



מטר עמר - וائل
تخمين ومساحة اراضي وعقارات

عمر مظر - مخمن أراضي وعقارات
وائل مظر - مهندس مساحة

מטר עומר וואיל
שמאות מקרקעין ומדידות

עומר מטר - שמאי מקרקעין וכלכלן
וואיל מטר - מהנדס גאודזיה

סימוכין : 17695/4

תאריך : 20/3/24

לכבוד: ועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעות אלונים

לידי נאהדה ח'טיב

באמצעות דואר אלקטרוני

א.ג.ג.



הנדון : טבלאות הקצאה ואיזון לתוכנית מפורטת מס' - 261-1037373

חלקה 4 בגוש 17695 בשלמות, חלק מחלקה 20 בגוש 17695

אזור - מערב הכפר כאוכאב

בדיקה - שלישית

נתבקשתי לבדוק תקינותם של טבלאות הקצאה ואיזון מעודכנות לאחר בדיקה ראשונה המצורפות לתוכנית שבנדון.

מגיש התוכנית : רשות מקומית כאוכאב אבו אלהיג'א

מסמכים

נמסר לעיוני, מסמכים המפורטים להלן

1. טבלאות הקצאה ואיזון הופקו ביום 17/3/24 נערכו על ידי שמאי מקרקעין עאטף עאלם
2. תשריט מצב מוצע / מאושר
3. העתק תקנון התוכנית
4. החלטת הועדה

ממצאי הבדיקה

1. ערכי שווי במצב יוצא

מגרשי התמורה במצב יוצא הוקצו בבעלות יחידה לכל אחד מהבעלים השותפים בחלקה מלבד מגרש מס' 112 בשטח 470 מ"ר אשר הוקצה בבעלות משותפת של שני בעלים,

שמאי התוכנית תיקן את מקדמי השווי אשר ננקטו למגרשים השונים, כולל הוספת מקדם קיבולת בנייה, כמפורט בטבלה שלהלן:



טל/פקס . 04-6702606, נייד . 050-9411834, 050-7411834 - כפר דבוריה ת.ד. 927

E.mail – yasmenm1@bezeqint.net ; waelmat1@gmail.com

מטר עומר וואיל

שמאות מקרקעין ומדידות

مطر عمر - وائل

تخمين ومساحة اراضي وعقارات

עומר מטר - שמאי מקרקעין וכלכלן
וואיל מטר - מהנדס גאודזיה

عمر مطر - مخمن أراضي وعقارات
وائل مطر - مهندس مساحة



מגרשי תמורה במצב יוצא

מס' מגרש	שטח המגרש	ייעוד	זכויות בנייה	זכויות זכות מעבר	מקדם זכויות בנייה	מגרש פנימי	צורה	מקדם גודל	מגרש פינתי	גובל ב ש.צ.פ.	מקדם משוקלל
103A	466	מגורים ב'	144%	1	0.96	1	1	1	1	1.05	1.01
103B	409	מגורים ב'	156%	0.97	1.04	1	1	1	1	1	1.01
104	400	מגורים ב'	147%	1	0.98	1	1	1	1	1.05	0.98
105	541	מגורים ב'	152%	0.97	1.01	0.95	1	1	1	1	0.93
107	596	מגורים ב'	168%	1	1.12	0.95	0.95	0.95	1	1	0.96
110	400	מגורים ב'	152%	1	1.01	1	0.95	1	1	1	0.96
111	415	מגורים ב'	143%	1	0.95	1	1	1	1.05	1	1.00
101	1411	מגורים ב'	170%	1	1.13	0.95	0.95	0.95	1	1	0.97
102	722	מגורים ב'	145%	1	0.97	1	1	1	1	1	0.97
106	689	מגורים ב'	145%	1	0.97	1	1	1	1	1	0.97
112	470	מגורים ב'	150%	1	1	1	1	1	1.05	1	1.05
108	469	מגורים ב'	144%	1	0.96	1	0.95	1	1	1	0.91
109	472	מגורים ב'	144%	1	0.96	1	1	1	1	1	0.96
113	813	מגורים ב'	176%	1	1.17	1	1	1	1.05	1.05	1.29

הערות טכניות

- הצגת מצב נכנס בטבלאות האיזון, אינה ברורה יש להציג את הזכויות של כל אחד מהשותפים, ולא רק את הזכויות האקו', כולל סיכום שטחי ציבור מתחת לקו, וסה"כ שטח כלול באיחוד וחלוקה מחדש.
- במצב יוצא יש לסכם את השטחים הכלולים, אשר צוינו ללא סיכום כולל.
- יש להתאים בין התקנון לבין הטבלאות, לעניין זכויות הבנייה בכל אחד ממגרשי התמורה בגרסה האחרונה של התקנון אשר הוגשה, זכויות הבנייה העיקריות היו אחידות 107% עד 108%, מלבד מגרש מס' 113, בגרסה הנוכחית, לכל מגרש זכויות בנייה שונות.
- בטבלאות האיזון הוצגו זכויות הבנייה הכוללות (עיקרי + שירות) בכל אחד מהמגרשים, יש לתקן את זכויות הבנייה - עיקרי בתקנון, כך שסה"כ זכויות הבנייה בכל אחד מהמגרשים יתאים לרשום בטבלאות.



מטר עומר וואיל

שמאות מקרקעין ומדידות

مطر عمر - وائل
تخمين ومساحة اراضي وعقارات

עומר מטר - שמאי מקרקעין וכלכלן
וואיל מטר - מהנדס גאודזיה

عمر مطر - مخمن أراضي وعقارات
وائل مطر - مهندس مساحة

הצגה מוצעת במצב נכנס

מצב נכנס								
שם הבעלים	ת"ז	החלק בחלקה	שטח הבעלות	חלק יחסי של הבעלים בייעוד מגורים	שטח זכויות מחושב בייעוד מגורים	מקדם שוי שנקט	שטח אק' במצב נכנס	שוי יחסי במצב נכנס
מועין סאלח	3302772	78/641	2,000	0.2434	1759.6	0.90	1588	0.213
סלמאן עבדאללה	2317705	82/867	1,555	0.1892	1367.6	0.90	1230	0.165
זידאן עבאללה	2763182	82/867	1,555	0.1892	1367.6	0.90	1230	0.165
דורג'אם עבדאללה	2583772	82/867	1,555	0.1892	1367.6	0.90	1230	0.165
עבדאללה פאדי	2.06E+08	1/35	470	0.0572	413.5	0.90	371	0.050
בלאל עבדאללה	2334470	45/682	1,085	0.1320	954.1	0.90	859	0.115
מדינה		1/2	8,218	1	1043	0.90	939	0.126
סה"כ		1	16,436	1	8273.0		7447	1.00000
				דרכים	3113.0			
				ש.צ.פ	5050			
				סה"כ	16436.0			

5. הטבלאות תוקנו כנדרש בבדיקה השנייה, תוך הוספת מקדם קיבולת בנייה – ניתן לאשר את הטבלאות לאחר עריכת תיקונים טכניים כמפורט בסעיפים 1-3. והצגת תקנון מעודכן, תואם לטבלאות,

עומר מטר
שמאי מקרקעין