1965 , תקנות התכנון והבניה ( תוכנית איחוד וחלוקה , תשס"ט – 2009 והעדכון משנת 2013 .

הטבלאות נערכו בהתאם :

- א. חוק התכנון והבניה , התשכ"ה – 1965 , בהתאם ל-סימן ז' סעיף 122 לחוק .
- ב. תקנות התכנון והבניה – תכנית איחוד וחלוקה , התשס"ט -2009 ועדכון משנת 2013
- ג. התחשבות בתקן 15 לתקינה השמאית .

לעריכת הטבלאות קבלתי לעיוני :

- א. תשריט התוכנית – מצב מוצע ומצב מאושר , כולל תקנון התוכניות
- ב. טבלאות שטחים מצב מאושר ומצב מוצע
- ג. נסח רישום של החלקה הכלולה במתחם הכלול בתוכנית .

2. תאריך הביקור בנכס : ביקור בנכס נערך בתאריך 30 באפריל 2023 ע"י החתום מטה . הביקור נערך בנכס ובסביבתו .

3. המועד הקובע לשומה : התאריך הקובע הנו מועד עריכת השומה .



E_mail		Moh_zahalka@yahoo.com zahalkamohsen@gmail.com	דואר אלקטרוני
TELFAX		04-6355005	טלפקס
Mobile		050-4416154	נייד

**4. זיהוי הנכסים והחלקות בתחום התוכנית :**

הנכסים והחלקות הנכללים בתחום התכנית כדלקמן :



גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום /מ"ר	שטח החלקה הנכלל בתוכנית /מ"ר	צורה	הערות
20308	2	46,113	46,113	לא רגולרית	
20308	חלק מ- 19	39,647	3,185	לא רגולרית	
20308	חלק מ- 12	12,148	244	לא רגולרית	

**5. תיאור החלקות והסביבה**



החלקה הנ"ל ממוקמת בשכונת ואדי מלחם, שכונה המשתרעת מזרחית לאום אל פתם בתחום שיפוט העיר, צפונית לקו הירוק. הגישה לשכונה הינה דרך אספלט המתחברת לרחוב "אלקודס".

השטח הנכלל בתוכנית הינו שטח החלקה בשלמותו, חלק משטח החלקה ביעוד מגורים, חלק נותר חקלאי וחלק לצורכי ציבור. בחלקה הנדונה, נכון ליום הביקור בשטח, קיימים מבני מגורים ומחסנים חקלאיים. וחלק שטח פנוי עם עצי זית.

הטופוגרפיה, הררית. הפיתוח הסביבתי חלקי, תשתיות חלקיות. תשריט התוכנית המתחם הכלול בתוכנית בעל צורה לא רגולרית. שטח התוכנית הכולל הינו: 49,792 מ"ר, שטח החלקה הרשום בשלמותו. תצ"א של החלקה והסביבה



E_mail	Moh_zahalka@yahoo.com zahalkamohsen@gmail.com	דואר אלקטרוני
TELFAX	04-6355005	טלפקס
Mobile	050-4416154	נייד



## 6. המצב התכנוני :

6.1 על החלקה חלה תכנית בנין עיר מאושרת ענ/294 שדבר אישורה פורסם בי"פ מס' 5990 מיום 25/08/09. תכנית שכו' ואדי מלחם.

### תכליות

#### 2.1 רשימה התכליות :

##### 2.1.1 אזור מגורים "א" (כתום) :

בנייני מגורים בצפיפות 6 יחידות דיור לדונם בבניינים של עד שלוש קומות .

##### 2.1.2 אזור למבני ציבור וחינוך (חום מותחם חום כהה) :

שירותי ציבור שכונתיים : לחינוך , בריאות , דת, חברה ותרבות. הוצאת היתרי בניה מותנית באישור תוכנית בינוי אשר תציג צורת העמדת בניינים מוצעים, גישות, שטחי בניה, גדרות וקירות תומכים .

##### 2.1.3 שטח ציבורי פתוח (ירוק בהיר) :

א - מגרשי ספורט שכונתיים , גני ומתקני משחקים , גנים ציבוריים , שבילים להולכי רגל , מגרשי ספורט שכונתיים , ציבוריים , ומתקנים המתאימים לפעילויות אלה .  
תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיות .

ב. שטח ציבורי פתוח ע"י צמתים : באזור זה ניתן לנטוע צמחיה נמוכה שלא תסתיר שדה ראייה .



E_mail		<a href="mailto:Moh_zahalka@yahoo.com">Moh_zahalka@yahoo.com</a> <a href="mailto:zahalkanohsen@gmail.com">zahalkanohsen@gmail.com</a>	דואר אלקטרוני
TELFAX		04-6355005	טלפקס
Mobile		050-4416154	נייד

**טבלת זכויות והוראות בניה / מסחר**

טבלת אזורים זכויות בנייה :- ואדי מלחם :-

מרווחים			קומת עמודים מפולשת קדמי	צפיפות	מס' קומות	אחוז אחוז בנייה שירות	אחוז אחוז בנייה עיקרי	גודל מגרש מינ" או כפי שיאושר בתכנית בינוי	אזור
אחורי	צדדי								
6	4	3	5	----	3	ראה טבלה 2 מס'	100 %	1000 מ"ר או כפי שיאושר בתכנית בינוי	אתר למבנה ציבור אתר לבינוי ציבור משולב
3	3	3	כפי שמוסמן בתשריט	6 יח"ד לדונם	3	ראה טבלה 1 מס'	**	400	מגורים א **



E_mail	Moh_zahalka@yahoo.com zahalkamohsen@gmail.com	דואר אלקטרוני
TELFAX	04-6355005	טלפקס
Mobile	050-4416154	נייד

6.2 תוכנית מפורטת מס' 354-0960161 מוצעת : תוכנית מפורטת שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות . תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מאושרת , התכנית מציעה תוספת 7% זכויות עיקריות ותוספת יח"ד לדונם נטו .



**7. מצב משפטי /זכויות בנכס :**

ע"פ נסחי טאבו מעודכנים החלקות בבעלות פרטית וחלק בבעלות רש"פ .  
ראה נסחי רישום/טאבו המצ"ב כנספח א' .  
קיימות הערות אזהרה ע"פ סעיף 126 לחוק המקרקעין , והערות הפקעת חלק מהחלקות ע"פ סעיף 7-ו,5 לפקודה .

**3. עקרונות שומה לחלוקה ללא ההסכמה :**



א. החלוקה נערכה בהתאם להנחיות סימן ז' סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 בדבר חלוקה שלא בהסכמת הבעלים .  
ובהתאם לתקנות התכנון והבניה – תכנית איחוד וחלוקה משנת 2013 .

ב. שמירה על השווי היחסי , היחס שבין שוויו של מגרש שיוקצה בחלוקה החדשה לבין סך שווים של כל המגרשים שיוקצו יהיה כחיס שבין שווי המגרש הקודם של אותו בעלים לבין סך שוויים של כל המגרשים הקודמים האיזון היחסי הינו **בשווי** המגרש ולא **בגודלו** וזאת ע"פ החוק וההלכה ( בג"צ 4914/91 – איראני נ. שר הפנים ) .

ג. בהעדר אפשרות לשמור על השווי היחסי יאוזנו הפערים בין הבעלים השונים באמצעות תשלומי איזון .



ד. החלוקה החדשה לקחה בחשבון הפרשה לצורכי הציבור, דרכים, בהסתמך על תשריט תב"ע מאושרת .

ה. החלוקה והקצאות המגרשים נעשתה בהתחשב בבעלים הרשומים בנסח רישום /טאבו כל אחד לפי **חלקו**.נסח מצ"ב כנספח א'.

ו. המיקום של המגרשים המוקצים במצב המוצע/יוצא הותאם לבניה הקיימת נשמרו הוראות סעיף 122 (1) סימן ז' לחוק התכנון והבניה, "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למגרש הקודם.....  
לכן לא נלקחו בחשבון שווי המחוברים מאחר והמגרשים עליהם קיימים המבנים שויכו לאותם בעלים.



E_mail	Moh_zahalka@yahoo.com zahalkamohsen@gmail.com	דואר אלקטרוני
TELFAX	04-6355005	טלפקס
Mobile	050-4416154	נייד

ז. יעוד המגרשים במצב המוצע לעומת יעוד במצב נכנס, אותו יעוד, מסחר.

ח. השווי של המגרשים במצב נכנס נלקח ע"פ גישת ההשוואה תוך התאמות נדרשות לנכס הנישום מיקומו בתחום הישוב אום אל פחם בכלל ומיקום בתחום התוכנית בפרט. בנוסף, צורת החלקה ויעודה ואחוזי הבניה. השווי בהתאם לני"ל הינו 700 ₪ / מ"ר קרקע - מצב נכנס, במצב יוצא השווי הינו : 700 ₪. השווי הזה מגלם ומבטא בתוכו זמינות בניה, מושע, העדר פיתוח, קרקע חקלאית נקבע שווי של 300 ₪ למ"ר.

ט. עקב הבניה הקיימת, חלק מבעלי הזכויות מימש את זכותו ע"י בניה, לא ניתן היה להגיע מצב של איזון מלא בקרקע כך שהאיזון נעשה ע"י תשלומי איזון.

י. השווי במצב נכנס נקבע על 700 ₪ למ"ר ביעוד מגורים, במצב היוצא נקבע על 750 מאחר וקיימת תוספת זכויות בניה בשיעור 7%, נקבע שווי לקרקע ביעוד חקלאי בסביבות ה 300 ₪ (40%-45% משווי מגורים).

להלן מובאות עסקאות בעיר אום אל פחם :

תאריך	גוש	חלקה	שטח	שווי מכירה	שווי למ"ר
28/02/2021	20452	46	515	400,000	777
28/02/2021	20452	46	515	400,000	777
28/03/2021	20452	13	460	276,000	600
18/09/2021	20340	53	600	407,949	680
16/09/2021	20300	39	424	270,250	637
11/11/2021	20419	20	563	402,545	715
09/04/2022	20452	40	554	370,000	668
02/04/2022	20434	31	220	132,000	600



בכבוד רב  
זחאלקה מוחסן  
שמאי מקרקעין, רכוש וחקלאי



נספחים : נסח רישום זכויות /טאבו מצ"ב כנספת א'







טבלאות הקצאה ואיזון

לתכנית : 354-0960161

איזון		הקצאה / מצב יוצא										פרטי החלקות הקיימות															
לקבל	לשלם	שווי החלק היחסי	שווי החלק היחסי	שווי החלק היחסי	שווי מ"ר משוקלל	החלק היחסי בבעלות	שטח החלק בבעלות במגרש	יעוד המגרש	שטח המגרשים ללא מ"ר במגרש 24	שטח המגרשים	מגרש מס'	החלק היחסי	שווי יחסי באחוזים ליעוד	שווי החלקה/מגרש	שווי משוכלל מ"ר	שטח החלק בבעלות במ"ר	חלקים בבעלות או בזכויות	יעוד החלקה / מגרש	חלקים בבעלות או בזכויות	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעל	שטח ביעוד	שטח החלק נכלל בתכנית	שטח החלקה הרשום במ"ר	חלק ה	גוש	מס' סידורי
						100.00%	2,750	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		2,750	400				2,738		דרכים				עיריית אום אל פחם	2,738	46,113	46,113	2	20308	13
						100.00%	3,269	מבנים ומוסדות ציבור		3,268	401				2,088		ש.צ.פ.				עיריית אום אל פחם	2,088	46,113	46,113	2	20308	14
						100.00%	2,121	שטח ציבורי פתוח		46	670-673				2,750		מ.מ. ציבור משולב				עיריית אום אל פחם	2,750	46,113	46,113	2	20308	15
						100.00%	1,733	דרך מאושרת		1,489	672				3,008		מ.מ. ציבור				עיריית אום אל פחם	3,008	3,396	39,647	19	20308	16
						100.00%	949	דרך משולבת		536	840-841				260		מ.מ. ציבור				עיריית אום אל פחם	260	260	12,148	12	20308	17
						100.00%	362	דרך מוצעת		2,127	0				308		דרכים				עיריית אום אל פחם	308	3,396	39,647	19	20308	18
							11,184			10,216					11,152												סה"כ
0	0	100.00%	#####	16,891,935			49,710					200.00%	100.00%	16,321,800	49,710												סה"כ

חתימה והותמת

שם השמאי : זחאלקה מוחסן  
 תאריך : 27.5.2023  
 מ.ר. : 1425