

S.B. TA'ANACH - Real Estate Appraisal

ש.ב. תענד - שמאות מקרקעין

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



שלמה תענד - שמאי מקרקעין  
בעז תענד - שמאי מקרקעין

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 : 8122375 - 04 פקס : 8122374 - 04  
גליל והעמקים - ת.ד. 133 , שמשית . 17906  
נייד : 726816 - 058 טלפקס : 6024445 - 04

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

תאריך : 6.10.2005  
סימוכין : 00700/0508

חוק התכנון והבניה (התשמ"ה) 1966  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
"יזרעאלים"  
הועדה זנה בבקשה מס' 194/מק/2293/04  
בשיבתה מס' 6433 מיום 4.3.06  
החליטה להפקיד לאשר התכנית  
אדריכל ד"ר מיכל סופר  
מונדסת הועדה  
2010.10.07

**טבלת איזון**

הועדה ע' גישה תכני מס' 194/מק/2293/04  
פורטמה בילקוט המפורסמים מס' 5616  
עמוד 1194 מיום 14.01.07

**המצורפת לתכנית מפורטת יז/מק/2293/04**

**(המהווה שינוי לתכניות ג/2293 ו-מש"צ 40)**

**מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"**

**עדכון אוקטובר 2005**





תאריך : 6.10.2005  
סימוכין : 00700/0508

## טבלת איזון המצורפת לתכנית מפורטת יז/מק/2293/04

(המהווה שינוי לתכניות ג/2293 ו- מש"צ 40)

### מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

1. התכנית הנדונה חלה על מקרקעין הנמצאים בחלק הדרומי של הישוב בית לחם הגלילית . התכנית כוללת חלק מחלקה 20 בגוש 11378 – (ראה סיפא לפרק 1 בתקנון התכנית המוצעת – איחוד וחלוקה טבלת שטחים) .
2. מטרת התכנית הינה לגיטימציה למבנים חקלאיים , שנבנו בחריגה מגבולות מגרשים לפי תכנית מאושרת ; - ארגון מחדש של שטחי המגרשים לפי חזקות בקרקע – חלוקה מוסכמת.
3. התכנית המוצעת כוללת שטח ביעוד חקלאי בגודל 20,041 מ"ר עליו חלות הוראות תכנית ג/ 2293 , וכן שטח נוסף ביעוד חקלאי בהיקף 4,395 מ"ר עליו חלות הוראות תכנית מש"צ 40 .
3. הקצאת המגרשים החדשים (מגרשי התמורה) לבעלי הזכויות במקרקעין נערכה לפי עקרונות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה . בהתאם לעקרונות אלו כל בעל זכויות במגרש נכנס קיבל/ה הקצאת מגרש חדש או תשלום איזון באופן יחסי לשווי .
4. טבלת ההקצאות והאיזון נכונה לתאריך הכנתה .

2 / ...



תאריך : 6.10.2005  
סימוכין : 00700/0508

- 2 -

5. בהערכת שווי המגרשים במצב הנכנס וכן שווי המגרשים במצב התכנוני המוצע הובא בחשבון כי המדובר בקרקע הקרובה וגובלת בשטח ביעוד למגורים , והינה בעלת פוטנציאל לשינוי יעוד לשימושים סמי חקלאיים.

כמו כן , ניתנה התייחסות לעובדות התכנוניות כדלקמן :  
השטח באזור חקלאי כפוף לתכנית ג/ 2293 מותר לתכליות של לגידולים חקלאיים ולמבנים הנחוצים לחקלאות ולבעלי חיים.  
השטח באזור חקלאי כפוף לתכנית מש"צ 40 מותר לשימוש כמפורט בתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה.

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

בועז תענך  
שמאי מקרקעין, מ.ר. 707  
בעז תענך  
שמאי מקרקעין

6.10.2005  
00700/0508  
תאריך :  
סימולין :

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

Shlomo Ta'anach - Real Estate Appraiser  
Boaz Ta'anach - Real Estate Appraiser  
Got Levin 38, Ramnot Sapir, HAIFA.(32922)  
Tel : 04- 8122375 Fax : 04-8122374

**ש.ב. תענד - שמאות מקרקעין**

שלמה תענד - שמאי מקרקעין  
בעז תענד - שמאי מקרקעין  
גוט לוי 38, רמות ספיר, חיפה. (32922)  
טלפון : 04 - 8122374 פקס : 04 - 8122375

איזון	מגב תכנוני מוצע ושוי יומא מנרשי הקצאה				מגב תכנוני קודם ושוי נכנס								
	שווי מנרשי	שווי מנרש	שווי מנרש -הוקצאה ב-הוקצאה ב	שווי ב למי"ר קרקע	שטח המנרש המשתתף באיזון	מנרשי הקצאה	סה"כ אחוז מנע	שווי יחסי ב של החלק %	שווי החלק ב-\$	שווי ב למי"ר קרקע	שטח המנרש המשתתף באיזון	מנרש	בעלי הזכויות המחזיקים במקרקע - חוכרים
\$0	87.245%	\$87,984	\$152,508	\$12	7332	100/2	87.245%	44.291%	\$122,088	\$12	10,174	66 י' ע	אבי ציטרשפילר
\$0	12.755%	\$35,160	\$35,160	\$8	4395	100/3	12.755%	42.954%	\$118,404	\$8	9,867	67 י' ע	אבי ציטרשפילר
\$0	100%	\$275,652			24,436		100.0%	100.000%	\$275,652		24,436		סיכום

~~תענד~~  
שלמה תענד, מנר עז