

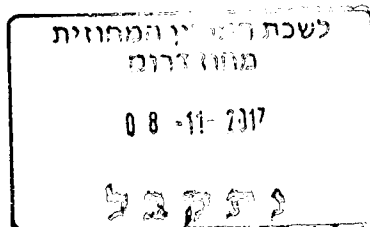
ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך: 23.10.2017

פרטיים/ צוקים/ תכנית 322/03/30

גרסה מס' 3 - עדכון לאחר דיון בהתנגדויות

**מסמך לוואי לטבלת הקצאה ואיזון****תכנית 322/03/30****ישוב קהילתי צוקים, ערבה תיכונה****עדכון****1. רקע כללי:**

התבקשתי לעדכן את טבלת ההקצאה והאיזון ומסמך לוואי לטבלה מתאריך 15.3.2016, שנערכה למגרשים הכלולים בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה בתחום תכנית מס' 322/03/30, לחלק משטח היישוב צוקים, למטרת אישורה ברשומות כחלק אינטגרלי ממסמכי התכנית. העדכון מבוצע עקב שינוי בשטחי המגרשים במצב המאושר והמוצע, במתחמי המגרשים ביעוד מלונאות, אכסון מלונאי, הן במתחם הצפוני והן במתחם הדרומי. העדכון הינו בהתאם לתקנון ותשריט מעודכן מתאריך 24.9.2017, שלב מילוי תנאים למתן תוקף, מהדורה מס' 1.

2. המועד הקובע לחוות הדעת:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 15.3.2016.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

ביקור במקרקעין נערך ביום 24.1.2016, ע"י הח"מ ושלמה גנץ, שמאי במשרד הח"מ.

4. פרטי המקרקעין:

גוש	:	39042
חלק מחלקה	:	1
שטח רשום	:	75,974,000 מ"ר
סה"כ שטח בתחום	:	593,481 מ"ר
לאיחוד וחלוקה	:	היישוב צוקים, מועצה אזורית ערבה תיכונה
מיקום:	:	מדינת ישראל
הבעלות על הקרקע	:	

מועצה אזורית
ערבה תיכונה

אגוד שותפות להיישוב כ"מ
צוקים



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

5. תאור הסביבה:

צוקים הינו יישוב קהילתי הממוקם בערבה התיכונה, בשטח גבעי ממערב לכביש הערבה (כביש 90), כ- 105 ק"מ צפונית לאילת. הישוב משתייך למועצה האזורית ערבה תיכונה, המדורגת במדד חברתי כלכלי 9 מתוך 10. האגודה להתיישבות בצוקים הוקמה בשנת 1996, ע"י גרעין של אנשים ממרכז הארץ. הקמת היישוב החלה בשנת 2004.

בהתאם למידע מאתר האינטרנט של המועצה האזורית ערבה תיכונה, הישוב מונה כ- 72 משפחות, נכון לאוקטובר 2015.

תצלום אוויר:



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

הקו הכחול של תכנית 322/03/30 כולל 1,373.266 דונם. המתחמים לאיחוד וחלוקה, בשטח כולל של 593,481 מ"ר, כוללים מגרשים ששווקו ע"י רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את המקרקעין מטעם מדינת ישראל. הדרכים והשטחים הציבוריים כוללים פיתוח חלקי, הכולל תשתיות, דרכי מצעים וכבישי אספלט, עמדי תאורה ומדרכות (בחלק מהמתחם).

מתחם לאיחוד וחלוקה מגורים א'

המתחם כולל את מגרשי המגורים בשלבים א', ב', הבנויים בחלקם מבני מגורים צמודי קרקע, רובם בעלי קומה אחת בלבד, שנבנו במהלך העשור האחרון. חלק מהמבנים בנויים בניה קשיחה, בעוד אחרים בנויים מבנייה לא קונבנציונלית למגורים, כגון מבני עץ, בוץ וכו'.

מתחם לאיחוד וחלוקה מסחר תעשיה קלה ומלאכה

המתחם כולל את מגרשים מס' 518-521 במצב הקודם. המגרשים פנויים וריקים, פרט למגרש מס' 521, בשטחו בנוי מבנה חד קומתי בשימוש בית קפה ומסעדה.

מתחם לאיחוד וחלוקה מלונאות, אכסון מלונאי דרומי

המתחם כולל את אזור התיירות המבודדת מדרום ליישוב, הבנוי בחלקו מבני תיירות ואירוח בסגנון צימרים.

מתחם לאיחוד וחלוקה מלונאות, אכסון מלונאי צפוני

המתחם כולל את אזור התיירות המבודדת מצפון ליישוב, הבנוי בחלקו במבני תיירות ואירוח בסגנון צימרים.

מתחם לאיחוד וחלוקה תיירות

המתחם כולל את מגרש 700 ביעוד אזור מלונאות ונופש א' במצב הקודם. בשטח המגרש בנויים המבנים ששימשו בעבר את מחנה בלדד.



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

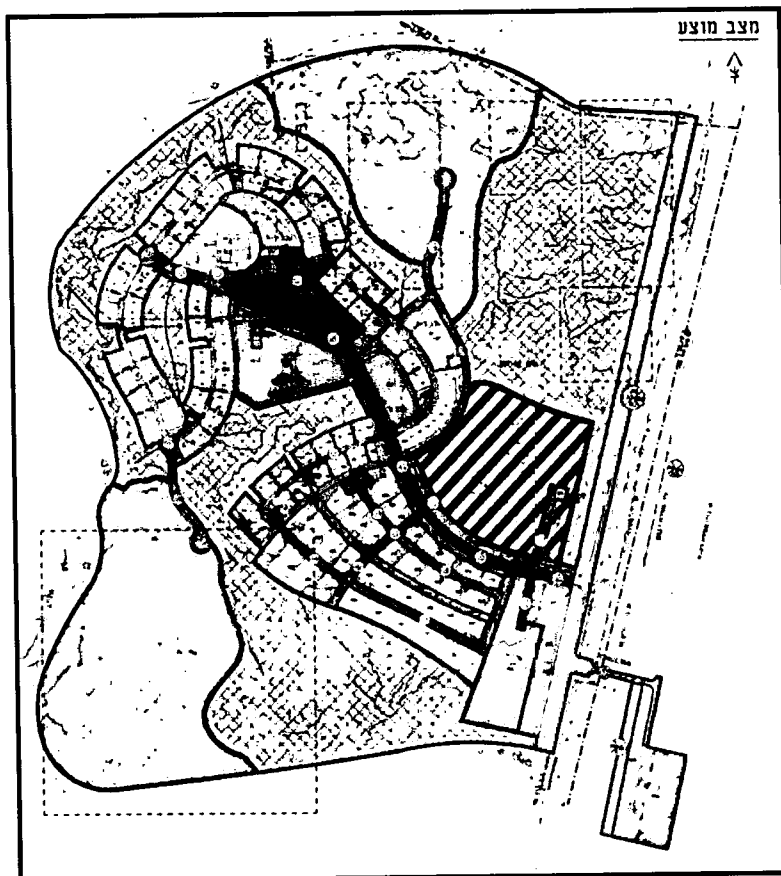
6. המצב התכנוני:

6.1 תכנית 266/02/10 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, להקמת היישוב צוקים באזור מחנה "בלדד" הנטוש, הכוללת הוראות מפורטות בחלק משטח התכנית, אשר פורסמה למתן תוקף בעיתונות ביום 4.4.2001.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת יישוב קהילתי הכולל אזור מגורים, מתחמי יזמות ותיירות שונים, אזור קאנטרי קלאב, אזור חקלאות, אזורי שימור נוף, שצ"פ, מתקנים הנדסיים, דרכים וחניות ואזור שרותי דרך, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים. התכנית משנה יעודי קרקע בהתאם ותקבע הנחיות והגבלות בנייה.

בתכנית קיימת חלוקה של המגרשים ביעוד מגורים, אזור מלאכה ותעשייה זעירה ואזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד לשלושה שלבי פיתוח, המכונים שלב א', ב', ג', המתוכננים להתבצע בפעילות של 6 שנים לכל שלב.

להלן תשריט המצב המוצע בתכנית:



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

להלן הוראות הבניה למגרשי המגורים ביעוד מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי -	680 מ"ר
מס' יחיד -	1
שטח בניה עיקרי -	190 מ"ר
שטח בניה שירות ע"ק -	40 מ"ר
שטח בניה שירות ת"ק -	60 מ"ר
סה"כ שטח בניה מותר -	290 מ"ר
מס' קומות -	2 + מרתף
תכסית -	30%
קוי בניין חזיתי -	6 מ'
צדדי -	4 מ'
אחורי -	10 מ'

6.2 **תכנית 287/03/10** - תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 5359 מיום 17.1.2005. תחום התכנית כולל את השטח המסומן ביעוד אזור מלונאות ונופש ג', המתחם הצפוני והמתחם הדרומי, ואת המתחם המסומן ביעוד אזור מסחרי.

מטרת התכנית הינה יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי, אזור שרותי דרך ואזור מלונאות ונופש, ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקה מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

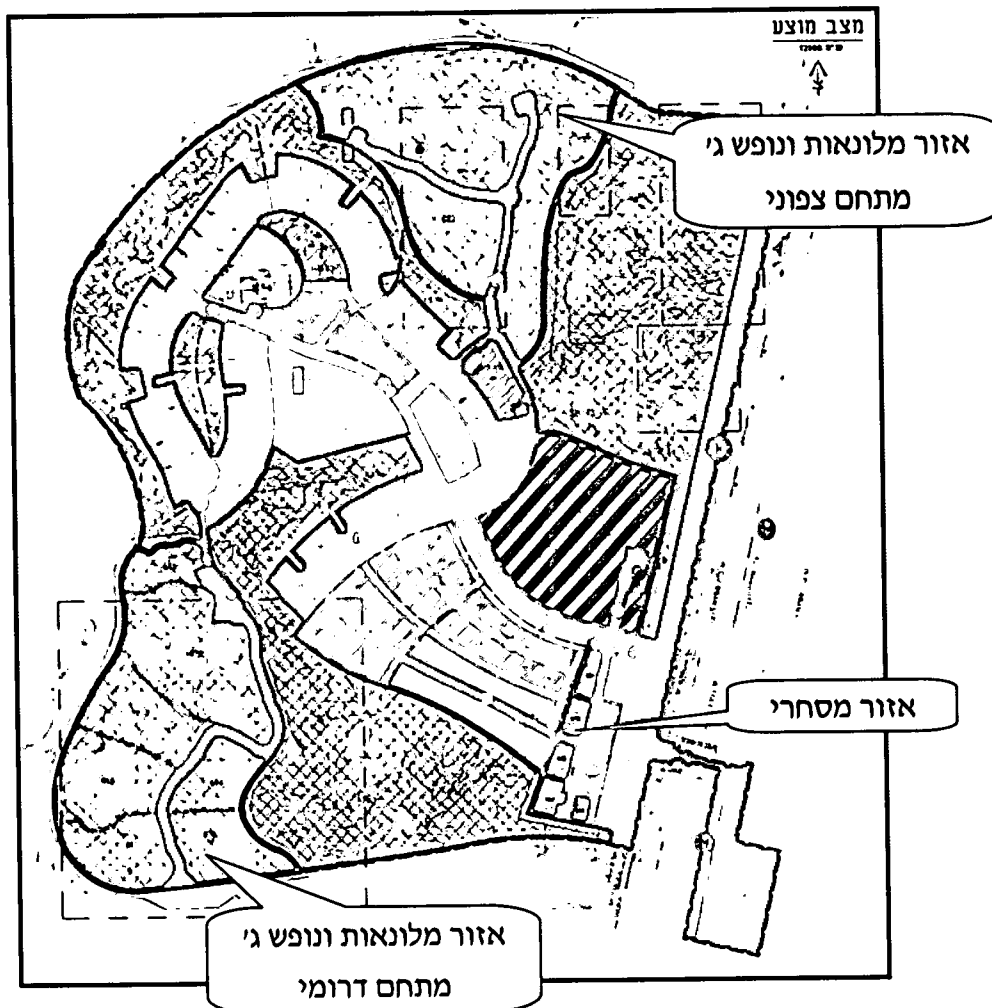
התכנית קובעת חלוקה למגרשים והוראות מפורטות, במתחמים המסומנים ביעוד אזור מלונאות ונופש ג' ואזור מסחרי בתכנית 266/02/10.



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

להלן תשריט המצב המוצע בתכנית:



7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

תכנית 322/03/30 - תכנית צוקים 2010 הינה תכנית מפורטת לרוב שטח היישוב "צוקים", הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בחלק משטח התכנית. התכנית תוכננה עקב צרכים לתיקונים ביעודי שטחים וגבולותיהם וכן ביצוע איחוד וחלוקת שטחים והטמעת תכניות חלוקה אשר אושרו ע"י הועדה המקומית, במטרה לאפשר חכירת מגרשים ע"י תושבים יזמים לצרכי הפעלת מיזמים תיירותיים. להלן מטרות התכנית:

- שינוי מערך הדרכים והגדלת רוחב דרכים.
- הוספת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ביצוע שינויים בגבולות ושימושים של יעודים קיימים.
- ביטול שלבי פיתוח והקמה אשר נקבעו לעת הקמת היישוב (תכנית 266/02/10).

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

תחילה תוכננה התכנית כתכנית בסמכות הועדה מקומית, בשם 3025/מק/30, אשר פורסמה להפקדה בי.פ. 6206 מיום 28.2.2011, אך עקב הצרכים התכנוניים שעלו במהלך הכנתה, שונתה התכנית לתכנית בסמכות הועדה המחוזית. התכנית הופקדה, הוגשו לתכנית התנגדויות אשר נידונו בפני הוועדה המחוזית. טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לתקנון התכנית, שלב מילוי תנאים למתן תוקף, מהדורה מס' 1, מתאריך 24.9.2017.

להלן המצב המוצע בתשריט התכנית, שלב מילוי תנאים למתן תוקף, מתאריך 24.9.2017 :



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמות מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמות חקלאי ושמות מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמות מקרקעין

להלן הוראות התכנית הרלוונטיות למגרשים במתחמים לאיחוד וחלוקה:

7.1 מגורים א', מגרשים מס' 1-98

התכנית אינה משנה את השימושים המותרים והוראות הבניה, פרט להוראות הבאות:

- תותר הקמת מחסן יחיד במגרש.
- שינוי גודל מגרש מינימלי ל- 700 מ"ר.
- הגדלת שטח הממ"ד עד ל- 12.5 מ"ר.
- הגדלת התכסית המותרת ל- 40%.
- תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי.

7.2 אזור מסחר תעשייה קלה ומלאכה, מגרשים מס' 518,520,521

התכנית אינה משנה את השימושים המותרים והוראות הבניה, פרט להוראות הבאות:

- שינוי גודל מגרש מינימלי ל- 1,000 מ"ר.
- המרת שטחי בניה בשיעור 5% משטח המגרש, משטח שרות לשטח עיקרי.
- שינוי גובה מבנה מקסימלי ל- 8.5 מ'.
- צמצום קווי הבניין.

7.3 אזור מלונאות ואכסון מלונאי, מגרשים מס' 611,615,617,6131,6164,6211-6214

התכנית אינה משנה את השימושים המותרים והוראות הבניה, פרט להוראות הבאות:

- לא תותר חניית רכבי מבקרים בתאי שטח 611,615,617,6131,6164, למעט לצרכי פריקה וטעינה. חניית אורחים תהיה בחניון מס' 373.
- תותר זכות מעבר בחלק מהמגרשים, כמפורט בתקנון, ובהתאם תירשם בפנקסי המקרקעין הערה על זיקת הנאה.
- במתחם התיירות הצפוני, הגדלת קווי הבניין הצדדיים בדרך מס' 9 ל- 5 מ'.
- במתחם התיירות הדרומי, ביטול דרך הגישה משכונת המגורים, התווית דרך גישה חדשה מאזור התעסוקה וסימון דרכי גישה פנימיות במתחם עם קווי בניין של 3 מ'.
- הגדלת זכויות הבניה במגרש 6214 ל- 12% שטח עיקרי, 4% שטחי שירות.

7.4 אזור תיירות, מגרש מס' 700

מגרש 700 המסומן ביעוד אזור תיירות הוגדר בתכנית 266/10/20 ביעוד אזור מלונאות ונופש א', המיועד לאכסון מלונאי, עד 100 יחידות נופש ושרותים נלווים. בתכנית



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

הנוכחית שונו השימושים המותרים לאזור המהווה מרכז מבקרים ותיירות נושאת, לתחומי אומנות חזותית וחוויתית (התנסות), המשולב בשרותי מבקרים ושטחי מנוחה. תותר הקמת/הסבת מבנים קיימים לשימוש כסדנאות אומן, גלריות, חדרי טיפול, חנויות מפעל ושרותי מבקרים כגון בית קפה, מזנון, מלתחות-שרותים וכד'. כבסיס לפיתוח ישמשו מבנים קיימים (מחנה בלדד הישן), וככל שיידרש, יוספו להם אגפים חדשים ויוקמו מבנים נוספים.

להלן הוראות הבניה לאזור תיירות:

שטח מגרש מינימאלי	-	5,000 מ"ר
שטח בניה עיקרי	-	30%
שטח בניה שירות ע"ק	-	5%
שטח בניה שירות ת"ק	-	5%
סה"כ שטח בניה מותר	-	40%
מס' קומות	-	2 + מרתף
תכסית	-	35%
קווי בניין	-	עפ"י תשריט

8. הזכויות בנכס:

התכנית שבנדון כלולה בשלמות בשטח חלקה 1 בגוש 39042, הרשומה בבעלות: מדינת ישראל.

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (מקוון) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בארבע, מיום 31.1.2016, עולה כי חלקה 1 בגוש 39042 רשומה בתחום המועצה האזורית הערבה התיכונה.

שטחה הרישום של החלקה – 75,974,000 מ"ר.

הבעלות על החלקה, רשומה בשלמות ע"ש: מדינת ישראל.

הערות

- 18 הערות בדבר אתר עתיקות, שפורסמו ב.פ. שונים מהשנים 1999-2011.
- הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התו"ב מיום 17.2.2004, תכנית מפורטת מס' 287/03/10 (התכנית אושרה למתן תוקף).

הערה לגבי העתק רישום מקוון – "נסח מקוון זה, החתום בחתימה אלקטרונית מאושרת, לא יראו פלט נייר שלו כהעתק נאמן של הנסח."



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

8.2 זכויות שאינן רשומות

ממידע שנמסר לנו מאת נציג הועדה המקומית לתכנון ולבניה ערבה תיכונה, עולה כי רוב המגרשים הכלולים במתחמים לאיחוד וחלוקה הוקצו לגורמים פרטיים ואו גורמים ציבוריים בחוזי פיתוח ו/או חוזי הרשאה לשימוש ו/או חוזי הרשאה לתכנון ולפיתוח. זכויות אלו אינן זכויות במקרקעין כהגדרתן בחוק המקרקעין. בנוסף, בהתאם לתקן 15, מכיוון ששטח המתחמים לאיחוד וחלוקה נשוא חו"ד הינם מקרקעי ישראל כמשמעותם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, אין אפשרות להקצות זכויות לבעלי זכויות אחרות שאינן זכויות בעלות או חכירה לדורות.

9. גורמים ושיקולים בהערכה:

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

9.1 מיקום המתחמים לאיחוד וחלוקה ביישוב צוקים, בתחום השיפוט של המועצה האזורית הערבה התיכונה.

9.2 שטחם של המגרשים וצורתם.

9.3 המצב התכנוני החל על המגרשים במתחמים לאיחוד וחלוקה.

9.4 מצב הזכויות במתחמים לאיחוד וחלוקה. שטח המתחמים לאיחוד וחלוקה רשום בשלמות ע"ש מדינת ישראל. רשות מקרקעי ישראל הקצתה את רוב המגרשים במתחמים אלו לגורמים פרטיים ו/או ציבוריים בחוזי הרשאה ו/או חוזי פיתוח.

9.5 שווי המגרשים במצב הקודם ובמצב החדש הוערך באופן יחסי לכלל שווי המתחם (שווי יחסי).

9.6 הערכת השווי היחסי למגרשים במצב קודם ובמצב חדש בוצעה בהתעלם מהמבנים הבנויים במגרשים.

9.7 טבלאות החלוקה והאיזון, המצורפות כנספח א', נערכו בהתאם לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ותקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית.

9.8 שטח המגרשים המפורטים בטבלאות מבוסס על נתוני מדידה שנערכה ע"י המודד תלואי מדחת, המצורפים כנספח ב' למסמך זה.



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

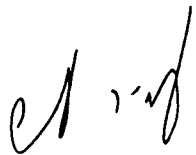
אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

10. ערכי שווי בתחום התכנית:

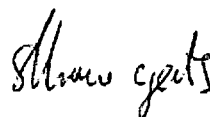
להלן העקרונות המנחים לקביעת השווי היחסי של כל מגרש במצב הקודם ובמצב החדש.

- כל המגרשים הממוקמים מעל הקו האדום במצב הקודם ובמצב החדש בעלי צורה רגולרית וטופוגרפיה נוחה, על כן, שוויים היחסי הוערך בהתאם לשטחם היחסי מכלל שטח המתחם לאיחוד וחלוקה בו הם כלולים, בניכוי שטחים ביעוד שימור נוף (מצב קודם) ושטחים פתוחים (מצב חדש).
- שווי השטחים ביעוד שימור נוף (מצב קודם) ושטחים פתוחים (מצב חדש) שואף לאפס, עקב מגבלות השימוש החלות עליהם.
- הערכת השווי היחסי למגרשים במצב קודם ובמצב חדש בוצעה בהתעלם מהמבנים הבנויים במגרשים, מכיוון שהתכנית החדשה אינה מחליפה את בעלי הזכויות, ומכיוון שהשימוש המיטבי במגרשים שבתכנית במצב החדש זהה לשימוש המיטבי במצב הקודם, על כן ניתן לקזז את תרומת המבנים.

בכבוד רב




עמיר עזר, אגרונום
שמאי מקרקעין ושמאי חקלאי



שלמה גנץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

נספח א' – טבלאות חלוקה ואיזון לתכנית 322/03/30.

נספח ב' – טבלת נתוני מדידה תלאוי מדחת.

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח א'

טבלת חלוקה ואיזון

תכנית 332/03/30

ישוב קהילתי צוקים

מועצה אזורית ערבה תיכונה

23.10.2017

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלמרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

טבלת חלוקה ואיזון למתחם ביעוד מגורים א' 23.10.2017

מס"ד	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח במתחם	מצב מאושר					מצב מוצע				תשלומי איזון
					יעוד המגרש במצב המאושר	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	מגרש התמורה	יעוד בתכנית 322/02/30	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	
1	39042	1	75,974,000	86,862	מגורים א'	955	מדינת ישראל	1.12%	1	מגורים א'	993	מדינת ישראל	1.18%	אין
2					מגורים א'	869	מדינת ישראל	1.02%	2	מגורים א'	871	מדינת ישראל	1.04%	אין
3					מגורים א'	838	מדינת ישראל	0.98%	3	מגורים א'	858	מדינת ישראל	1.02%	אין
4					מגורים א'	753	מדינת ישראל	0.88%	4	מגורים א'	761	מדינת ישראל	0.91%	אין
5					מגורים א'	872	מדינת ישראל	1.02%	5	מגורים א'	873	מדינת ישראל	1.04%	אין
6					מגורים א'	856	מדינת ישראל	1.01%	6	מגורים א'	856	מדינת ישראל	1.02%	אין
7					מגורים א'	888	מדינת ישראל	1.04%	7	מגורים א'	888	מדינת ישראל	1.06%	אין
8					מגורים א'	870	מדינת ישראל	1.02%	8	מגורים א'	869	מדינת ישראל	1.03%	אין
9					מגורים א'	857	מדינת ישראל	1.01%	9	מגורים א'	869	מדינת ישראל	1.03%	אין
10					מגורים א'	861	מדינת ישראל	1.01%	10	מגורים א'	854	מדינת ישראל	1.02%	אין
11					מגורים א'	861	מדינת ישראל	1.01%	11	מגורים א'	902	מדינת ישראל	1.07%	אין
12					מגורים א'	860	מדינת ישראל	1.01%	12	מגורים א'	816	מדינת ישראל	0.97%	אין
13					מגורים א'	852	מדינת ישראל	1.00%	13	מגורים א'	895	מדינת ישראל	1.06%	אין
14					מגורים א'	862	מדינת ישראל	1.01%	14	מגורים א'	812	מדינת ישראל	0.97%	אין
15					מגורים א'	861	מדינת ישראל	1.01%	15	מגורים א'	875	מדינת ישראל	1.04%	אין
16					מגורים א'	872	מדינת ישראל	1.02%	16	מגורים א'	862	מדינת ישראל	1.03%	אין
17					מגורים א'	852	מדינת ישראל	1.00%	17	מגורים א'	847	מדינת ישראל	1.01%	אין
18					מגורים א'	863	מדינת ישראל	1.01%	18	מגורים א'	876	מדינת ישראל	1.04%	אין
19					מגורים א'	893	מדינת ישראל	1.05%	19	מגורים א'	886	מדינת ישראל	1.05%	אין
20					מגורים א'	985	מדינת ישראל	1.16%	20	מגורים א'	966	מדינת ישראל	1.15%	אין
21					מגורים א'	905	מדינת ישראל	1.06%	21	מגורים א'	899	מדינת ישראל	1.07%	אין
22					מגורים א'	873	מדינת ישראל	1.03%	22	מגורים א'	870	מדינת ישראל	1.04%	אין
23					מגורים א'	893	מדינת ישראל	1.05%	23	מגורים א'	883	מדינת ישראל	1.05%	אין
24					מגורים א'	880	מדינת ישראל	1.03%	24	מגורים א'	897	מדינת ישראל	1.07%	אין
25					מגורים א'	910	מדינת ישראל	1.07%	25	מגורים א'	886	מדינת ישראל	1.05%	אין

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב מאושר						מצב מוצע				תשלומי איוון
	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח במתחם	מס' מגרש במצב המאושר	יעוד המגרש במצב המאושר	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	מגרש התמורה	יעוד בתכנית 322/02/30	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	
26					26	מגורים א'	844	מדינת ישראל	0.99%	26	מגורים א'	869	מדינת ישראל	1.03%	אין
27					27	מגורים א'	916	מדינת ישראל	1.08%	27	מגורים א'	895	מדינת ישראל	1.06%	אין
28					28	מגורים א'	851	מדינת ישראל	1.00%	28	מגורים א'	869	מדינת ישראל	1.03%	אין
29					29	מגורים א'	831	מדינת ישראל	0.98%	29	מגורים א'	825	מדינת ישראל	0.98%	אין
30					30	מגורים א'	801	מדינת ישראל	0.94%	30	מגורים א'	779	מדינת ישראל	0.93%	אין
31					31	מגורים א'	861	מדינת ישראל	1.01%	31	מגורים א'	886	מדינת ישראל	1.05%	אין
32					32	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	32	מגורים א'	778	מדינת ישראל	0.93%	אין
33					33	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	33	מגורים א'	826	מדינת ישראל	0.98%	אין
34					34	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	34	מגורים א'	799	מדינת ישראל	0.95%	אין
35					35	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	35	מגורים א'	802	מדינת ישראל	0.95%	אין
36					36	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	36	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
37					37	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	37	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
38					38	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	38	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
39					39	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	39	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
40					40	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	40	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
41					41	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	41	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
42					42	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	42	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
43					43	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	43	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
44					44	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	44	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
45					45	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	45	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
46					46	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	46	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
47					47	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.94%	47	מגורים א'	800	מדינת ישראל	0.95%	אין
48					48	מגורים א'	873	מדינת ישראל	1.03%	48	מגורים א'	865	מדינת ישראל	1.03%	אין
49					49	מגורים א'	932	מדינת ישראל	1.09%	49	מגורים א'	936	מדינת ישראל	1.11%	אין
50					50	מגורים א'	995	מדינת ישראל	1.17%	50	מגורים א'	990	מדינת ישראל	1.18%	אין
51					51	מגורים א'	892	מדינת ישראל	1.05%	51	מגורים א'	897	מדינת ישראל	1.07%	אין
52					52	מגורים א'	928	מדינת ישראל	1.09%	52	מגורים א'	920	מדינת ישראל	1.09%	אין

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב מאושר						מצב מוצע				תשלומי איזון
	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח במתחם	מס' מגרש במצב המאושר	יעוד המגרש במצב המאושר	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	מגרש התמורה	יעוד בתכנית 322/02/30	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	
53					53	מגורים א'	901	מדינת ישראל	1.06%	53	מגורים א'	908	מדינת ישראל	1.08%	אין
54					54	מגורים א'	911	מדינת ישראל	1.07%	54	מגורים א'	898	מדינת ישראל	1.07%	אין
55					55	מגורים א'	892	מדינת ישראל	1.05%	55	מגורים א'	903	מדינת ישראל	1.07%	אין
56					56	מגורים א'	928	מדינת ישראל	1.09%	56	מגורים א'	911	מדינת ישראל	1.08%	אין
57					57	מגורים א'	901	מדינת ישראל	1.06%	57	מגורים א'	913	מדינת ישראל	1.09%	אין
58					58	מגורים א'	911	מדינת ישראל	1.07%	58	מגורים א'	893	מדינת ישראל	1.06%	אין
59					59	מגורים א'	889	מדינת ישראל	1.04%	59	מגורים א'	902	מדינת ישראל	1.07%	אין
60					60	מגורים א'	880	מדינת ישראל	1.03%	60	מגורים א'	894	מדינת ישראל	1.06%	אין
61					61	מגורים א'	892	מדינת ישראל	1.05%	61	מגורים א'	907	מדינת ישראל	1.08%	אין
62					62	מגורים א'	936	מדינת ישראל	1.10%	62	מגורים א'	917	מדינת ישראל	1.09%	אין
63					63	מגורים א'	901	מדינת ישראל	1.06%	63	מגורים א'	912	מדינת ישראל	1.09%	אין
64					64	מגורים א'	939	מדינת ישראל	1.10%	64	מגורים א'	922	מדינת ישראל	1.10%	אין
65					65	מגורים א'	880	מדינת ישראל	1.03%	65	מגורים א'	891	מדינת ישראל	1.06%	אין
66			75,974,000	86,862	66	מגורים א'	903	מדינת ישראל	1.06%	66	מגורים א'	898	מדינת ישראל	1.07%	אין
67					67	מגורים א'	901	מדינת ישראל	1.06%	67	מגורים א'	909	מדינת ישראל	1.08%	אין
68					68	מגורים א'	856	מדינת ישראל	1.01%	68	מגורים א'	859	מדינת ישראל	1.02%	אין
69					69	מגורים א'	880	מדינת ישראל	1.03%	69	מגורים א'	887	מדינת ישראל	1.06%	אין
70					70	מגורים א'	794	מדינת ישראל	0.93%	70	מגורים א'	799	מדינת ישראל	0.95%	אין
71					71	מגורים א'	880	מדינת ישראל	1.03%	71	מגורים א'	881	מדינת ישראל	1.05%	אין
72					72	מגורים א'	838	מדינת ישראל	0.98%	72	מגורים א'	836	מדינת ישראל	0.99%	אין
73					73	מגורים א'	852	מדינת ישראל	1.00%	73	מגורים א'	798	מדינת ישראל	0.95%	אין
74					74	מגורים א'	910	מדינת ישראל	1.07%	74	מגורים א'	952	מדינת ישראל	1.13%	אין
75					75	מגורים א'	876	מדינת ישראל	1.03%	75	מגורים א'	826	מדינת ישראל	0.98%	אין
76					76	מגורים א'	818	מדינת ישראל	0.96%	76	מגורים א'	826	מדינת ישראל	0.98%	אין
77					77	מגורים א'	827	מדינת ישראל	0.97%	77	מגורים א'	810	מדינת ישראל	0.96%	אין
78					78	מגורים א'	830	מדינת ישראל	0.97%	78	מגורים א'	830	מדינת ישראל	0.99%	אין
79					79	מגורים א'	849	מדינת ישראל	1.00%	79	מגורים א'	838	מדינת ישראל	1.00%	אין

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמות מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמות חקלאית ושמות מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמות מקרקעין

80	מגורים א'	881	מדינת ישראל	1.03%	80	מגורים א'	885	מדינת ישראל	1.05%	אין
81	מגורים א'	799	מדינת ישראל	0.94%	81	מגורים א'	775	מדינת ישראל	0.92%	אין
82	מגורים א'	827	מדינת ישראל	0.97%	82	מגורים א'	821	מדינת ישראל	0.98%	אין
83	מגורים א'	825	מדינת ישראל	0.97%	83	מגורים א'	785	מדינת ישראל	0.93%	אין
84	מגורים א'	827	מדינת ישראל	0.97%	84	מגורים א'	836	מדינת ישראל	0.99%	אין
85	מגורים א'	830	מדינת ישראל	0.97%	85	מגורים א'	772	מדינת ישראל	0.92%	אין
86	מגורים א'	828	מדינת ישראל	0.97%	86	מגורים א'	864	מדינת ישראל	1.03%	אין
87	מגורים א'	808	מדינת ישראל	0.95%	87	מגורים א'	779	מדינת ישראל	0.93%	אין
88	מגורים א'	869	מדינת ישראל	1.02%	88	מגורים א'	906	מדינת ישראל	1.08%	אין
89	מגורים א'	838	מדינת ישראל	0.98%	89	מגורים א'	835	מדינת ישראל	0.99%	אין
90	מגורים א'	857	מדינת ישראל	1.01%	90	מגורים א'	857	מדינת ישראל	1.02%	אין
91	מגורים א'	826	מדינת ישראל	0.97%	91	מגורים א'	801	מדינת ישראל	0.95%	אין
92	מגורים א'	898	מדינת ישראל	1.05%	92	מגורים א'	860	מדינת ישראל	1.02%	אין
93	מגורים א'	838	מדינת ישראל	0.98%	93	מגורים א'	866	מדינת ישראל	1.03%	אין
94	מגורים א'	857	מדינת ישראל	1.01%	94	מגורים א'	808	מדינת ישראל	0.96%	אין
95	מגורים א'	828	מדינת ישראל	0.97%	95	מגורים א'	860	מדינת ישראל	1.02%	אין
96	מגורים א'	845	מדינת ישראל	0.99%	96	מגורים א'	881	מדינת ישראל	1.05%	אין
97	מגורים א'	882	מדינת ישראל	1.04%	97	מגורים א'	861	מדינת ישראל	1.02%	אין
98	מגורים א'	902	מדינת ישראל	1.06%	98	מגורים א'	866	מדינת ישראל	1.03%	אין
99	מגורים א'	938	מדינת ישראל	1.10%	99	בוטל			0.00%	אין
100	שימור נוף	669	מדינת ישראל	0.00%						אין
	סה"כ שטח ביעוד מגורים א'	85,812		100%		סה"כ שטח ביעוד מגורים א'	84,038		100.00%	
101	דרך מאושרת	259	ערבה תיכונה			דרך מוצעת	1,998	ערבה תיכונה		
102	שצ"פ	196	ערבה תיכונה			שצ"פ	826	ערבה תיכונה		
103	ספורט ונופש	595	ערבה תיכונה							
	סה"כ שטח ביעוד ציבורי	1,050				סה"כ שטח ביעוד ציבורי	2,824			
	סה"כ שטח במצב קודם מתחם מגורים א'	86,862		100%		סה"כ שטח במצב חדש מתחם מגורים א'	86,862		100%	

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמות מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמות חקלאית ושמות מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמות מקרקעין

טבלת חלוקה ואיזון למתחם המגרשים ביעוד מסחר תעשייה קלה ומלאכה

מס"ד		נתוני המקרקעין				מצב מאושר							מצב מוצע				תשלומי איזון
		גוש	חלקה	שטח רשום	שטח במתחם	מס' מגרש במצב המאושר	יעוד המגרש במצב המאושר	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	מגרש התמורה	יעוד בתכנית 322/02/30	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי		
108	39042	1	75,974,000	8,932	518	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	1,588	מדינת ישראל	17.78%	518	מסחר תעשייה קלה ומלאכה	3,500	מדינת ישראל	40.86%	אין		
519					2,297		מדינת ישראל	25.72%	520	מסחר תעשייה קלה ומלאכה		2,633	מדינת ישראל	30.74%	אין		
520					2,497		מדינת ישראל	27.96%	521	מסחר תעשייה קלה ומלאכה		2,432	מדינת ישראל	28.39%	אין		
521					2,550		מדינת ישראל	28.55%	סה"כ שטח ביעוד מסחר תעשייה קלה	8,565		מדינת ישראל	100%				
112										2015	דרך מוצעת	367	עיריית תיכונה				
							0				סה"כ שטח ביעוד ציבורי	367					
							8,932		100%		סה"כ שטח במצב חדש מתחם מסחר תעשייה קלה ומלאכה	8,932		100%			

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

טבלת חלוקה ואיזון למתחם המגרשים ביעוד מלונאות, אכסון מלונאי דרומי

מס"ד	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח במתחם	נתוני המקרקעין					מצב מאושר					מצב מוצע					תשלומי איזון
					שטח	שטח רשום	שטח במתחם	שטח	שטח במתחם	שטח	שטח במתחם	שטח	שטח במתחם	שטח	שטח במתחם	שטח	שטח במתחם	שטח	שטח במתחם	
113	39042	1	75,974,000	211,430	611	אזור מלונאות ונופש ג'	25,465	מדינת ישראל	13.13%	611	מלונאות, אכסון מלונאי	27,068	מדינת ישראל	13.97%	אין					
612					אזור מלונאות ונופש ג'	70,709	מדינת ישראל	36.47%	6131	מלונאות, אכסון מלונאי	69,110	מדינת ישראל	35.67%	אין						
615					אזור מלונאות ונופש ג'	32,137	מדינת ישראל	16.57%	615	מלונאות, אכסון מלונאי	31,015	מדינת ישראל	16.01%	אין						
6164					אזור מלונאות ונופש ג'	41,358	מדינת ישראל	21.33%	6164	מלונאות, אכסון מלונאי	41,694	מדינת ישראל	21.52%	אין						
617					אזור מלונאות ונופש ג'	24,240	מדינת ישראל	12.50%	617	מלונאות, אכסון מלונאי	24,858	מדינת ישראל	12.83%	אין						
									382	שטחים פתוחים	823	מדינת ישראל	0.00%	אין						
					סה"כ שטח ביעוד אזור מלונאות ונופש ג'	193,909		100%	סה"כ שטח ביעוד מלונאות, אכסון מלונאי	194,568		100%								
119									144	חניה ציבורית	2,648	ערבה תיכונה		255	שצ"פ	1,632	ערבה תיכונה			
120									372	שצ"פ	11,884	ערבה תיכונה		265	שצ"פ	1,764	ערבה תיכונה			
121										דרך קיימת או מאושרת	2,989	ערבה תיכונה		2024	דרך מוצעת	513	ערבה תיכונה			
122														2047	דרך מוצעת	7,207	ערבה תיכונה			
123														2048	דרך מוצעת	38	ערבה תיכונה			
124										6122	מתקנים הנדסיים	256	ערבה תיכונה							
125										601	נחל	5,452	מדינת ישראל							
					סה"כ שטח ביעוד ציבורי		17,521			סה"כ שטח ביעוד חדש מתחם מלונאות, אכסון מלונאי דרומי		16,862								
					סה"כ שטח במצב קודם מתחם מלונאות, אכסון מלונאי דרומי		211,430		100%	סה"כ שטח במצב חדש מתחם מלונאות, אכסון מלונאי דרומי		211,430		100%						

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

טבלת חלוקה ואיזון למתחם המגרשים ביעוד מלונאות, אכסון מלונאי צפוני

תשלומי איזון	מצב מוצע					מצב מאושר					נתוני המקרקעין			
	שוי יחסי	שם בעל הזכויות	שטח במתחם	יעוד בתכנית 322/02/30	מגרש התמורה	שוי יחסי	שם בעל הזכויות	שטח במתחם	יעוד המגרש במצב המאושר	מס' מגרש במצב המאושר	שטח במתחם	שטח רשום	חלקה	גוש
אין	43.98%	מדינת ישראל	61,530	מלונאות, אכסון מלונאי	6211	43.85%	מדינת ישראל	62,425	אזור מלונאות ונופש ג'	621	162,785	75,974,000	1	39042
אין	23.92%	מדינת ישראל	33,464	מלונאות, אכסון מלונאי	6212	22.71%	מדינת ישראל	32,326	אזור מלונאות ונופש ג'	6212				
אין	15.93%	מדינת ישראל	22,285	מלונאות, אכסון מלונאי	6213	15.21%	מדינת ישראל	21,653	אזור מלונאות ונופש ג'	6213				
אין	16.16%	מדינת ישראל	22,613	מלונאות, אכסון מלונאי	6214	15.78%	מדינת ישראל	22,468	אזור מלונאות ונופש ג'	6214/1				
אין						0.12%	מדינת ישראל	170	אזור מלונאות ונופש ג'	6214/2				
אין						2.33%	מדינת ישראל	3,314	אזור מלונאות ונופש ג'	6214/3				
						0.00%	מדינת ישראל	2,586	שימור נוף					
	100%		139,892	סה"כ שטח ביעוד מלונאות, אכסון מלונאי		100%		144,942	סה"כ שטח ביעוד אזור מלונאות ונופש ג'					
		ערבה תיכונה	5,208	דרך מוצעת	370		ערבה תיכונה	4,323	שצ"פ	370				
		ערבה תיכונה	2,889	שצ"פ	371		ערבה תיכונה	2,998	שצ"פ	371				
		ערבה תיכונה	612	שצ"פ	372		ערבה תיכונה	707	דרך מאושרת					
		ערבה תיכונה	5	דרך מוצעת	2019		מדינת ישראל	9,815	נחל	603				
		ערבה תיכונה	1,059	דרך מוצעת	2038									
		ערבה תיכונה	170	מתקנים הנדסיים	6215									
		ערבה תיכונה	3,250	שצ"פ	6216									
		ערבה תיכונה	45	דרך מוצעת	2042									
		מדינת ישראל	9,655	נחל	603									
			22,893	סה"כ שטח ביעוד ציבורי				17,843	סה"כ שטח ביעוד ציבורי					
	100%		162,785	סה"כ שטח במצב חדש מתחם מלונאות, אכסון מלונאי צפוני		100%		162,785	סה"כ שטח במצב קודם מתחם מלונאות, אכסון מלונאי צפוני					

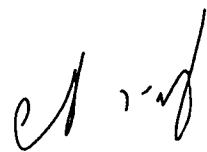
ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

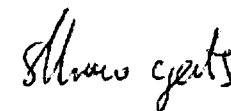
טבלת חלוקה ואיזון למתחם ביעוד תיירות

מס"ד	נתוני המקרקעין				מצב מאושר						מצב מוצע				תשלומי איזון
	גוש	חלקה	שטח רשום	שטח במתחם	מס' מגרש במצב המאושר	יעוד המגרש במצב המאושר	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	מגרש התמורה	יעוד בתכנית 322/02/30	שטח במתחם	שם בעל הזכויות	שווי יחסי	
142					700	אזור מלונאות ונופש א'	20,203	מדינת ישראל	100%	700	תיירות	20,106	מדינת ישראל	100%	אין
143	39042	1	75,974,000	20,203						2031	דרך מוצעת	97	ערבה תיכונה		
					סה"כ שטח במצב קודם מתחם תיירות						סה"כ שטח במצב חדש מתחם תיירות	20,203		100%	

בכבוד רב




עמיר עזר, אגרונום
שמאי מקרקעין ושמאי חקלאי



שלמה גנץ
שמאי מקרקעין וכלכלן

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנט - כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח ב'

טבלאות נתוני מדידה

המודד תלאוי מדחת



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

תלאוי מדחת - מדידות והנדסה

ת.ד. 4114, טייבה 40400
טל. 09-7994913 / פקס. 09-7990761

צוקים - תכנית 322/03/30

חישוב שטחים - מצב מאושר לעומת מוצע

מצב מוצע				מצב מאושר		
הפרש בין שטח מדוד במצב המאושר למצב המוצע	שטח בתכנית 322/02/30	יעוד בתכנית 322/02/30	מס' פגוש בקומפילציה שנשלחה	שטח עב"י מדודה	יעוד בתכנית 266/02/10, 287/03/10	מס' פגוש בתכנית 266/02/10, 287/03/10
38	993	מגורים א'	1	955	מגורים א'	1
2	871	מגורים א'	2	869	מגורים א'	2
20	858	מגורים א'	3	838	מגורים א'	3
8	761	מגורים א'	4	753	מגורים א'	4
1	873	מגורים א'	5	872	מגורים א'	5
0	856	מגורים א'	6	856	מגורים א'	6
0	888	מגורים א'	7	888	מגורים א'	7
-1	869	מגורים א'	8	870	מגורים א'	8
12	869	מגורים א'	9	857	מגורים א'	9
-7	854	מגורים א'	10	861	מגורים א'	10
41	902	מגורים א'	11	861	מגורים א'	11
-44	816	מגורים א'	12	860	מגורים א'	12
43	895	מגורים א'	13	852	מגורים א'	13
-50	812	מגורים א'	14	862	מגורים א'	14
14	875	מגורים א'	15	861	מגורים א'	15
-10	862	מגורים א'	16	872	מגורים א'	16
-5	847	מגורים א'	17	852	מגורים א'	17
13	876	מגורים א'	18	863	מגורים א'	18
-7	886	מגורים א'	19	893	מגורים א'	19
-19	966	מגורים א'	20	985	מגורים א'	20
-6	899	מגורים א'	21	905	מגורים א'	21
-3	870	מגורים א'	22	873	מגורים א'	22
-10	883	מגורים א'	23	893	מגורים א'	23
17	897	מגורים א'	24	880	מגורים א'	24
-24	886	מגורים א'	25	910	מגורים א'	25
25	869	מגורים א'	26	844	מגורים א'	26
-21	895	מגורים א'	27	916	מגורים א'	27
18	869	מגורים א'	28	851	מגורים א'	28
-6	825	מגורים א'	29	831	מגורים א'	29
-22	779	מגורים א'	30	801	מגורים א'	30
25	886	מגורים א'	31	861	מגורים א'	31
-22	778	מגורים א'	32	800	מגורים א'	32
26	826	מגורים א'	33	800	מגורים א'	33
-1	799	מגורים א'	34	800	מגורים א'	34
2	802	מגורים א'	35	800	מגורים א'	35
0	800	מגורים א'	36	800	מגורים א'	36
0	800	מגורים א'	37	800	מגורים א'	37
0	800	מגורים א'	38	800	מגורים א'	38
0	800	מגורים א'	39	800	מגורים א'	39
0	800	מגורים א'	40	800	מגורים א'	40

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

תלאוי מדחת - מדידות והנדסה

ת.ד. 4114, טייבה 40400

טל. 09-7994913 / פקס 09-7990761

0	800	מגורים א'	41	800	מגורים א'	41
0	800	מגורים א'	42	800	מגורים א'	42
0	800	מגורים א'	43	800	מגורים א'	43
0	800	מגורים א'	44	800	מגורים א'	44
0	800	מגורים א'	45	800	מגורים א'	45
0	800	מגורים א'	46	800	מגורים א'	46
0	800	מגורים א'	47	800	מגורים א'	47
-8	865	מגורים א'	48	873	מגורים א'	48
4	936	מגורים א'	49	932	מגורים א'	49
-5	990	מגורים א'	50	995	מגורים א'	50
5	897	מגורים א'	51	892	מגורים א'	51
-8	920	מגורים א'	52	928	מגורים א'	52
7	908	מגורים א'	53	901	מגורים א'	53
-13	898	מגורים א'	54	911	מגורים א'	54
11	903	מגורים א'	55	892	מגורים א'	55
-17	911	מגורים א'	56	928	מגורים א'	56
12	913	מגורים א'	57	901	מגורים א'	57
-18	893	מגורים א'	58	911	מגורים א'	58
13	902	מגורים א'	59	889	מגורים א'	59
14	894	מגורים א'	60	880	מגורים א'	60
15	907	מגורים א'	61	892	מגורים א'	61
-19	917	מגורים א'	62	936	מגורים א'	62
11	912	מגורים א'	63	901	מגורים א'	63
-17	922	מגורים א'	64	939	מגורים א'	64
11	891	מגורים א'	65	880	מגורים א'	65
-5	898	מגורים א'	66	903	מגורים א'	66
8	909	מגורים א'	67	901	מגורים א'	67
3	859	מגורים א'	68	856	מגורים א'	68
7	887	מגורים א'	69	880	מגורים א'	69
5	799	מגורים א'	70	794	מגורים א'	70
1	881	מגורים א'	71	880	מגורים א'	71
-2	836	מגורים א'	72	838	מגורים א'	72
-54	798	מגורים א'	73	852	מגורים א'	73
42	952	מגורים א'	74	910	מגורים א'	74
-50	826	מגורים א'	75	876	מגורים א'	75
8	826	מגורים א'	76	818	מגורים א'	76
-17	810	מגורים א'	77	827	מגורים א'	77
0	830	מגורים א'	78	830	מגורים א'	78
-11	838	מגורים א'	79	849	מגורים א'	79
4	885	מגורים א'	80	881	מגורים א'	80
-24	775	מגורים א'	81	799	מגורים א'	81
-6	821	מגורים א'	82	827	מגורים א'	82
-40	785	מגורים א'	83	825	מגורים א'	83
9	836	מגורים א'	84	827	מגורים א'	84
-58	772	מגורים א'	85	830	מגורים א'	85
36	864	מגורים א'	86	828	מגורים א'	86
-29	779	מגורים א'	87	808	מגורים א'	87
37	906	מגורים א'	88	869	מגורים א'	88



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

תלאוי מדחת - מדידות והנדסה

ת.ד. 4114, קניינה 40400

טל. 09-7994913 / פקס. 09-7990761

89	מגורים א'	838	89	מגורים א'	835	-3
90	מגורים א'	857	90	מגורים א'	857	0
91	מגורים א'	826	91	מגורים א'	801	-25
92	מגורים א'	898	92	מגורים א'	860	-38
93	מגורים א'	838	93	מגורים א'	866	28
94	מגורים א'	857	94	מגורים א'	808	-49
95	מגורים א'	828	95	מגורים א'	860	32
96	מגורים א'	845	96	מגורים א'	881	36
97	מגורים א'	882	97	מגורים א'	861	-21
98	מגורים א'	902	98	מגורים א'	866	-36
99	מגורים א'	938				
	דרך מאושרת	259		דרך מוצעת	1,998	
	שטח נטף	669		שטח נטף	826	
	שטח נטף	196				
	ספירת נומש	595				
סה"כ		86,862			86,862	0

מצב מאושר				מצב מוצע		
מס' מגרש בתכנית	מס' מגרש בתכנית	שטח ע"י מדידה	שטח ע"י מדידה	מס' מגרש בתכנית	שטח בתכנית	הפרש בין שטח מחושב בקומפילציה לתכנית (מ"ר)
266/02/10	287/03/10	266/02/10	287/03/10	322/02/30	322/02/30	
401	שטח לבנייני ציבור	11,876	401	מבנים ומוסדות ציבור	11,511	-365
	שטח ציבורי פתוח	26	953	מתקנים הנדסיים	222	
			2029	דרך מוצעת	134	
			2032	דרך מוצעת	35	
			2029	דרך מוצעת		
			953	מתקנים הנדסיים		
סה"כ		11,902			11,902	0

מצב מאושר				מצב מוצע		
מס' מגרש בתכנית	מס' מגרש בתכנית	שטח ע"י מדידה	שטח ע"י מדידה	מס' מגרש בתכנית	שטח בתכנית	הפרש בין שטח מחושב בקומפילציה לתכנית (מ"ר)
266/02/10	287/03/10	266/02/10	287/03/10	322/02/30	322/02/30	
518	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	1,588	518	מסחר תעשייה קלה ומלאכה	3,500	1,912
519	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2,297				
520	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2,497	520	מסחר תעשייה קלה ומלאכה	2,633	136

ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER

AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER

SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין

שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

תלאוי מדחת - מדידות והנדסה

טל : 09-7994913 / 075 : 09-7990761

521	אזור מבני מלאכה ומסחר מיוחד	2,550	521	מסחר תעשייה קלה ומלאכה	2,432	-118
			2015	דרך מוצעת	367	
		8,932			8,932	
סה"כ						
מצב מאושר						
מצב מוצע						
מס' מגרש בתכנית	יעוד בתכנית	שטח עפ"י מדידה	מס' מגרש בקומפילציה שנשלחה	יעוד בתכנית	שטח בתכנית	הפרש בין שטח מחושב בקומפילציה לתכנית (מ"ר)
266/02/10 287/03/10	אזור מלונאות ונופש ג'	25,465	611	מלונאות, אכסון מלונאי	27,068	1,603
266/02/10 287/03/10	אזור מלונאות ונופש ג'		6131	מלונאות, אכסון מלונאי	69,110	69,110
	אזור מלונאות ונופש ג'	70,709	601	נחל	5,452	
	אזור מלונאות ונופש ג'	32,137	615	מלונאות, אכסון מלונאי	31,015	-39,694
	אזור מלונאות ונופש ג'	41,358	6164	מלונאות, אכסון מלונאי	41,282	9,145
	אזור מלונאות ונופש ג'	24,240	617	מלונאות, אכסון מלונאי	24,858	618
	חניה ציבורית	2,648	255	שצי"פ	1,632	
	שצי"פ	11,884	265	שטחים פתוחים	1,764	
	דרך קיימת או מאושרת	2,989	חלק 382	שטחים פתוחים	823	
			2047	דרך מוצעת	7,207	
			2048	דרך מוצעת	38	
			חלק 2024	דרך מוצעת	513	
			6122	מתקנים הנדסיים	256	
			חלק 6164	מלונאות, אכסון מלונאי	412	
		211,430			211,430	0
סה"כ						
מצב מאושר						
מצב מוצע						
מס' מגרש בתכנית	יעוד בתכנית	שטח עפ"י מדידה	מס' מגרש בקומפילציה שנשלחה	יעוד בתכנית	שטח בתכנית	הפרש בין שטח מחושב בקומפילציה לתכנית (מ"ר)
266/02/10 287/03/10	אזור מלונאות ונופש ג'	62,425	6211	מלונאות, אכסון מלונאי	61,530	-895
	אזור מלונאות ונופש ג'	32,326	6212	מלונאות, אכסון מלונאי	33,464	1,138



ALFRED IRANI - CIVIL ENGINEER & REAL ESTATE APPRAISER
AMIR AZAR - AGRONOMIST, AGRICULTURAL & REAL ESTATE APPRAISER
SHLOMO GANTS - ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

אלפרד אירני - מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין
עמיר עזר - אגרונום, שמאי חקלאי ושמאי מקרקעין
שלמה גנץ - כלכלן ושמאי מקרקעין

תלאוי מדחת - מדידות והנדסה טל : 09-7994913 / פקס : 09-7990761

632	22,285	מלונאות, אכסון מלונאי	חלק 6213	21,653	אזור מלונאות ונפש גי	6213
	45	דרך מוצעת	2042			
145	22,613	מלונאות, אכסון מלונאי	6214	22,468	אזור מלונאות ונפש גי	6214/1
				170	אזור מלונאות ונפש גי	6214/2
	9,655	נחל	603	3,314	אזור מלונאות ונפש גי	6214/3
0	170	מתקנים הנדסיים	6215	9,815	נחל	603
	3,250	שציפ	6216			
	5,208	דרך מוצעת	370	4,323	שציפ	370
	2,889	שציפ	371	2,998	שציפ	371
	612	שציפ	372	2,586	שימור נוף	
	5	דרך מוצעת	2019	707	דרך מאושרת	
	1,059	דרך מוצעת	2038			
0	162,785			162,785		סה"כ
מצב מוצע			מצב מאושר			
הפרש בין שטח מחושב בקומפילציה (מ"ר)	שטח בתבנית 322/02/30	יעוד בתבנית 322/02/30	מס' מגרש בקומפילציה שנשלחה	שטח ע"י מידה	יעוד בתבנית 266/02/10 287/03/10	מס' מגרש בתבנית 266/02/10 287/03/10
	40,717	אטרקציה תיירותית	651	91,367	אזור חקלאות מיוחד	650
	41,111	אטרקציה תיירותית	652			
	6,137	שציפ - חניה	252			
	169	דרך מוצעת	2001			
	3,233	דרך מוצעת	2023			
0	91,367			91,367		סה"כ
מצב מוצע			מצב מאושר			
הפרש בין שטח מחושב בקומפילציה (מ"ר)	שטח בתבנית 322/02/30	יעוד בתבנית 322/02/30	מס' מגרש בקומפילציה שנשלחה	שטח ע"י מידה	יעוד בתבנית 266/02/10 287/03/10	מס' מגרש בתבנית 266/02/10 287/03/10
-97	20,106	תיירות	700	20,203	אזור מלונאות ונפש אי	700
	97	דרך מוצעת	2031			
0	20,203			20,203		סה"כ