



Adala – Aida jabali

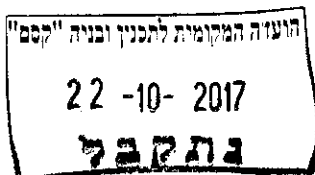
Land value חברה בלשכת השמאים

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת



חוות דעת שמאית

טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית איחוד וחלוקה מחדש

ללא הסכמת בעלים בסמכות ועדה מקומית

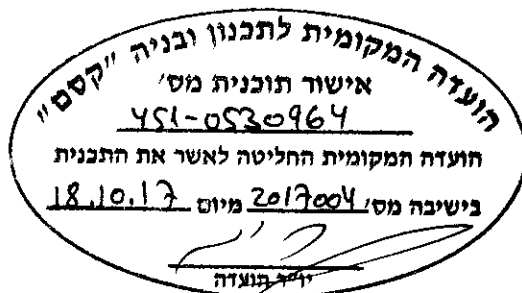
סעיף 62א. (א) לפי פרק ג' סימן ז'.

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

בשטח תכנית מפורטת מס' 451-0530964

יישוב ג'לג'וליה.

מועצה מקומית ג'לג'וליה
مجلس بلدية جالجلية
[Signature]



09-7991810 : פקס 09-7992765 : טלפון 86 . ת.ד.

E-mail aida_jab@zahav.net.il

40400 תיבה המשולש

נייד : 0544502619



Adala – Aida jabali

Land value חברה בלשכת השמאים

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

17/05/17

561/17



לכבוד

מר' פאיק עודה

ראש המועצה המקומית ג'לג'וליה

ג'לג'וליה - המשולש .

הבדון : נספח לטבלאות הקצאה ואיזון, לתכנית איחוד וחלוקה

מחדש ללא הסכמת בעלים, בסמכות הועדה המקומית.

לפי פרק ג' סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965,

בשטח תכנית מפורטת מס' 451-0530964

יישוב ג'לג'וליה, מרחב תכנון מקומי קסם .



1- זיהוי מקרקעין .

מהות : חטיבת קרקע מישורית, ביעוד מגורים ג', וב', ושטחים לצורכי ציבור .

הקרקע : גוש 7506 .

חלקות בשלמות : 24 .

חלקי חלקות : 21, 23, 25-26, 29, 31, 36, 40-41 .

תאי שטח / מגרשים מתוכנית מאושרת : 311-320, 451-467, 471-487 .

632-635, 638, 641-646, 671-672 .

שטח נכלל בתכנית : 43,783 מ"ר .

שטח הקרקע לאיחוד וחלוקה : 23,349 מ"ר .

מיקום השטח : בחלק המזרחי לישוב ג'לג'וליה .



טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810

E-mail aida_jab@zahav.net.il

ת.ד. 86

טייבה המשולש 40400

נייד : 0544502619



Adala – Aida jabali

חברה בלשכת השמאים Land value

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

2- מטרת חוות הדעת .

2.1 - לבקשת מועצה מקומית ג'לג'וליה, נתבקשתי להכין, טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית אחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים, בסמכות ועדה מקומית, בהתאם לסעיף 62 א (א), סעיפים, (סעיף קטן 1, סעיף קטן 15, סעיף קטן 16, סעיף קטן 19, סעיף קטן 4, סעיף קטן 4א, סעיף קטן 6, סעיף קטן 8). בהתאם להנחיות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

2.2- הטבלה נערכה כחלק ממסמכי תכנית מפורטת מס' 451-0530964, במרחב תכנון מקומי קסם, השטח לאיחוד וחלוקה הוא, 23,349 מ"ר.

3- תיאור הנכס והסביבה .

- מתחם הקרקע הנכלל בתכנית מפורטת מס' 451-0530964, ממוקם בחלק המזרחי של הישוב גלגוליה לכיוון דרום, סביבת המתחם ברובה מאופיינת בשטחים פתוחים, השטח הנכלל בתחום התכנית 43,783 מ"ר, שטח שנכלל באיחוד וחלוקה הינו 23,349 מ"ר.

- טופוגרפית פני השטח מישורית, ותחומה בין החלק המערבי לשטח הגובל בכביש "6" בצידה המזרחי, לבין השטח הקיים צפונית לנחל קנה בצידה הדרומי, גבולה הצפוני של התכנית קיים בית קברות.

- על חלק משטח התכנית קיים בתי מגורים, חלקם מאוכלסים.

- פני השטח מישוריים.



טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810

E-mail aida_jab@zahav.net.il

טייבה המשולש 40400

נייד: 0544502619



ענדאלה – עאיידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מגשרת מוסמכת

על פי מידע מהעתק רישום מפנקס הזכויות, על פי פלט מידע שהופק באינטרנט, מיום 20/04/2017 הזכויות בחלקות הנכללות באיחוד וחלוקה כלהלן:

4.1-גרש 7506 חלקה 21 :



ט"יבה המשולש 40400
נייד : 0544502619



עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מגשרת מוסמכת

40400 טייבה המשולש

0544502619 : נייד



Adala – Aida jabali

חברה בלשכת השמאים Land value

מנהלת נכסים
מגשרת מוסמכת

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

4.2 - גוש 7506 חלקה 23.



119574 (סח מס') לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 7506 חלקה: 23					
תיאור הנכס					
רשימת	שטח ברוטו	שטח חקלאי	שטח חקלאי	שטח חקלאי	שטח חקלאי
מ. ג. דרום חסות	12 174 00	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
בעלות					
שם שטח	תאריך	חשבוני פקולה	הבעלים	שם זרוע	שם זרוע
22308/2004'1	04/08/2004	מ"ר	חסיב סמיר עבד ילרחים	1.2	50912805
החלק בגוש					
1 / 24					
שם שטח	תאריך	חשבוני פקולה	הבעלים	שם זרוע	שם זרוע
22308/2004'1	04/08/2004	מ"ר	טאריב סמיר עבד ילרחים	1.2	53700000
החלק בגוש					
1 / 24					
שם שטח	תאריך	חשבוני פקולה	הבעלים	שם זרוע	שם זרוע
22308/2004'1	04/08/2004	מ"ר	טאריב סמיר עבד ילרחים	1.2	58000385
החלק בגוש					
1 / 24					
שם שטח	תאריך	חשבוני פקולה	הבעלים	שם זרוע	שם זרוע
22308/2004'1	04/04/2004	מ"ר	חסיב באלה חססיה	1.2	35265156
החלק בגוש					
1 / 12					
שם שטח	תאריך	חשבוני פקולה	הבעלים	שם זרוע	שם זרוע
22308/2004'1	04/08/2004	מ"ר	חסיב ליעל חססיה	1.2	3556142
החלק בגוש					
1 / 12					
שם שטח	תאריך	חשבוני פקולה	הבעלים	שם זרוע	שם זרוע
22308/2004'1	04/08/2004	מ"ר	חסיב טאריב חססיה	1.2	3556140
החלק בגוש					
1 / 12					
עמוד 1 מתוך 5					



ט"יבה המשולש 40400 ת.ד. 86 טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810
נייד: 0544502619 E-mail: aida_jab@zahav.net.il



Adala – Aida jabali

חברה בלשכת השמאים Land value

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים
מגשרת מוסמכת

גושי: 7506 חלקה: 23

מס' שטח	תאריך	מחצית פקולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
22388/2004/1	04/08/2004	מכר	חסיב אבראהים עבדול רחמן ת.ז.	3528521	מס' זיהוי
				החלק בגוש	2 / 182
מס' שטח	תאריך	מחצית פקולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
22388/2004/1	04/08/2004	מכר	חסיב מאסא עבדול רחמן ת.ז.	5083278	מס' זיהוי
				החלק בגוש	2 / 182
מס' שטח	תאריך	מחצית פקולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
22388/2004/1	04/08/2004	מכר	חסיב עבדול רחמן עיסא ת.ז.	5381752	מס' זיהוי
				החלק בגוש	2 / 182
מס' שטח	תאריך	מחצית פקולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
22388/2004/1	04/08/2004	מכר	חסיב מחמד עבדול רחמן ת.ז.	5578742	מס' זיהוי
				החלק בגוש	2 / 182
מס' שטח	תאריך	מחצית פקולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
22388/2004/1	04/08/2004	מכר	חסיב סמיר עבדול רחמן ת.ז.	5886445	מס' זיהוי
				החלק בגוש	2 / 182
מס' שטח	תאריך	מחצית פקולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
22388/2004/1	04/08/2004	מכר	חסיב אחמד אסנה ת.ז.	3528518	מס' זיהוי
				החלק בגוש	2 / 182
מס' שטח	תאריך	מחצית פקולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
22388/2004/1	04/08/2004	מכר	שחאס רציה ת.ז.	3528520	מס' זיהוי
				החלק בגוש	1 / 182

עמוד 2 מתוך 5



ת.ד. 86 טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810
E-mail aida_jab@zahav.net.il

סניבה המשולש 40400
נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali

חברה בלשכת השמאים Land value



עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

העתק רישום מענקים הזכיות

גוש: 7506 חלקה: 23

מס' שטר	תאריך	מחצית פקולה	הבעלים	מס' זיהוי	מס' זיהוי
22366/2004/1	04/08/2004	מכר	טרהאני ג'לה	3526622	מס' זיהוי
				החלק בגבס	1 / 192
22366/2004/1	04/08/2004	מכר	אבו-חוק למיה	50226840	מס' זיהוי
				החלק בגבס	1 / 192
22366/2004/1	04/08/2004	מכר	טרהאני ג'לה	5464205	מס' זיהוי
				החלק בגבס	1 / 192
39222/2007/1	05/12/2007	מכר ללא תמורה	חסיב אספי	056009385	מס' זיהוי
				החלק בגבס	1 / 24
39222/2007/1	05/12/2007	מכר ללא תמורה	שארפה-חסיב יוס	053706669	מס' זיהוי
				החלק בגבס	1 / 24
39222/2007/1	05/12/2007	מכר ללא תמורה	חסיב ספואת	050932805	מס' זיהוי
				החלק בגבס	1 / 24
41224/2010/1	14/11/2010	מכר ללא תמורה	בלאל ג'רס	033900406	מס' זיהוי
				החלק בגבס	1 / 24



ת.ד. 86 טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810

E-mail aida_jab@zahav.net.il

סניבה המשולש 40400

נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali

חברה בלשכת השמאים Land value



עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

גוש: 7506 חלקה: 23

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
027638812	ת.ז.	שאהבה אמל	מזר לא תמורה	14/11/2010	41224/2010/1
החלק בגוש 1 / 24					

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
050932805	ת.ז.	חסיב ספואת	תיקן טעות סופר	26/02/2017	8470/2017/1
החלק בגוש 1 / 24					

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
016317398	ת.ז.	חסיב אחמד	תיקן טעות סופר	26/02/2017	8470/2017/1
החלק בגוש 1 / 0					
הערות: בתמי מסר מק"ר 7684/17					

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
035265263	ת.ז.	חסיב זכרי	תיקן טעות סופר	26/02/2017	8470/2017/1
החלק בגוש 1 / 24					

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
056008385	ת.ז.	חסיב אחמד	תיקן טעות סופר	26/02/2017	8470/2017/1
החלק בגוש 1 / 24					

מס' זיהוי	מס' זיהוי	הבעלים	מחוז פעולה	תאריך	מס' שטר
053708809	ת.ז.	שאהבה יוס	תיקן טעות סופר	26/02/2017	8470/2017/1
החלק בגוש 1 / 24					

מס' שטר	תאריך	מחוז פעולה	שם המושב
6418/1995/1	07/03/1995	הערה על הפקעת טעויות 5 מדנית ישראל	7-4
הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4286 מיום 26.2.1995 עמוד 2214.			

עמוד 4 מתוך 5



טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810
E-mail aida_jab@zahav.net.il

סניבה המשולש 40400
נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali

חברה בלשכת השמאים Land value

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7506 חלקה: 23

מס' שטר	תאריך	החלטת פקידה	שם המושב
42438/2007/2	30/12/2007	הקצת על הפקעת חלק מחלקה - סעיף 19	מדינת ישראל
הערות: ראת ילקוט פרסומים מס' 5708 מיום 28.8.2007 עמוד 4096-4097			

מס' שטר	תאריך	החלטת פקידה	שם המושב	סוג זיכוי	מס' זיכוי
8441/2017/1	26/02/2017	הקצת אזהרה סעיף 126	חסיב חאלד	ת.ז.	057550800
הערות: ק"פ ישר כח מיום: 29.1.2017					
על תבעות של: חסיב חאלד חסמכס					

סוף נתונים

4.3 - גוש 7506 חלקה 25.

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7506 חלקה: 25

רשימת	שטח ב"ר	סוג המיקדן
מ. מ. בלנדליה מ. א. דרם השוק	9.562.00	מדי

בעלות

מס' שטר	תאריך	החלטת פקידה	הבעלים
840/1954	30/05/1954	רכישה לפי חק רכישת מקרקעין 1953	רשות המבח

החלק בבנין
בשלמות

סוף נתונים



09-7991810 פקס: 09-7992765 טלפון: 86 ת.ד.

E-mail aida_jab@zahav.net.il

מייבה המשולש 40400
נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali

Land value חברה בלשכת השמאים

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

4.4 - גוש 7506 חלקה 26 .

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה			
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 7506 חלקה: 26			
תיאור הנכס			
רשימת	שטח בפ"ר	סוג המקרקעין	
מ. מ. גלגלית	5,789.00	מיר	
מ. א. דרום השרון			
בעלות			
מס' שטר	תאריך	מחלת פקולה	תבעות
640/1954	30/05/1954	רכישה לפי חק רכישה	רשות הסתוא
		מקרקעין 1953	
חלק בנס			
בשלמות			
סוף נתונים			

4.5 - גוש 7506 חלקה 29 .

לשכת רישום מקרקעין: פתח תקוה			
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 7506 חלקה: 29			
תיאור הנכס			
רשימת	שטח בפ"ר	סוג המקרקעין	
מ. מ. גלגלית	3 128 00	מחלקה	
מ. א. דרום השרון			
בעלות			
מס' שטר	תאריך	מחלת פקולה	תבעות
640/1954	30/05/1954	רכישה לפי חק רכישה	רשות הסתוא
		מקרקעין 1953	
חלק בנס			
בשלמות			
סוף נתונים			
תיאור			
מס' שטר	תאריך	מחלת פקולה	שם המושב
4364/2003/1	18/02/2003	הקמה על חקוקת חלק	המונח המלכותי לרלוזיה
		מחלקה - סעיף 19	
חלק: רמת יליס גרמניה ס"ק 4881 ק"מ 16.06.2000 שטר 3488			
סוף נתונים			



טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810
E-mail aida_jab@zahav.net.il

מייבדה המשולש 40400
נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali

Land value חברה בלשכת השמאים

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

4.6 - גוש 7506 חלקה 31.

לשכת רישום מקרקעין פתח תקוה
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7506 חלקה: 31

תיאור הנכס	
רשימת	שטח ברוטו
ג. מ. גלגלית	4,750.00
ג. מ. דרום השרון	מתחקה
השטח רשום המקרקעין	
דיר	
עד תאריך 17/2/1934 הרישום היה באגולת	
בעליות	
מל' שטר	תאריך
1/1934	17/02/1934
השטח בפעולה	הבעלים
רישום בגלל לאור הסדר	מדינת ישראל
החלק בגוש	בגלגלית
סוף נתונים	

4.7 - גוש 7506 חלקה 36.

העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 7506 חלקה: 36

תיאור הנכס	
רשימת	שטח ברוטו
ג. מ. גלגלית	4,308.00
ג. מ. דרום השרון	מתחקה
השטח רשום המקרקעין	
דיר	
עד תאריך 17/2/1934 הרישום היה באגולת	
בעליות	
מל' שטר	תאריך
1/1934	17/02/1934
השטח בפעולה	הבעלים
רישום בגלל לאור הסדר	מדינת ישראל
החלק בגוש	בגלגלית
השטרות	
מל' שטר	תאריך
4306/2003/1	18/02/2003
השטח בפעולה	שם המושב
הגירה על הפקעת חלק	המועצה המקומית צלילית
מחלקה - מקד' 18	
השטרות	רישום ילקוט מרשמים מס' 4881 מיום 18.05.2000 עמוד 3466
סוף נתונים	



09-7991810 פקס: 09-7992765 טלפון: 86 ת.ד.

E-mail aida_jab@zahav.net.il

טייבה המשולש 40400

נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali

Land value תכנה כלשכת השמאים

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

5- המצב התכנוני .

5.1 – מצב מאושר :

- על מתחם התכנית חלה התכנית , ק/3300 .
- התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7397 , מיום 11/12/2016 .
- עיקר הוראות התכנית :
- קביעת אזורי מגורים ב' ו- ג' במקום שטח חקלאית .
- קביעת אזור לשטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח – במקום שטח לקרקע חקלאית .
- התווית דרכים חדשות, חניות ושבילים.
- קביעת הוראות בניה ופיתוח בתחום התכנית .
- זכויות והוראות בניה לפי התכנית :



יסד	סגור מינימלי במ"ר	יחיד במגרש	שטחי בניה	קומת וטובה מעל 0.00	תכנית מירבית	קווי בנין
מגורים כ	350	3	עיקרי מעל לכניסה קובעת : 96% שדות מעל לכניסה קובעת : 64% עיקרי מתחת לכניסה קובעת : 30% שדות מתחת לכניסה קובעת : 10%	3 מעל לכניסה קובעת 14 מ'	60%	קדמי 4 מ' אחורי 5 מ' אחורי במגרש מיתני 3 מ' כדורי 3 מ'
	600	6	עיקרי מעל לכניסה קובעת 96% : שדות מעל לכניסה קובעת 64% : עיקרי מתחת לכניסה קובעת 30% : שדות מתחת לכניסה קובעת 10% :	3 מעל לכניסה קובעת 14 מ'	60%	כניס



טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810
E-mail aida_jab@zahav.net.il

טייבה המשולש 40400
נייד : 0544502619



Adala – Aida jabali

עדאלה – עאידה ג'באלי

חברה בלשכת השמאים Land value

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

ישיב	מגרש מינימלי במ"ר	יח"ד במגרש	שטחי בניה	קומות ונובה מעל 0.00	תכנית מירבית	קווי בנין
מגורים ב	390	4	עקרי מעל לכניסה קובעת: 128% שרות מעל לכניסה קובעת: 72% עיקרי מתחת לכניסה קובעת: 30% שרות מתחת לכניסה קובעת: 10%.	4 מעל לכניסה קובעת 17 מ'	404	כניל
	600	6	עקרי מעל לכניסה קובעת: 128% שרות מעל לכניסה קובעת: 72% עיקרי מתחת לכניסה קובעת: 30% שרות מתחת לכניסה קובעת: 10%.	4 מעל לכניסה קובעת 17 מ'	404	כניל

הערות:

1. הוראות למגרשים הכוללים שטח פרטי כמות, כולל קווי בניה, רחב בסעיף יח' להלן.
2. במגרשים פינתיים קו בניין אחורי וחזית 3 מ'.
3. קווי בניין במגרש 311 יחיו: קדמי-4 מ', אחורי-3 מ', צדדי-4 מ', צדדי-6 מ'.
- קווי בניין במגרשים 312-314 יחיו: קדמי-4 מ', אחורי-6 מ', צדדי-3 מ', צדדי-3 מ'.
- קווי בניין במגרש 315 יחיו: קדמי-4 מ', אחורי-6 מ', צדדי-3 מ', צדדי-4 מ'.
- קווי בניין במגרשים 316 יחיו: קדמי-4 מ', אחורי-4 מ', צדדי-3 מ', צדדי-4 מ'.
- קווי בניין במגרשים 320-327 יחיו: קדמי-4 מ', אחורי-4 מ', צדדי-3 מ', צדדי-4 מ'.
- קווי בניין במגרשים 480-487 יחיו: קדמי-4 מ', אחורי-4 מ', צדדי-3 מ', צדדי-4 מ'.
4. כולל גובה חמעה סביב לגג.



09-7991810 פקס: 09-7992765 טלפון: 86 ת.ד.

טייבה המשולש 40400

E-mail aida_jab@zahav.net.il

נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali

חברה בלשכת השמאים Land value

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

5.2 – תכנון מוצע :

- תכנית מפורטת מס' 451-0530964 (נשוא חוות הדעת) .
- מטרת התכנית : איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים .
- הוספת שטחי בניה ויחידות דיור .
- קביעת ושינוי קווי בניין .
- עיקר הוראות התכנית :
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית עפ"י סעיף 62 א (א)(1) לחוק.
- הוספת 1,965 מ"ר שטחי בניה עיקריים ו-2,820 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62 א (א)(16) ו-(15) לחוק.
- תוספת 46 יחידות דיור עפ"י סעיף 62 א (א)(8) לחוק.
- תוספת קומות בחלק מהמגרשים עפ"י סעיף 62 א (א)(4) לחוק.
- העברת 1,013 מ"ר שטחי בניה עיקריים מקומות תת קרקעיות למעל לקרקע עפ"י סעיף 62 א (א)(6) לחוק.
- שינוי חלוקת שטחי הבניה בתנאי שהשטח הכלול המותר לבניה לא יגדל ביותר מ- 50% עפ"י סעיף 62 א (א)(6) לחוק.
- קביעת קווי בנין ושינוי בקווי בניין עפ"י סעיף 62 א (א)(4) לחוק.
- קביעת גדרות ומבנים להריסה עפ"י סעיף 62 א (א)(19) לחוק.
- קביעת הוראות בניה .

5.2.1 – טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית.

יעוד	תא שטח
דרך ו/או טיפול נופי	602 , 601
דרך מאושרת	606 , 605
דרך מוצעת	612 – 610
מגורים ג'	593 – 551
שביל	668 – 663
שטח ציבורי פתוח	654 – 651
שטח פרטי פתוח	5880 , 5870, 5860, 5850, 5840 5890,



09-7991810 פקס : 09-7992765 טלפון : ת.ד. 86

E-mail aida_jab@zahav.net.il

טייבה המשולש 40400

נייד : 0544502619



Adala – Aida jabali

Land value חברה בלשכת השמאים



עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים
מגשרת מוסמכת

5.2.2 - שטחים נכללים בתכנית .

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
0.52	228	דרך ו/או טיפול נופי
40.05	17,537	דרך מאושרת
17.10	7,485	מגורים ב'
36.23	15,864	מגורים ג'
1.92	840	שביל
4.18	1,829	שטח ציבורי פתוח
100	43,783	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מתושב	מ"ר מתושב	יעוד
0.50	219.27	דרך ו/או טיפול נופי
38.94	17,006.23	דרך מאושרת
1.40	613.66	דרך מוצעת
51.24	22,381.4	מגורים ג'
1.93	841.2	שביל
4.18	1,825.89	שטח ציבורי פתוח
1.81	789.69	שטח פרטי פתוח
100	43,677.34	סה"כ

5.2.3 – זכויות והוראות בניה - מצב מוצע .

- זכויות והוראות הבניה , מצב מוצע , הכל לפי הכתוב בתקנון
התכנית עמוד 14 – 16 בתקנון



09-7991810 פקס: 09-7992765 טלפון: ת.ד. 86
E-mail aida_jab@zahav.net.il

40400 טייבה המשולש
נייד : 0544502619



Adala – Aida jabali

חברה בלשכת השמאים Land value

עדאלה – עאידה ג'באלי

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

6- גורמים, שיקולים ועקרונות בחוות הדעת.



- בבואי לחוות דעתי המקצועית, בנשוא חוות הדעת, אחד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הבאתי בחשבון בין היתר את הגורמים והעקרונות כלהלן:



- 6.1 - טבלאות האיזון נערכו בהתאם להוראות סעי' 122 (1) סימן ז, פרק ג', סימן ז' (חלוקה חדשה) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 6.2 - בהקצאת המגרשים נעשה מאמץ, ככל האפשר להקצות לכל אחד מן הבעלים, מגרשים קרובים, ככל האפשר למקום בו היה מגרשו של מקבל ההקצאה.
- 6.3 - שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם, של מקבל ההקצאה.
- 6.4 - בהערכת שווי זכויות הבעלים במצב הקודם, הובא בחשבון יעוד ושטח החלקה.
- 6.5 - בהערכת שווי מגרשי ההקצאה הובאו בחשבון היעודים והשימושים המותרים, שטחי המגרשים וצורתם, זכויות הבניה, צפיפות, ומספר יחידות דיור.
- 6.6 - בחישוב שווי השוק המשמש בסיס לשווי הזכויות בחלקות הנכנסות, ובמגרשי התמורה, הוערך בהתאם לעקרון " השימוש הטוב והיעיל ", השימוש הטוב והיעיל הינו הקרקע כריקה ופנויה, מהות עריכת הטבלה בכך שנקבע (ב" מצב הנכנס / מצב יוצא), איזון בין " מספר הבעלים בחלקה / מספר אותם בעלים במגרשי התמורה השונים, תוך כדי שמירת יחס הבעלות של כל אחד מבעלי הזכויות בחלקות / הבעלות במגרשי התמורה.
- 6.7 - שטחים לא סחירים (דרך, שצ"פ, שב"צ, ...) הוכנסו לטבלה במצב נכנס / קיים, יוצא / חדש – בשווי 0.
- 6.8 - מובהר כי למחוברים הבנויים על הקרקע אין השפעה על טבלת ההקצאה והאיזון, לאור העובדה שהשימוש הטוב והיעיל, בשני מצבי התכנון הינו לקרקע כריקה ופנויה ללא המבנים.
- 6.9 - שווי הבסיס הינו שווי זכויות הבעלות בקרקע, כנקייה מכל חוב, שעבוד, משכון ומחזיק צד ג'.



ת.ד. 86 טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810

E-mail aida_jab@zahav.net.il

טייבה המשולש 40400

נייד: 0544502619



Adala – Aida jabali

עדאלה – עאידה ג'באלי

חברה בלשכת השמאים Land value

שמאית מקרקעין מוסמכת

מנהלת נכסים

מגשרת מוסמכת

6.10 – שווי כל מגרש / תא שטח נקבע במונחי מ"ר אקוולנטי ,
מאחר שרוב המגרשים זהים , שווי כל מגרש בשני המצבים הינו
ביחס ישר לזכויות הבניה המוקנות על פי תב"ע .

6.11 – בתוכנית אין תשלומי איזון .

6.12 – טבלת האיחוד והחלוקה , נערכה בהתאם להוראות תקן מספר
15 , של הועדה לתקינה שמאית , במועצת שמאי המקרקעין , כפי
שאושר במועצת שמאי המקרקעין ביום 2 באפריל 2008 .
צורנית טבלת ההקצאה והאיזון , נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה
(תכנית איחוד וחלוקה) , התשס"ט – 2009 , אשר פורסם בקובץ
תקנות 6766 , כ"ג באדר , 19 במרץ 2009 .



הנני להצהיר כי חוות הדעת נערכה על פי , כללי האתיקה המקצועית , ועל
פי מיטב ידעתי המקצועית ואין לי חלק או ענין בחלקות הנכללות בתכנית .



ולראיה באתי על החתום
עדאלה עאידה גבאלי
שמאית מקרקעין מוסמכת
מנהלת נכסים חקלאיים
מגשרת מוסמכת
מקדמת פרויקטים וגיהול נכסים



טלפון: 09-7992765 פקס: 09-7991810 ת.ד. 86

E-mail aida_jab@zahav.net.il

טייבה המשולש 40400

נייד : 0544502619

עדאלה - עאידה גבאלי ADALA - AIDA JABALI

שמאית ממקד לעין מוסמכת

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' - 451-0530964

פרטי החלקות - תאי שטח הקיימים

מס' דודרי	גוש	תא שטח	שטח מ"ר	שטח כלול מ"ר	שם הבעלים הרשום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות	החלקים בבעלות %	ייעוד	שווי יחסי
1	7506	314	757	757	ערבאס קייס	על החלק רשומה הערת אזהרה סעיף 126 סכום 105,000 דולר לטובת סמארה אסאמה על הבעלות של ואסל סעיד אחמד עודה , רשומה הערת אזהרה סעי' 126 על הבעלות של ואסל סעיד אחמד עודה לטובת עודה מוחמד . רשומה הערת אזהרה סעי' 126 לטובת סעיד עודה עאיש , על הבעלות של ואסל סעיד אחמד עודה . רשומה הערה לפי סעי' 11(א) (1), (2) לפקודת המסים מס שבח על הבעלות של סעיד עודה עאיש	5482190	8.7	מגורים ב'	0.401
2		459	418	418	ערבאס מוראד		27558964	4.4	מגורים ג'	
3		460	411	411	שוואהנה מוסטפא		59990161	7.1	מגורים ג'	
4		461	405	405	שוואהנה יעקוב		56903149	7.1	מגורים ג'	
5		462	426	426	עיאט אחמד		313804510	4.7	מגורים ג'	
6		463	579	579	אבו דיב אחמד		58173493	4.7	מגורים ג'	
7		464	530	530	שוואהנה נסים		27559855	9.4	מגורים ג'	
8		465	530	530	וואסל סעיד אחמד עודה		5690211	53.9	מגורים ג'	
9		466	530	530					מגורים ג'	
10		467	654	654					מגורים ג'	
11		471	411	411					מגורים ג'	
12		472	401	401					מגורים ג'	
13		473	427	427					מגורים ג'	
14		474	395	395					מגורים ג'	
15		475	390	390					מגורים ג'	
16		476	602	602					מגורים ג'	
17		477	477	477					מגורים ג'	
18		483	417	417	מגורים ג'					
19	311	678	678	רשות הפיתוח	הערת הפקעה לפי סעיף 5-7 לטובת מדינת ישראל , הפקעת חלק מחלקה לפי סעי' 19		100	מגורים ב'		
20	312	711	711	רשות הפיתוח				מגורים ב'		
21	313	737	737	רשות הפיתוח				מגורים ב'		
22	315	842	842	רשות הפיתוח				מגורים ב'		
23	316	892	892	רשות הפיתוח				מגורים ב'		

טייבה המשולש 40400 תד. 86 בית הכוכבים בכניסה לאזור תעשיה

טל- 09-7992765 פקס - 09-7991810 נייד - 054-4502619 e-mail aida_jab@zahav.net.il 6

עדאלה - עאידה גבאלי ADALA - AIDA JABALI

שמות המועמדות

		מגורים ב'			רשות הפיתוח	632	632	317		24
		מגורים ב'			רשות הפיתוח	641	641	318		25
		מגורים ב'			רשות הפיתוח	857	857	319		26
		מגורים ב'			רשות הפיתוח	738	738	320		27
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	485	485	451		28
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	439	439	452		29
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	440	440	453		30
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	427	427	454		31
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	428	428	455		32
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	413	413	456		33
	0.568	מגורים ג'	100		רשות הפיתוח	426	426	457	7506	34
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	444	444	458		35
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	451	451	478		36
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	520	520	479		37
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	396	396	480		38
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	396	396	481		39
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	391	391	482		40
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	499	499	485		41
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	504	504	486		42
		מגורים ג'			רשות הפיתוח	522	522	487		43
	0.031		100	רשומה הערה מנהלי עזבון	עזבון עומר חגלה	706	706	484	8895	44
		ש.צ.פ.			מ.מ. גלגוליה	218	218	632		45
		ש.צ.פ.			מ.מ. גלגוליה	472	472	633		46
		ש.צ.פ.			מ.מ. גלגוליה	196	196	634		47
		ש.צ.פ.			מ.מ. גלגוליה	652	652	635		48
		ש.צ.פ.			מ.מ. גלגוליה	291	291	638		49
		דרך מאושרת			מ.מ. גלגוליה	11,522	11,522	671		50
		דרך מאושרת			מ.מ. גלגוליה	6,015	6,015	672		51
		טיפול נופי			מ.מ. גלגוליה	128	128	675		52

טייבה המשולש 40400 תד. 86 בית הכוכבים בכניסה לאזור תעשייה

טל- 09-7992765 פקס - 09-7991810 נייד - 054-4502619 e-mail aida_jab@zahav.net.il 6

ADALA - AIDA JABALI

עדאלה - עאידה גבאלי

שמות מילוי מוסמכת

				שטחים לפי זמן חסימה							
		שם או טיפוס דפוי			מ.מ. גלגוליה	100	100	676	7506	53	
		שביל			מ.מ. גלגוליה	144	144	641		54	
		שביל			מ.מ. גלגוליה	144	144	642		55	
		שביל			מ.מ. גלגוליה	135	135	643		56	
		שביל			מ.מ. גלגוליה	137	137	644		57	
		שביל			מ.מ. גלגוליה	118	118	645		58	
		שביל			מ.מ. גלגוליה	162	162	646		59	
	1					43,783	סה"כ				



טייבה המשולש 40400 תד. 86 בית הכוכבים בכניסה לאזור תעשייה

טל- 09-7992765 פקס - 09-7991810 נייד - 054-4502619 e-mail aida_jab@zahav.net.il 6

עדאלה - עאידה גבאלי
ADALA - AIDA JABALI
שמאית מקרקעין מוסמכת

טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מס' - 451-0530964

פרטי המגרשים / תאי שטח מוקצים

מס' מסדורי	גוש	מס' מגרש לפי תכנית/תא שטח	שם הבעלים הרשום	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	מס' זהות	שטח המגרש המוקצה מ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יח"ד	שווי יחסי באחוזים	בעל הזכויות משלם	בעל הזכויות מקבל
1	7506	572	ערבאס קייס	על החלק רשומה הערת אזהרה סעיף 126 סכום 105,000 דולר לטובת סמארה אסאמה על הבעלות של ואסל סעיד אחמד עודה רשומה הערת אזהרה סעיף 126 על הבעלות של ואסל סעיד אחמד עודה לטובת עודה מוחמד רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת סעיד עודה עאשה, על הבעלות של ואסל סעיד אחמד עודה רשומה הערה לפי סעיף 11(א), (2) לפקודת המסים מס שבח על הבעלות של סעיד עודה עאשה	5482190	468	בשלמות	מגורים ג'	4	0.035	0	0
2		573			5482190	631	בשלמות	מגורים ג'	4		0	0
3		571	ערבאס מוראד		27558964	502	בשלמות	מגורים ג'	4	0.0176	0	0
4		563	שוואהנה מוסטפא		59990161	601	בשלמות	מגורים ג'	6	0.0285	0	0
5		565	שוואהנה יעקוב		56903149	528	בשלמות	מגורים ג'	4	0.0285	0	0
6		566			56903149	462	בשלמות	מגורים ג'	4		0	0
7		574	עיאט אחמד		313804510	513	בשלמות	מגורים ג'	4	0.0189	0	0
8		564	אבו דיב אחמד		58173493	501	בשלמות	מגורים ג'	4	0.0189	0	0
9		570	שוואהנה נסים		27559855	1,120	בשלמות	מגורים ג'	18	0.0377	0	0
10		551	וואסל סעיד אחמד עודה		5690211	485	בשלמות	מגורים ג'	4	0.2358	0	0
11		552				383	בשלמות	מגורים ג'	4			
12		555				382	בשלמות	מגורים ג'	4			
13		556				372	בשלמות	מגורים ג'	4			
14		557				379	בשלמות	מגורים ג'	4			
15		558				401	בשלמות	מגורים ג'	4			
16		559				380	בשלמות	מגורים ג'	4			
17		560				378	בשלמות	מגורים ג'	4			
18		561				379	בשלמות	מגורים ג'	4			
19		562				477	בשלמות	מגורים ג'	4			
20		567				395	בשלמות	מגורים ג'	4			
21		568				503	בשלמות	מגורים ג'	4			
22		569				737	בשלמות	מגורים ג'	6			
23		553	רשות הפיתוח			409	בשלמות	מגורים ג'	5			



טייבה המשולש 40400 תד. 86 בית הכוכבים בכניסה לאזור תעשייה

טל- 09-7992765 פקס - 09-7991810 נייד - 054-4502619 e-mail aida_jab@zahav.net.il 6

עדאלה - עאידה גבאלי ADALA - AIDA JABALI

שמות מוכרזים - מוסמכת

0	0	0.567	5	מגורים ג'	בשלמות	431	הערת הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לטובת מדינת ישראל , הפקעת חלק מחלקה לפי סעי' 19	רשות הפיתוח	554	7506	24
			5	מגורים ג'	בשלמות	451		רשות הפיתוח	575		25
			5	מגורים ג'	בשלמות	429		רשות הפיתוח	576		26
			5	מגורים ג'	בשלמות	396		רשות הפיתוח	577		27
			5	מגורים ג'	בשלמות	391		רשות הפיתוח	578		28
			5	מגורים ג'	בשלמות	417		רשות הפיתוח	579		29
			5	מגורים ג'	בשלמות	499		רשות הפיתוח	581		30
			5	מגורים ג'	בשלמות	504		רשות הפיתוח	582		31
			5	מגורים ג'	בשלמות	761		רשות הפיתוח	583		32
			8	מגורים ג'	בשלמות	675		רשות הפיתוח	584		33
			8	מגורים ג'	בשלמות	694		רשות הפיתוח	585		34
			8	מגורים ג'	בשלמות	624		רשות הפיתוח	586		35
			8	מגורים ג'	בשלמות	636		רשות הפיתוח	587		36
			8	מגורים ג'	בשלמות	738		רשות הפיתוח	588		37
			12	מגורים ג'	בשלמות	981		רשות הפיתוח	589		38
			8	מגורים ג'	בשלמות	769		רשות הפיתוח	590		39
			8	מגורים ג'	בשלמות	648		רשות הפיתוח	591		40
			8	מגורים ג'	בשלמות	796		רשות הפיתוח	592		41
			8	מגורים ג'	בשלמות	417		רשות הפיתוח	593		42
0	0	0.031	8	מגורים ג'	בשלמות	706	הערה מנהלי עזבון	עומר מותקאל חגלה	580		43
		1	248			22,519	סה"כ				44
				ש.צ.פ.		221		מ.מ. ג'לג'וליה	651		45
				ש.צ.פ.		552		מ.מ. ג'לג'וליה	652		46
				ש.צ.פ.		624		מ.מ. ג'לג'וליה	653		47
				ש.צ.פ.		432		מ.מ. ג'לג'וליה	654		48
				שביל		12		מ.מ. ג'לג'וליה	669		49
				דרך		11,502		מ.מ. ג'לג'וליה	605		50
				דרך		5,462.00		מ.מ. ג'לג'וליה	606		51
				דרך		573		מ.מ. ג'לג'וליה	610		52
								מ.מ. ג'לג'וליה	611		53

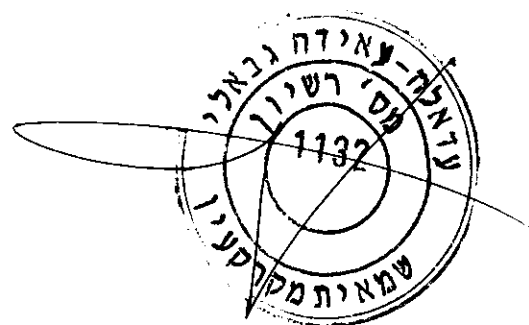
טייבה המשולש 40400 תד. 86 בית הכוכבים בכניסה לאזור תעשייה

טל- 09-7992765 פקס - 09-7991810 נייד - 054-4502619 e-mail aida_jab@zahav.net.il 6

עדאלה - עאידה גבאלי ADALA - AIDA JABALI

שמות מקור עין מוסמכת

				דרך או	126			מ.מ. ג'לג'וליה	601		54
				טיפול נפי	102				602		55
				שביל	162			מ.מ. ג'לג'וליה	663		56
				שביל	118			מ.מ. ג'לג'וליה	664		57
				שביל	143			מ.מ. ג'לג'וליה	665		58
				שביל	134			מ.מ. ג'לג'וליה	666		59
				שביל	134			מ.מ. ג'לג'וליה	667		
				שביל	137			מ.מ. ג'לג'וליה	668		
					43,783.00			סה"כ			



טייבה המשולש 40400 תד. 86 בית הכוכבים בכניסה לאזור תעשיה
 טל- 09-7992765 פקס - 09-7991810 נייד - 054-4502619 e-mail aida_jab@zahav.net.il 6