

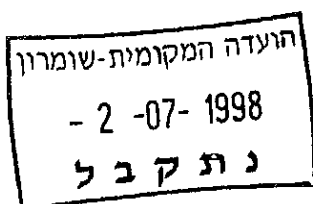
יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
Ram Livne - Land Appraiser
Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומהנדס
רם ליבנה - שמאי מקרקעין
נתי נוימן - שמאי מקרקעין

תאריך: 30/6/98
תיק מס': 33587/96



לכבוד
הועדה המקומית "השומרון"
ת.ד. 58
זכרון יעקב

א.נ.,

הנדון: עקרונות, מרכיבים ושיקולים בעריכת טבלת האיזון
לתוכנית בנין עיר ש/619 - זכרון יעקב

בעריכת טבלת ההקצאות לחלקות הכלולות בתוכנית זו הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והשיקולים הבאים:

1. הבאתי בחשבון את השטח היחסי הכלול בתחום התוכנית מכל חלקה מקורית.
2. הבאתי בחשבון יעוד כל חלק מהחלקות המקוריות בהתאם לתוכניות בנין עיר מאושרות.
3. יעוד המגרשים המוקצים במצב חדש, מיקומם, וזכויות הבניה המוקנות לכל מגרש.
4. הבאתי בחשבון הן במצב קודם והן במצב חדש את שווי הקרקע עפ"י יעודה, שטחה וזכויות הבניה עליה, בהתאם לפסק-דין בית משפט עליון (הילכת אירני).
5. הבאתי בחשבון העדר פיתוח בתחום חטיבת הקרקע והונח כי מימוש בניה בתחום כל התוכנית יעשה במקביל לביצוע פיתוח בכל המתחם.

רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel: 6919972 Fax: 6917670

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser	בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.	יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומهندس
Ram Livne - Land Appraiser	רם ליבנה - שמאי מקרקעין
Nati Noiman - Land Appraiser	נתי נוימן - שמאי מקרקעין

6. הבאתי בחשבון מחירי מקרקעין בזכרון יעקב בכלל ובסביבה הקרובה בפרט.
7. טבלאות האיזון כוללות:
 - א. טבלת הקצאות ואיזון כולל הפרשות לצורכי ציבור.
 - ב. נספח שטחי מגרשים ויעודם במצב חדש.
 - ג. נספח שטחי מגרשים ויעודם במצב קודם.
 - ד. נספח הפרשות לצורכי ציבור.
8. הערכים המפורטים בטבלת האיזון יתורגמו לשקלים לפי שער הדולר היציג בתאריך מתן תוקף לתוכנית ויוצמדו עד לתשלום בפועל לפי מדד המחירים לצרכן.
9. הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכסים שבנדון וחוות דעתי נעשתה לפי מיטב הבנתי המקצועית.

בכבוד רב,

בירנבאום יעקב
שמאי מקרקעין

יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD - LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
 Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
 Ram Livne - Land Appraiser
 Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
 יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומענדס
 רם ליבנה - שמאי מקרקעין
 נתי נוימן - שמאי מקרקעין

נספח שטחי מגרשים ויעודם במצב קודם

<u>מספר חלקה</u>	<u>שטח כלול בתוכנית</u>	<u>יעוד</u>
7	43,455 מ"ר	אזור פיתוח + דרך
9	68,303 מ"ר	אזור פיתוח + דרך
17	772 מ"ר	אזור פיתוח + דרך
23	36,046 מ"ר	אזור פיתוח + דרך
24	3,422	אזור פיתוח + דרך
27	985 מ"ר	דרך
31	3,869 מ"ר	אזור פיתוח



יעקב בירנבאום בע"מ - שמאות מקרקעין

JACOB BIRENBAUM LTD " LAND APPRAISERS

Birenbaum Jacob - Land Appraiser
 Jossef Yehezkel - Land Appraiser & Eng.
 Ram Livne - Land Appraiser
 Nati Noiman - Land Appraiser

בירנבאום יעקב - שמאי מקרקעין
 יוסף יחזקאל - שמאי מקרקעין ומחנודס
 רם ליבנה - שמאי מקרקעין
 נתי נוימן - שמאי מקרקעין

נספח הפרשות לצורכי ציבור

ע"ש המועצה המקומית זכרון יעקב ירשמו המגרשים שלא הוקצו במסגרת טבלת האיוון וההקצאה והמיועדים לצורכי ציבור.

המגרשים שירשמו ע"ש המועצה הינם:

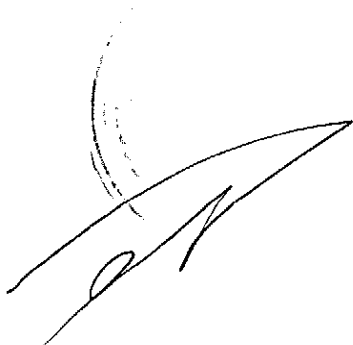
<u>מספר מגרש</u>	<u>יעוד</u>	<u>שטח / מ"ר</u>
צ - 14	מבני ציבור	21,013
ש - 20	שטח ציבורי פתוח	23,915
מה - 1	מתקן הנדסי	2,234
דמ	דרך משולבת	418
	דרכים	41,129



רחוב ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל: 6919972 פקס: 6917670
 111 Arlozorov St., Tel-Aviv 62098 Tel: 6919972 Fax: 6917670

נספח שטחי מגרשים ויעודים במצב חדש

מספר מגרש	יעוד	שטח המגרש במ"ר
1	מגורים ג'	1,887
2	מגורים ג'	2,087
3	מגורים ג'	1,200
4	מגורים ג'	1,719
5	מגורים ב'	1,329
6	מגורים ב'	1,140
7	מגורים ב'	1,134
8	מגורים ב'	1,083
9	מגורים ב'	903
10	מגורים ב'	839
11	מגורים ב'	804
12	מגורים ב'	817
13	מגורים ב'	924
14	מגורים ב'	902
15	מגורים ב'	883
16	מגורים ב'	932
17	מגורים ב'	958
18	מגורים ב'	861
19	מגורים ב'	882
20	מגורים ב'	830
21	מגורים ב'	915
22	מגורים ב'	794
23	מגורים ב'	762
24	מגורים א-1	850
25	מגורים א-1	992
26	מגורים א-1	1,028
27	מגורים א-1	876
28	מגרש מיוחד	2,840
29	מגורים א'	898
30	מגורים א'	891
31	מגורים א'	891
32	מגורים א'	914
33	מגורים א'	920
34	מגורים א'	904
35	מגורים א'	706
36	מגורים א'	706
37	מגורים א'	713
38	מגורים א'	717
39	מגורים א'	738
40	מגורים א'	729



מספר מגרש	יעוד	שטח המגרש במ"ר
41	מגורים א'	740
42	מגורים א'	725
43	מגורים א'	715
44	מגורים א'	712
45	מגורים א'	716
46	מגורים א'	711
47	מגורים א'	713
48	מגורים א'	718
49	מגורים א'	717
50	מגורים א'	733
51	מגורים א'	724
52	מגורים א'	831
53	מגורים א'	842
54	מגורים א'	779
55	מגורים א'	743
56	מגורים א'	731
57	מגורים א'	720
58	מגורים א'	888
59	מגורים א'	883
60	מגורים א'	898
61	מגורים א'	908
62	מגורים א'	905
63	מגורים א'	916
64	מגורים א'	707
65	מגורים א'	703
66	מגורים א'	704
67	מגורים א'	704
68	מגורים א'	702
69	מגורים א'	702
70	מגורים א'	701
71	מגורים א'	701
72	מגורים א'	701
73	מגורים א'	714
74	מגורים א'	704
75	מגורים א'	773
76	מגורים א'	768



A circular official stamp is located at the bottom left of the page. It contains Hebrew text, including "משרד התכנון והבנייה" (Ministry of Planning and Construction) and "רשות מקומית" (Local Authority). A handwritten signature is written across the stamp.

תאריך: 30/6/98
תיק מס': 3587/96

טבלת איזון - הוכניות בנין עיר ש/619 - זכרון יעקב

מספר סידורי		גוש		חלקה		שם הבעלים		חלקים		שטח החלקה		שטח החלק במ"ר		שווי יחסי		מספר מנשר		מ"ר		שווי חדש \$		שווי מניע \$		מקבל \$		תשלומי ארזון		משלם \$	
מספר סידורי	גוש	חלקה	שם הבעלים	חלקים	שטח החלקה	שטח החלק במ"ר	שווי יחסי	מספר מנשר	חלקים	שווי חדש \$	שווי מניע \$	מקבל \$	תשלומי ארזון	משלם \$	מספר סידורי	גוש	חלקה	שם הבעלים	חלקים	שטח החלקה	שטח החלק במ"ר	שווי יחסי	מספר מנשר	חלקים	שווי חדש \$	שווי מניע \$	מקבל \$	תשלומי ארזון	משלם \$
1	11308	7	שניצל ברד ברנד	853078 ת.ו.	10000/434550	43,455	0.006134	3	0.25	84,872	84,853	84,853	19	19	1	11308	7	שניצל ברד ברנד	853078 ת.ו.	10000/434550	43,455	0.006134	3	0.25	84,872	84,853	84,853	19	19
2	11308	7	נכסי משטח וארזי בע"מ	33455/86910	43,455	0.102607	1+2	3	1	16,727.5	16,727.5	16,727.5	26,750	26,750	2	11308	7	נכסי משטח וארזי בע"מ	33455/86910	43,455	0.102607	1+2	3	1	16,727.5	16,727.5	16,727.5	26,750	26,750
3	11308	7	ורדלנטיק פנה	132053 ת.ו.	1000/43455	43,455	0.006134	12	0.25	83,126	83,126	83,126	4,174	4,174	3	11308	7	ורדלנטיק פנה	132053 ת.ו.	1000/43455	43,455	0.006134	12	0.25	83,126	83,126	83,126	4,174	4,174
4	11308	7	אילון זוחר	123105 ת.ו.	1500/43455	43,455	0.009201	8	0.25	159,030	159,030	159,030	31,751	31,751	4	11308	7	אילון זוחר	123105 ת.ו.	1500/43455	43,455	0.009201	8	0.25	159,030	159,030	159,030	31,751	31,751
5	11308	7	זיפמן אלפרד	3959921 ת.ו.	500/43455	43,455	0.003067	16	0.25	46,600	46,600	46,600	4,174	4,174	5	11308	7	זיפמן אלפרד	3959921 ת.ו.	500/43455	43,455	0.003067	16	0.25	46,600	46,600	46,600	4,174	4,174
6	11308	7	זיפמן אריקה	800219 ת.ו.	500/43455	43,455	0.003067	16	0.25	46,600	46,600	46,600	4,174	4,174	6	11308	7	זיפמן אריקה	800219 ת.ו.	500/43455	43,455	0.003067	16	0.25	46,600	46,600	46,600	4,174	4,174
7	11308	7	שנידמן שלום	1000/43455	43,455	0.006134	9	0.66667	0.125	108,360	108,360	108,360	23,507	23,507	7	11308	7	שנידמן שלום	1000/43455	43,455	0.006134	9	0.66667	0.125	108,360	108,360	108,360	23,507	23,507
8	11308	7	ורדלנטיק יפה	500/43455	43,455	0.003067	12	0.03125	11+10	41,563	41,563	41,563	863	863	8	11308	7	ורדלנטיק יפה	500/43455	43,455	0.003067	12	0.03125	11+10	41,563	41,563	41,563	863	863
9	11308	7	גור ורדה (ורדלנטיק)	250/43455	43,455	0.001534	12	0.0625	11+10	20,781	20,781	20,781	432	432	9	11308	7	גור ורדה (ורדלנטיק)	250/43455	43,455	0.001534	12	0.0625	11+10	20,781	20,781	20,781	432	432
10	11308	7	מורג עזריאל	375/43455	43,455	0.0023	6	0.125	6	25,650	25,650	25,650	6,169	6,169	10	11308	7	מורג עזריאל	375/43455	43,455	0.0023	6	0.125	6	25,650	25,650	25,650	6,169	6,169
11	11308	7	לוי אברהם יצחק	40000/869100	43,455	0.012268	15	1	15	167,770	167,770	167,770	1,936	1,936	11	11308	7	לוי אברהם יצחק	40000/869100	43,455	0.012268	15	1	15	167,770	167,770	167,770	1,936	1,936
12	11308	7	אלוני תמר	30550/1738200	43,455	0.004685	29	0.5	29	69,145	69,145	69,145	4,339	4,339	12	11308	7	אלוני תמר	30550/1738200	43,455	0.004685	29	0.5	29	69,145	69,145	69,145	4,339	4,339
13	11308	7	אלוני יומטון	860867 ת.ו.	30550/1738200	43,455	0.004685	29	0.5	69,145	69,145	69,145	4,339	4,339	13	11308	7	אלוני יומטון	860867 ת.ו.	30550/1738200	43,455	0.004685	29	0.5	69,145	69,145	69,145	4,339	4,339
14	11308	7	קליין אלי	559215 ת.ו.	42000/869100	43,455	0.012881	17	1	191,600	191,600	191,600	13,409	13,409	14	11308	7	קליין אלי	559215 ת.ו.	42000/869100	43,455	0.012881	17	1	191,600	191,600	191,600	13,409	13,409

[illegible]

תשלומי איוון		ח ד ש		מ צ ב		שטח החלק		שטח החלקה		חלקים		שם המכלים		חלקה	גוש	מספר סידורי
מסלול \$	מקביל \$	שווי מניע \$	שווי חדש \$	חלקים	מספר מניע	שווי יחסי	שטח החלק במניע	שטח החלקה במניע		חלקים		שם המכלים				
	1,026	47,446	46,420	0.25 0.0833 0.25	61 62 27	0.00343 0.005158	500 751.91	36,046 36,046		500/36046 9023/432552		בזרנו שבתאי פסטר אסתר		23	11308	66
	2,171	71,351	69,180	0.125 0.0625 0.125	49 49 25	0.005158 0.020632	751.91 3,007.66	36,046 36,046		9023/432552 36092/432552		שפיץ רגונה שפיץ רגונה		23	11308	68
899		71,351	72,250	0.25 0.125 0.04166	49 49 25	0.020632	3,007.66	36,046		36092/432552		שפיץ רגונה שפיץ רגונה		23	11308	69
3,593		285,407	289,000	0.50 0.1666	41,46-48 25					250/36046		זרבי יוסף זרבי יוסף		23	11308	70
7,117		23,723	30,840	0.1666	26	0.001715	250	36,046		250/36046		זרבי יוסף זרבי יוסף		23	11308	71
7,117		23,723	30,840	0.1666	26	0.001715	250	36,046		250/36046		זרבי יוסף זרבי יוסף		23	11308	72
7,117		23,723	30,840	0.1666	26	0.001715	250	36,046		250/36046		זרבי יוסף זרבי יוסף		23	11308	73
7,117		23,723	30,840	0.1666	26	0.001715	250	36,046		250/36046		זרבי יוסף זרבי יוסף		23	11308	74
3,023		95,329	98,352	0.5 0.1 0.2	44 22 58	0.006891 0.006891	1,004.6 1,004.6	36,046 36,046		5023/180230 5023/180230		פרדמור חילדה דדכו D 147111		23	11308	75
3,264		95,329	98,593	0.5 0.1 0.2	43 22 58	0.006891 0.006891	1,004.6 1,004.6	36,046 36,046		5023/180230 5023/180230		גולדווסר רחל דדכו D 1538385		23	11308	76

מספר סידורי		גוש		חלקה		שם חבילים		חלקים		שטח החלקה		שטח החלק		שווי יחסי		מספר מנרש		מ"ר		שווי חדש \$		שווי מוגע \$		מקבל \$		מסלול		מסלול	
77		11308	23	אחוזון משה (מוריס) ק. זריכו E 711177	5023/180230	36,046	1,004.6	0.006891	25	0.3333	100,912	95,329	9,133	5,583		22	0.1	100,912	95,329	9,133	5,583								
78		11308	23	אחוזון יעקב ה. דרכון F 380732	5023/180230	36,046	1,004.6	0.006891	25	0.3333	100,912	95,329	9,133	5,583		22	0.1	100,912	95,329	9,133	5,583								
79		11308	23	אחוזון מטיילדה ת.א. 0824014	1000/36046	36,046	1,000	0.00686	45	0.5	94,893	94,893	9,133			44	0.25	94,893	94,893	9,133									
80		11308	23	כרן שלמה ת.א.	1000/36046	36,046	1,000	0.00686	45	0.5	94,893	94,893	9,133			44	0.25	94,893	94,893	9,133									
81		11308	17	מדינת ישראל	בשלות	772	772	0.004822	69	0.6	67,392	66,706	9,133			69	0.6	67,392	66,706	9,133									
82		11308	24	אוריאטל חיותה ת.א. 5229968	L/2	3,422	1,711	0.009055	21	0.5	122,016	125,258	3,242			22	0.25	122,016	125,258	3,242									
83		11308	24	אוריאטל אורי ת.א. 17891	L/2	3,422	1,711	0.009055	21	0.5	122,016	125,258	3,242			22	0.25	122,016	125,258	3,242									
84		11308	27	מועצה מקומית זכרון יעקב	בשלות	985	985	0.001693	69	0.2	22,460	23,416	956			69	0.2	22,460	23,416	956									
85		11308	31	קרון קיימנו לישראל	בשלות	3,869	3,869	0.026596	69	1	355,739	367,907	12,168			69	1	355,739	367,907	12,168									
סה"כ						156,852	156,852	1																					
295,992						156,852	156,852	1																					
295,992						156,852	156,852	1																					

בירגבאום יעקב
שמואל מקהקעין

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבנין אמצע 619/11

ל אישור הומלצה

בשיבה מס' 350 מיום 12-09-94

תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית לבנין אמצע 619/11

להפקדה הומלצה

בשיבה מס' 350 מיום 12-09-94

תאריך יו"ר הועדה מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 619/11

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.3.98 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 619/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4560 מיום 19.8.97

הודעה על אישור תכנית מס' 619/11

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4670 מיום 13.8.98