



פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . ייעוץ נדל"ן

תאריך : 25/8/2016
תיק מס' 616 א'

לכבוד
מר פח'רי חביב אללה
עין מאהל

א.ג.נ. ,



הנדון :

טבלת הקצאה ואיזון
תוכנית מס' 257-0534339
חלקה 11 בגוש 16935
עין מאהל





פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

תוכן העניינים

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





פתחי עוואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

1. מטרת חוות הדעת :

נתבקשתי לערוך טבלת איזון לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלקה הנ"ל .

2. הביקור במקום :

נערך ביקור באזור בתאריך : 29/5/2017 .

3. התאריך הקובע :

תאריך עריכת חוות דעת זו .

4. תאור האזור :

אזור מגורים בכפר עין מאהל , בשולי השכונה הדרומית לכפר עין מאהל .
קיים פיתוח חלקי .

5. תשריט חלוקה :

לפי תשריט חלוקה . להלן המגרשים :

יעוד המגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש
מגורים ב'	721	101
מגורים ב'	741	102
מגורים ב'	323	103
מגורים ב'	1044	104
מגורים ב'	866	105
מגורים ב'	482	106
דרך מאושרת	145	200
דרך מאושרת	5	300



פתחי עוואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

6. החלקה :

חלקה 11 גוש 16935 : שטחה הרשום של החלקה - 4,327 מ"ר .

7. ת.ב.ע :

מצב קיים

- תכנית ג/ 7609 - שפורסמה למתן תוקף 11/8/1996 י.פ. 4435 .

שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי במ"ר ***	קווי בניה			אחוזי בניה מקסימלי				מסל מפלט כניסה	מסל מפלט מוצת או מפלט כניסה עיקרי	שימוש שטחי שירות	לכיסוי קרקע	סה"כ	מספר קומות	גובה בנין מקסימלי במטרים	צפיפות נטר מספר יח"ד למגרש	מס' יח"ד לדונם
		צדדי	אחורי	קדמי	מסל מפלט כניסה	מסל מפלט מוצת או מפלט כניסה עיקרי	שימוש שטחי שירות	לכיסוי קרקע									
מגורים א'	400 או כפי שקיים אך לא פחות מ-250 מ"ר ראה סעיף 11 בתקנון	3 או 0 בצד אחד ללא פתחים ולאחר קבלת תגובה חשית	3 או 3 לפי חשית	42%	42%	6%	36%	42%	126%	42%	6%	42%	168%	4	12 מ' + 2.5 מ' לעליית נג' עמודים או סה"כ 3 קומ' 14.5 מ' מפל לבית שט 22 עמודים רעפים	*4	*8

- תכנית 257-0534339 :

תכנית מס' 257-0534339 - שם התכנית: איחוד וחלוקה ללא הסמכת הבעלים, חלקה 11 - עין מאהל

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	האי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)							
				מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת							
				עיקרי	שירות					אחורי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	קדמי				
מגורים ב'	מגורים ב'	101, 102, 104 - 108	400	144%	24%	27	8	14.5	4	3	3	3	3	3	3	(1) 3	
מגורים ב'	מגורים ב'	103	300	144%	24%	2	8	12	3	3	3	3	3	3	3	3	(1) 3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של שתירה, 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
 (1) או כפי שמסוין בקו אדום מקווקו בתשריט.



פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

8. הזכויות בחלקה :

לפי צילום נסחי רישום (מצ"ב) .

9. שיקולים ועקרונות :



- א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה .
- ב. שוויו של המגרש שיוקצה ביחס לשווים של סך המגרשים החדשים שנוצרו יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצה ביחס לשווים של סך המגרשים הקודמים .
- ג. לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות , יהיה מקבל ההקצאה זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש , ומקבל ההקצה ששווי מגרשו החדש גבוה משוויו של המגרש הקודם , חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש .
- ד. טבלת האיזון נערכה לקרקע בלבד ואינה מביאה בחשבון את " המחברים " – הבנוי הקיים ו/או השקעות הקשורות בבנוי .
- ה. טבלת האיזון מבוססת על נתוני השטחים המופיעים בתשריט התכנית המוצעת .
- ו. השטחים לצורכי הציבור הוכנסו לטבלה במצב המוצע " מתחת לקו " .





פתחי עווד חוג'יראת - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . יעוץ נדל"ן

10. טבלאות הקצאה ואיזון :

מס'	נתוני המקרקעין				מצב נכנס						מצב יוצא			תשלומי איזון
	גוש	חלק	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח בתוכנית (במ"ר)	שם הבעלים הרשום	מספר זהות	החלק בחלקה באחוזים	שווי יחסי באחוזים	מגרש התמורה	שטח מגרש	החלק במגרש	שווי מצב יוצא בנקודות	שווי יחסי באחוזים	
1	16935	11	4,327	4,327	מייסר נפאפעה	5238485	1/8	12.50%	104	1,044	522/1044	522	12.50%	
					גמאל נפאפעה	5388200	1/8	12.50%	104	1,044	522/1044	522	12.50%	
					נפאפעה פהמי	033706003	147/4327	3.397%	101	721	142/721	142	3.397%	
					אברהים קאסם יעקוב נפאפעה	5106169	3739/17308	21.603%	101	721	579/721	579	21.603%	
									103	323	323/323	323		
					מטר סעיד	037186020	540/4327	12.480%	102	741	521/741	521	12.480%	
					מטר מוחמד	053011334	540/4327	12.480%	105	866	521/866	521	12.480%	
					מטר אסעד	028369155	540/4327	12.480%	106	482	482/482	482	12.480%	
									105	866	40/866	40		
					סיהאם ג'אבר מטר	035141092	1087/8654	12.560%	102	741	220/741	220	12.560%	
									105	866	305/866	305		
					מעוצה מקומית עין מאהל			0.00%	200	145	100%	דרך	0.00%	
					מעוצה מקומית עין מאהל			0.00%	300	5	100%	דרך	0.00%	
סה"כ			4,327					100%		4,327		4,177	100%	

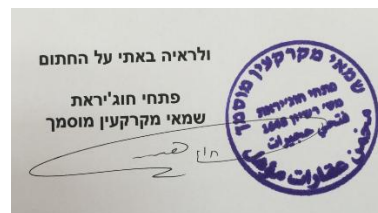


פתחי עואד חוג'יראת - שמאי מקרקעין

שמאות מקרקעין . חקלאות . רכוש . נזקים . ייעוץ נדל"ן



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



1648

25/8/2017

פתחי חוג'יראת

מס' רישוי

תאריך

חתימת השמאי

שם השמאי

