



HAIFA-Got Levin 38, Ramot Sapir (32922)  
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374  
Galilee & Valleys- P.O.B 133, Shimshit (17906)  
Cel : 058- 726816 Telefax : 04-6024445

חיפה - גוט לוין 38, רמות ספיר. 32922  
טלפון : 04- 8122375 פקס : 04- 8122374  
גליל והעמקים - ת.ד. 133, שמשית. 17906  
נייד : 058- 726816 טלפקס : 04- 6024445

דואל : taanach@hotmail.co.il

תאריך : 4.8.2006  
סימוכין : 00684/0507

**טבלת איזון**

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "יזרעאלים"  
 הועדה דנה בבקשה מס' 02/1707/5/א  
 בשיבתה מס' 1310.06 מיום 12.10.06  
 החליטה להפקיד אתר התכנית  
 אדריכל ד"ר מיכל סופר  
 מתנדסת הועדה  
 eel.cul

דוד בריל  
 יו"ר ועדה מקומית  
 יזרעאלים

**המצורפת לתכנית מפורטת מק/יז/ 02 /1707**

**(המהווה שינוי לתכניות ג/1707 ו-ג/ 1910)**

**מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"**

הועדה ע' יישור תכנית מס' 02/1707/5/א  
 פורסמה בילקוט המפרסמים מס' 563  
 יומוד 829 מיום 6 בספטמבר 2006





HAIFA-Got Levin 38, Rammot Sapir (32922)  
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374  
Galilee & Valleys- P.O.B 133 , Shimshit (17906)  
Cel : 058- 726816 Telefax : 04-6024445

חיפה - גוט לוין 38 , רמות ספיר . 32922  
טלפון : 04 - 8122375 - פקס : 04 - 8122374  
גליל והעמקים - ת.ד. 133 , שמשית . 17906  
נייד : 058 - 726816 - טלפקס : 04 - 6024445

דואל : [taanach@hotmail.co.il](mailto:taanach@hotmail.co.il)

תאריך : 4.8.2006  
סימוכין : 00684/0507

## טבלת איזון המצורפת לתכנית מפורטת מק/יז/ 02 /1707

(המהווה שינוי לתכניות ג/1707 ו-ג/1910)

### מרחב תכנון מקומי "יזרעאליים"

1. התכנית הנדונה כוללת את חלקה 2 בגוש 17492 (בשלמותה) , הנמצאת בקצה המזרחי של שכונת מזאריב , בישוב בית זרזיר.
2. מטרת התכנית הינה חלוקת קרקע ללא הסכמת בעלים לפי סעיף 62 . (א) .1
3. התכנית המוצעת כוללת שטח ביעוד חקלאי בגודל 42,252 מ"ר , שטח ביעוד לתכנון בעתיד בגודל 1,633 מ"ר , וכן שטח ביעוד לדרכים בהיקף 3,940 מ"ר .
3. הקצאת המגרשים החדשים (מגרשי התמורה) לבעלי הזכויות במקרקעין נערכה לפי עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה .  
בהתאם לעקרונות אלו כל חלק מהחלקה קיבלה /ה הקצאה באופן יחסי לשווי.
4. טבלת ההקצאות והאיזון נכונה לתאריך הכנתה , ההפרשים בין השווי היחסי של החלקים בחלקה לבין השווי היחסי של מגרשי ההקצאה הינו מזערי וניתן לראות את הטבלה כמאוזנת - לפיכך לא קיימים תשלומי איזון.

2 / ...





HAIFA-Got Levin 38, Ramot Sapir (32922)  
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374  
Galilee & Valleys- P.O.B 133, Shimshit (17906)  
Cel : 058- 726816 Telefax : 04-6024445

חיפה - גוט לוין 38, רמות ספיר . 32922  
טלפון : 8122375 - 04 פקס : 8122374 - 04  
גליל והעמקים - ת.ד. 133, שמשית . 17906  
נייד : 058 - 726816 טלפקס : 04 - 6024445

דואל : [taanach@hotmail.co.il](mailto:taanach@hotmail.co.il)

תאריך : 4.8.2006  
סימוכין : 00684/0507

- 2 -

5. בהערכת שווי החלקים במצב הנכנס וכן שווי המגרשים במצב התכנוני החדש הוא בחשבון כי המדובר בקרקע הקרובה וגובלת בשטח הבניה למגורים, והינה בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד לשימושים אורבניים.

ניתנה התייחסות לעובדה כי על הקטע הצפון מזרחי בחלקה חלות הוראות תכנית ג/6540 אך הוא נמצא בקירבת בית העלמין .  
ליתרת שטח החלקה ניתנה התייחסות כדלקמן :

לשטח חקלאי בהתאם למיקומו יחסית לבתי המגורים מצפון ומדרום לחלקה ולדרך החוצה את החלקה, למגרש 2/8 בשים לב לבית המגורים הקיים, למגרש 2/5/1 הפחתה בגין פלישות של סככות בחלק הדרומי במגרש .  
שטח לתכנון בעתיד (בחלק הדרום מזרחי בחלקה) בהתחשב בקיום בית המגורים.

לאור הגורמים והשיקולים הנ"ל הוערך מגרש 2/7 בשטח 7,777 מ"ר קרקע הצמוד פיזית לבתי המגורים לפי ממוצע של \$35 / למ"ר קרקע.  
מקדמי ההתאמה המשוקללים ליתרת המגרשים (בהתאם לשיקולי מיקום, תכנון, גודל, פלישות במידה וקיימות, בניה קיימת בפועל - הערכת שווי מרכיב הקרקע ללא עלות הבניה) הינם כמפורט להלן :

- מגרש 2/1 - מקדם התאמה משוקלל - 0.5628 .
- מגרש 2/3/1 - מקדם התאמה משוקלל - 0.7537 .
- מגרש 2/3/2 - מקדם התאמה משוקלל - 1.2857 .
- מגרש 2/4 - מקדם התאמה משוקלל - 0.6985 .
- מגרש 2/2/4 - מקדם התאמה משוקלל - 0.6985 .
- מגרש 2/2/1 - מקדם התאמה משוקלל - 0.6985 .



Shlomo Ta'anach - Real Estate Appraiser  
Boaz Ta'anach - Real Estate Appraiser



שלמה תענך - שמאי מקרקעין  
בעז תענך - שמאי מקרקעין

HAIFA-Got Levin 38 , Ramot Sapir (32922)  
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374  
Galilee & Valleys- P.O.B 133 , Shimshit (17906)  
Cel : 058- 726816 Telefax : 04-6024445

חיפה - גוט לוין 38 , רמות ספיר . 32922  
טלפון : 04 - 8122375 - פקס : 04 - 8122374  
גליל והעמקים - ת.ד. 133 , שמשית . 17906  
נייד : 058 - 726816 טלפקס : 04 - 6024445

דואל : [taanach@hotmail.co.il](mailto:taanach@hotmail.co.il)

תאריך : 4.8.2006  
סימוכין : 00684/0507

- 3 -

- . מגרש 2/2/2 - מקדם התאמה משוקלל - 0.6985
- . מגרש 2/2/3 - מקדם התאמה משוקלל - 0.6985
- . מגרש 2/5/2 - מקדם התאמה משוקלל - 0.8571
- . מגרש 2/5/3 - מקדם התאמה משוקלל - 0.808
- . מגרש 2/5/1 - מקדם התאמה משוקלל - 0.780
- . מגרש 2/8 - מקדם התאמה משוקלל - 0.9223

6. במסגרת הערכת החלקים במצב הנכנס הובאה בחשבון הפחתה בגין שיתוף במקרקעין (מושע).

7. היטל השבחה באם חל - יוטל ויגבה בנפרד לפי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



## S.B. TA'ANACH - Real Estate Appraisal

Shlomo Ta'anach - Real Estate Appraiser  
Boaz Ta'anach - Real Estate Appraiser

Got Levin 38, Rammot Sapir, HAIFA.(32922)  
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374

## ש.ב. תענך - שמאות מקרקעין

שלמה תענך - שמאי מקרקעין  
בוז תענך - שמאי מקרקעין

נוט לוי 38, רמות ספיר, חיפה. (32922)  
טלפון : 8122375 - 04 פקס : 8122374 - 04

מנכ"י יוצא (חדש)				מנכ"י נכנס (קודם)				שטח חלקה	חשום במ"ר	חלקה	גוש
סח"י שווי מוקצת ב-%	שווי מנכ"י הוקצת ב-%	שטח מוקצת במ"ר	מגורש הקצאה	סח"י אחוז מגיע	שווי יחסי ב-% של החלק	שטח במ"ר	החלק ב-%	בעלויות	המשתתף באיזון		
37.480%	14.476%	8,695	2/1	37.500%	25.000%	11,956	25.000%	רשות הפיתוח	47,825	2	17492
	23.003%	7,777	2/7		12.500%	5,978	12.500%	מדינת ישראל			
	10.521%	4,718	2/3/1		13.006%	6,220	13.006%	סאלם ד"ג מוחמד מוזאריב			
16.733%	6.211%	1,633	2/3/2	16.728%	3.722%	1,780	3.722%	דיאבאת ולד סאלם (בן של סאלם ד"ג מוחמד מוזאריב)			
12.499%	12.499%	5,847	2/4	12.500%	12.500%	5,978	12.500%	חאלד יית טוח סאלח			
4.183%	4.183%	2,024	2/2/4	4.182%	4.182%	2,000	4.182%	חאלד סלימאן אבו ראס			
4.183%	4.183%	2,024	2/2/1	4.182%	4.182%	2,000	4.182%	מוחמד סלימאן אבו ראס			
4.183%	4.183%	2,024	2/2/2	4.182%	4.182%	2,000	4.182%	אתמד סלימאן אבו ראס (חערד אחרד מאג'ד סלימאן)			
4.183%	4.183%	2,024	2/2/3	4.182%	4.182%	2,000	4.182%	מאג'ד סלימאן אבו ראס			
4.183%	4.183%	1,659	2/5/2	4.182%	4.182%	2,000	4.182%	סאלח סלימאן אבו ראס			
6.271%	6.271%	2,623	2/5/3	6.273%	6.273%	3,000	6.273%	עומר אבו ראס			
4.192%	4.192%	1,817	2/5/1	4.182%	4.182%	2,000	4.182%	מואריב מוחמד			
1.910%	1.910%	700	2/8	1.908%	1.908%	913	1.908%	חאלד עסרי חואש			
		3,940	2/6					מועצה מקומית ג'זיר			
		324	2/9					כל הבעלים			
100.000%	100.000%	47,825		100.0%	100.000%	47,825	100.000%	סיכום			

