

Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

## לוח הקצאה וטבלת איזון

נספח לטבלת הקצאה איזון  
תכנית איחוד וחלוקה מס' 205-0377960  
מתחם 11 – ג'ת הגלילית

יוני 2016

Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) &amp; R.E. Appraiser

Yoseph shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) &amp; R.E Appraiser

תאריך : 12.06.2017

מספרנו : 2856/16.01

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

לכבוד

אדר' פאדל פאעור

א.נ.,

**הנדון: לוח הקצאות וטבלת איזון****נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 255-0377960****(בהתאם למהדורה<sup>1</sup> מס' 19 מיום 06.06.2017)****חלקות שונות בגושים 18743, 18751 ו- 18752 במתחם 11 ג'ת הגלילית****1. רקע כללי:**

- במסגרת התכנית הנ"ל הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה מוגש להלן לוח הקצאות וטבלת איזון המהווה נספח לתקנון התכנית.
- התכנית חלה על חלקות שונות בגושים 18743, 18751 – 18752.
- התוכנית מאחדת החלקות ומחלקת אותן מחדש למגרשי תמורה כפי שמופיע בתשריט המצב המוצע של תשריט התכנית.
- שטח התכנית הינו 38,001 מ"ר.

**2. המועד הקובע:**

המועד הקובע לעריכת לוח ההקצאה וטבלת האיזון הינו 08.06.2016.

**3. מועד הביקור בנכס:**

הביקור בנכס נערך ע"י יוסף שאהין – שמאי מקרקעין בתאריך 08.06.2016

<sup>1</sup> בתקנון נרשם תדפיס 26 ובתשריט מוצע נרשם מס' 19.

Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

#### 4. פרטי המקרקעין:

ישוב : גית הגלילת.  
ועדות תכנון : ועדה מקומית מעלה הגליל, ועדה מחוזית צפון.

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח כלול בתוכנית (במ"ר)	בעלות
1	18751	1	16,568	17	מדינת ישראל
2	18751	15	2,812	2,812	פרטית
3	18751	16	1,836	1,836	פרטית
4	18751	17	2,510	2,510	פרטית
5	18751	57	2,069	2,069	פרטית
6	18751	58	1,857	1,857	פרטית
7	18751	59	3,474	3,474	פרטית
8	18751	60	1,992	1,992	פרטית
9	18751	61	1,392	1,392	פרטית
10	18751	62	1,412	1,412	פרטית
11	18751	63	1,412	1,412	פרטית
12	18751	64	1,174	1,174	פרטית
13	18751	65	1,236	1,236	פרטית
14	18751	66	1,251	1,251	פרטית
15	18751	67	2,575	2,575	פרטית
16	18751	68	2,500	2,500	פרטית
17	18751	69	1,316	1,316	פרטית
18	18751	70	1,917	1,917	פרטית
19	18751	71	1,973	1,973	פרטית
20	18751	72	970	970	פרטית
21	18751	73	680	680	פרטית
22	18751	74	3,772	6	מדינת ישראל
23	18751	75	2,712	155	מדינת ישראל
24	18751	78	877	55	מדינת ישראל
25	18752	76	14,126	485	מדינת ישראל
26	18743	103	15,423	925	מדינת ישראל
<b>38,001</b>					<b>סה"כ במ"ר</b>

Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

## 5. תאור המקרקעין

### 5.1 כללי

החלקות המשתתפות בתכנית ממוקמות בחלק המזרחי של הישוב גית הגלילת ממזרח לרחוב המחבר בין גית הגלילת לבין כפר יאנוח. החלקה נמצאת בתחום שיפוט הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל. מרבית החלקות בבעלות פרטית וחלק בבעלות המדינה. הקו הכחול של התכנית גובל בשורת הבתים בקצה המזרחי של הישוב.]

### 5.2 תאור הסביבה

יאנוח-גית היא מועצה מקומית בגליל המערבי בישראל. היא הוכרזה כמועצה מקומית בשנת 1990. כל תושבי המקום משתייכים לעדה הדרוזית. המועצה המקומית מורכבת משני כפרים - יאנוח, שבו מתגוררים כ-70% מתושבי המועצה, וגית. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לדצמבר 2014 מתגוררים ביאנוח-גית 6,179 תושבים. האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של 1.4%. ממערב לשטח התכנית בתי מגורים צמודי קרקע. מצפון, דרום ומזרח לשטח התכנית שטחים חקלאיים ומטעי עצי זית.

### 5.3 תאור החלקות

כאמור לעיל החלקות ממוקמות בחלק המזרחי של גית. השיפוע של החלקות קל עולה לכיוון מזרח. על חלק גדול מהחלקות מטעי עצי זית. על החלק הדרומי של חלקה 60 בגוש 18751 בית מגורים דו קומתי.



Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

## 6. המצב התכנוני:

### 6.1. המצב הקודם

#### 6.1.1 תכניות מתאר ארציות

##### תמ"א 35

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסמים 5474 בתאריך 27.12.2005. מעיון בתשריט "המרקמים" של התוכנית עולה כי החלקות ממוקמות ב"מרקם עירוני".

#### 6.1.2 תכניות מתאר מחוזיות

##### תמ"מ 2 - שינוי 9

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5696 בתאריך 30.07.2007. מעיון בתשריט התוכנית עולה כי החלקות נמצאות בשטח המסווג ביעוד "חקלאי/ נוף כפרי פתוח".

#### 6.1.3 תכניות מתאר מקומיות

##### תכנית מתאר מקומית ג/18234 – יאנוח ג'ת

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6978 בתאריך 29.01.2015. התכנית כוללת שטח החלקות במתחם לאיחוד וחלוקה מס' 11 המיועד ל"מגורים" מטרת התכנית לאפשר מתן פתרונות להגדלת אוכלוסית הישובים לכ- 7,600 תושבים עד שנת 2030, בעיקר בתחום המגורים, תוך הבטחת צרכי הציבור לאוכלוסיה זו והשלמת מערכת התנועה בישובים. שטחים לצרכי ציבור המתחם 11 מהווים 30% משטח התכנית (5% דרך, 16% שטח למבני ציבור, 9% שטח פתוח). תנאי למתן היתר בתחום מתחם הינו בין היתר אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הכוללת יעודי קרקע יפ"י תכנית זו.

מס' יח' מקסמלי: 89.

גודל מגרש מינמי: 400 מ"ר עבור 2 יח' דיור.

במקרים בהם המגרש יהיה מעל 500 מ"ר תותר חלוקתו ל- 2 מגרשים שכל אחד מהם לא יקטן מ- 250 מ"ר. במגרשים אלה תותר בניה בקו בנין 0 במקרה של קיר משותף עם השכן ובכפוף להסכמתו.

צפיפות לדונם: 4 יח' / דונם.

תכסית: 40%.

מס' קומות: 3 מעל ו- 1 מתחת לכניסה הקובעת.

אחוזי בניה למגורים: מעל מפלס הכניסה עיקרי 80% ושרות 10%.

מתחת למפלס הכניסה עיקרי 35% ושרות 5%.

סה"כ 130%. סה"כ שטח בניה למגרש 300 מ"ר הגבוה מבניהם



ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
 יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

7. מצב מוצע:

**התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון מס' 255-0377960:**

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה במתחם 11 ג'ת עפ"י תכנית מס' ג/18234  
 התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה  
 בכל תחום התכנית.

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרי בניה.

בין מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה:

- לחלק מגרשים מעל 500 מ"ר ל 2 מגרשים בתנאי ששטח מגרש מינמלי יהיה 250 מ"ר.
- ניתן לאחד מגרשים קטנים למגרשים יותר גדולים.
- רוחב זכות מעבר למגרש 1 יהיה 4 מ'.
- כאמור לעיל התכנית מאחדת החלקות הכלולות בתכנית ומחלקת אותם לתאי שטח מגרשים כלהלן:

יעוד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה	יעוד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה	יעוד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה	יעוד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה
דרך	938	101	מגורים ב'	902	167/2	מגורים ב'	1,216	159/1	מגורים ב'	1,150	100
	1377	102	מגורים ב'	301	167/1	מגורים ב'	1,216	159/2	מגורים ב'	394	115/1
	3588	105	מגורים ב'	300	167/10	מגורים ב'	348	160/1	מגורים ב'	393	115/2
	92	110	מגורים ב'	300	167/11	מגורים ב'	349	160/2	מגורים ב'	394	115/3
	993	111	מגורים ב'	1,015	168/1	מגורים ב'	697	160/3	מגורים ב'	394	115/4
	1703	112	מגורים ב'	367	168/2	מגורים ב'	350	161/1	מגורים ב'	393	115/5
	109	113	מגורים ב'	368	168/21	מגורים ב'	624	161/2	מגורים ב'	642	116/1
	8,800	סה"כ	מגורים ב'	460	169/1	מגורים ב'	494	162/1	מגורים ב'	643	116/2
שצ"פ	189	106	מגורים ב'	461	169/2	מגורים ב'	494	162/2	מגורים ב'	440	117/2/1
	102	107	מגורים ב'	476	170	מגורים ב'	494	163/1	מגורים ב'	439	117/2/2
	398	108	מגורים ב'	866	170/1	מגורים ב'	494	163/2	מגורים ב'	440	117/1/1
	689	סה"כ	מגורים ב'	691	171/1	מגורים ב'	822	164	מגורים ב'	439	117/1/2
מבני ציבור	2,020	109	מגורים ב'	691	171/2	מגורים ב'	415	165/1	מגורים ב'	483	157/1
	2,020	סה"כ	מגורים ב'	679	172	מגורים ב'	490	165/2	מגורים ב'	483	157/2
			מגורים ב'	476	173	מגורים ב'	415	166/1	מגורים ב'	482	157/3
				26,599	סה"כ	מגורים ב'	420.7	166/2	מגורים ב'	650	158/1
									מגורים ב'	650	158/2



Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

### שימושים מותרים והוראות הבנייה במגרשי המגורים

בשטח זה מותר להקים בנייני מגורים, מחסנים הקשורים למגורים, חנויות למסחר מקומי, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות פרטיות של רופאים, גני ילדים, מספרות, מכוני יופי, וחנויות לרכב.

תותר הקמת יחידות אירוח (צימרים), יחידות האירוח יהיו בנוסף למספר יחידות הדיור המותרים לבניה בשטח המגרש ויחולו לגביהן הוראות משרד התיירות כפי שיתפרסמו מעת לעת, והוראות הבניה למגורים כמתואר בתכנית זו. מספר יחידות הארוח לא יעלה על 4 לדונם. (בנוסף ליחידות הדיור) ושטחן יהיה בכפוף להנחיות משרד התיירות, שטח הבניה ליחידת אירוח יהיה 40 מ"ר והיא תהיה בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון של משרד התיירות.

גודל מגרש מנמלי: 250 מ"ר.

צפיפות לדונם: 4 יח"/דונם.

מס' יח' למגרש: 1 יח'.

גודל מגרש מינמלי עבור 2 יח' דיור – 400 מ"ר.

במקרים בהם המגרש יהיה מעל 500 מ"ר תותר חלוקתו ל- 2 מגרשים

שכל אחד מהם לא יקטן מ- 250 מ"ר.

תותר בניה בקיר משותף (בקו בנין צדדי 0 מ') בהסכמת השכן.

אחוזי בניה למגורים: מעל מפלס הכניסה עיקרי 80% ושרות 10%.

מתחת למפלס הכניסה עיקרי 35% ושרות 5%.

סה"כ 130%.

תותר העברת שטחים עיקריים מעל הקרקע אל מתחת הקרקע ולהפך.

תכסית: 50%.

מס' קומות: 3 מעל ו- 1 מתחת לכניסה הקובעת.

### 8. הזכויות בנכסים:

בהתאם לנסח מקוון מיום 11.05.2014 עולה כי החלקות מתנהלות בלשכת רישום מקרקעין נצרת.

כ- 1.64 ד' המהווים 4.32% משטח התכנית בבעלות המדינה ויתרת שטח התכנית כ- 36.36 ד'

הינו בבעלות פרטית ומהווה כ- 99.96% משטח התכנית.

בעלות 67 ו- 73 בגוש 18751 רשומות הערות אזהרה לפי ס' 126 לחוק, הערות אלה ירשמו בעת

רישום מגרשי ההקצאה כחלקות סופיות ע"ש של אותם בעלים.



Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

## 9. עקרונות גורמים ושיקולים:

- העקרונות והשיקולים שהנחו אותנו בעת עריכת לוח וטבלת ההקצאות הינם בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט – 2009 ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התשע"ג - 2013.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
- ההקצאה נערכה כך שהשווי היחסי של זכויות הבעלים מסה"כ השווי במצב המוצע לתכנית זהה לשווי היחסי של זכויות הבעלים מסה"כ השווי במצב הקודם לתכנית.
- ההקצאה מאוזנת כך שאין תשלומי איזון.
- הובא בחשבון גודל מגרשי התמורה מיקומם, צורתם, הטופוגרפיה ושאר מאפייניהם.
- כ- 1.64 ד' המהווים 4.32% משטח התכנית בבעלות המדינה ויתרת שטח התכנית כ- 36.36 ד' הינו בבעלות פרטית ומהווה כ- 99.96% משטח התכנית.
- שעבודים הולכים אחרי בעלים הקודם, וירשמו על החלקה או על החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה.
- לוח ההקצאה וטבלת האיזון מתייחסים לבעלים הרשומים בלבד.
- מצב שוק המקרקעין נכון למועד הקובע.
- ערכי השווי בטבלת האיזון הינם במונחים של שווי יחסי (אקוולנטי). לדעת הח"מ שוק המקרקעין נמצא בתקופת אי יציבות מחירים ולאור כך העדפתי לערוך הטבלה במונחים של שווי יחסי.
- במצב הנכנס מדובר בחלקות הדומות ביעוד, בטופוגרפיה במצב הזכויות כך שערכי השווי היחסי במצב הנכנס הינו נגזרת של השטח שבבעלות כל אחד מבעלי הזכויות הכלול בתכנית.
- במצב היוצא כל מגרשי התמורה הינם ביעוד מגורים ב' ודומים המאפיינים הפיזיים והתכנוניים, כך שערכי השווי היחסי במצב היוצא הינו נגזרת של השטח שבבעלות כל אחד מבעלי הזכויות הכלול בתכנית ממנו הופרשו 30% שטחים לצרכי ציבור.
- על החלק הדרומי של חלקה 60 בגוש 18751 בית מגורים דו קומתי. עפ"י בדיקה של הח"מ לא אותר היתר בניה למבנה זה והוא בנוי על שטח ביעוד חקלאי. לצורך מתן פתרון במסגרת התכנית לא הובא בחשבון תרומת המבנה לשווי בשני מצבי התכנון ומיקום המבנה במצב החדש נמצא בתוך תחום מגרש ההקצאה.





Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

10. ערכי שווי בתחום התכנית (שווי יחסי אקוולנטי):

שווי אק'	יעוד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה	שווי אק'	יעוד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה
494	מגורים ב'	494	162/1	1,150	מגורים ב'	1,150	100
494	מגורים ב'	494	162/2	394	מגורים ב'	394	115/1
494	מגורים ב'	494	163/1	393	מגורים ב'	393	115/2
494	מגורים ב'	494	163/2	394	מגורים ב'	394	115/3
822	מגורים ב'	822	164	394	מגורים ב'	394	115/4
415	מגורים ב'	415	165/1	393	מגורים ב'	393	115/5
490	מגורים ב'	490	165/2	642	מגורים ב'	642	116/1
415	מגורים ב'	415	166/1	643	מגורים ב'	643	116/2
421	מגורים ב'	421	166/2	440	מגורים ב'	440	117/2/1
902	מגורים ב'	902	167/2	439	מגורים ב'	439	117/2/2
301	מגורים ב'	301	167/1	440	מגורים ב'	440	117/1/1
300	מגורים ב'	300	167/10	439	מגורים ב'	439	117/1/2
300	מגורים ב'	300	167/11	483	מגורים ב'	483	157/1
1,015	מגורים ב'	1,015	168/1	483	מגורים ב'	483	157/2
735	מגורים ב'	367	168/2	482	מגורים ב'	482	157/3
735	מגורים ב'	368	168/21	650	מגורים ב'	650	158/1
460	מגורים ב'	460	169/1	650	מגורים ב'	650	158/2
461	מגורים ב'	461	169/2	1,216	מגורים ב'	487	159/1
1,342	מגורים ב'	476	170	1,216	מגורים ב'	487	159/2
1,342	מגורים ב'	866	170/1	348	מגורים ב'	348	160/1
691	מגורים ב'	691	171/1	349	מגורים ב'	349	160/2
691	מגורים ב'	691	171/2	697	מגורים ב'	697	160/3
679	מגורים ב'	679	172	350	מגורים ב'	350	161/1
476	מגורים ב'	476	173	624	מגורים ב'	624	161/2

11. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, בבעלי הזכויות בה, או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

יוסף שאהין  
שמאי מקרקעין

בכבוד רב,

ערן דור - און  
שמאי מקרקעין





# D.Sh. - Real Estate Appraisal

# ד.ש. - שמאות מקרקעין

Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph Shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

## לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית מפורטת מס' 255-0377960, מתחם 11 - ג'ת הגלילית

תשלומי איזון	מצב יוצא							מצב נכנס										נתוני המקרקעין									
	בעל הזכויות ישראלי	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי באחוזים לקבוצה	שווי יחסי לבעלים	שווי יצא	יעוד המגרש/ המגרשים המוקצה	חלק במגרש/ מגרשים (באחוזים)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' החלקה מוקצה	מס' החלקה ארעי	מס' מגרש התמורה	שווי יחסי לקבוצה בתכנית (%)	שווי יחסי לבעלים בתכנית (%)	סה"כ שווי מצב נכנס	שווי אק' נכנס	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	החלקים בבעלות או בזכויות (שבר)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה רשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' סדורי	
אין תשלומי איזון			5.27%	1,415	מגורים ב'	123.1%	1,150			100		0.02%		7	חקלאי	100.00%	בשלמות			מדינת ישראל	7	3,772	74	18751	1		
												1.35%	520	520	חקלאי	100.00%	בשלמות			מדינת ישראל	520	877	78	18751			
												1.37%	525	525	חקלאי	100.00%	בשלמות			מדינת ישראל	525	14,126	76	18752			
												2.53%	970	970	חקלאי	100.00%	בשלמות			מדינת ישראל	970	15,423	103	18743			
		5.27%									5.27%		2,022														
אין תשלומי איזון			1.47%	394	מגורים ב'	20.0%	394	115/1			115/1	1.47%	562	562	חקלאי	20.00%	1/5		5697299	זהר רשיד רשיד ביסאן	2,812	2,812	15	18751	2		
			0.81%	219		11.1%	393	115/2			115/2	0.81%	312	312	חקלאי	11.11%	5/45		2092309	ג'בר רשיד ביסאן	520	877	78	18751			
			0.81%	219		11.1%	394	115/3			115/3	0.81%	312	312	חקלאי	11.11%	5/45		2092312	עבדאללה רשיד ביסאן	525	14,126	76	18752			
			0.81%	219		11.1%	394	115/4			115/4	0.81%	312	312	חקלאי	11.11%	5/45		2092321	מהנא רשיד ביסאן	525	14,126	76	18752			
			0.81%	219		11.1%	393	115/5			115/5	0.81%	312	312	חקלאי	11.11%	5/45		2092322	האני רשיד ביסאן	970	15,423	103	18743			
			0.65%	175		8.9%							0.65%	250	250		8.89%	4/45		2092326	סאלח רשיד ביסאן						
			0.65%	175		8.9%							0.65%	250	250		8.89%	4/45		5015955	נור-אל-דין רשיד ביסאן						
			0.65%	175		8.9%							0.65%	250	250		8.89%	4/45		5079232	שמס-אל-דין רשיד ביסאן						
			0.65%	175		8.9%							0.65%	250	250		8.89%	4/45		5375995	פהים רשיד ביסאן						
		7.33%									7.33%		2,812														
אין תשלומי איזון			2.39%	643	מגורים ב'	50.0%	642	116/1			116/1	2.39%	918	918	חקלאי	50.00%	1/2		23104250	אמל סלים ביבאר	1,836	1,836	16	18751	3		
			2.39%	643		50.0%	643	116/2			116/2	2.39%	918	918	חקלאי	50.00%	1/2		25885435	מואיד סלים ביבאר							
		4.78%									4.78%		1,836														
אין תשלומי איזון			3.27%	879	מגורים ב'	100.0%	440	117/2/1			117/2/1	3.27%		1,255	חקלאי	50.00%	1/2		25885435	מואיד סלים ביבאר	2,510	2,510	17	18751	4		
			3.27%				439	117/2/2			117/2/2	3.27%		1,255													
		3.27%									3.27%		1,255														
אין תשלומי איזון			3.27%	879	מגורים ב'	100.0%	440	117/1/1			117/1/1	3.27%		1,255	חקלאי	50.00%	1/2		58524315	מהנא סלאמה ביבאר	2,510	2,510	17	18751	5		
			3.27%				439	117/1/2			117/1/2	3.27%		1,255													
		3.27%									3.27%		1,255														
אין תשלומי איזון			2.70%	724	מגורים ב'	50.0%	483	157/1			157/1	2.70%	1,035	1,035	חקלאי	50.00%	1/2			סעיד מוחמד חוסין עבאס	2,069	2,069	57	18751	6		
			2.70%	724		50.0%	483	157/2			157/2	2.70%	1,035	1,035	חקלאי	50.00%	1/2			סלמאן מוחמד חוסין עבאס							
							482	157/3			157/3																
		5.39%									5.39%		2,069														
אין תשלומי איזון			2.42%	650	מגורים ב'	50.0%	650	158/1			158/1	2.42%	929	929	חקלאי	50.00%	1/2		3532788	עבדאללה סעיד עגמיייה	1,857	1,857	58	18751	7		
			2.42%	650		50.0%	650	158/2			158/2	2.42%	929	929	חקלאי	50.00%	1/2		5375996	עטאללה סעיד עגמיייה							
		4.84%									4.84%		1,857														
אין תשלומי איזון			9.05%	2,432	מגורים ב'	100.0%	1216	159/1			159/1	9.05%		3,474	חקלאי	100.00%	בשלמות		50527506	עטעוט יוסף	3,474	3,474	59	18751	8		
			9.05%				1216	159/2			159/2	9.05%		3,474													
		9.05%									9.05%		3,474														





# D.Sh. - Real Estate Appraisal

# ד.ש. - שמאות מקרקעין

Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph Shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

## לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית מפורטת מס' 255-0377960, מתחם 11 - ג'ת הגלילית

תשלומי איזון	מצב יוצא									מצב נכנס										נתוני המקרקעין					
	בעל הזכויות ישרם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי באחוזים לקבוצה	שווי יחסי לבעלים	שווי אק' מצב יוצא	יעוד המגרש/ המגרשים המוקצה	חלק במגרש/ מגרשים (באחוזים)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' החלקה מס' המוקצה	מס' מגרש התמורה	שווי יחסי לקבוצה בתכנית (%)	שווי יחסי לבעלים בתכנית (%)	סה"כ שווי אק' מצב נכנס	שווי אק' נכנס	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	החלקים בבעלות או בזכויות (שבר)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלולה בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה רשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' סדורי
אין תשלומי איזון			0.65%	174	מגורים ב'	12.5%	348		160		0.65%	249	249	חקלאי	12.50%	1/8		26418244	ביסאן פאדי	1,992	1,992	60	18751	9	
			0.65%	174		12.5%	349		160/3		0.65%	249	249	חקלאי	12.50%	1/8		42826461	ביסאן נגיב						
			1.30%	349		25.0%	697		160/2		1.30%	498	498	חקלאי	25.00%	1/4		5079227	באסם נגיס ביסאן						
			1.30%	349		25.0%					1.30%	498	498	חקלאי	25.00%	1/4		5578348	סאמי נגיס ביסאן						
			1.30%	349		25.0%					1.30%	498	498	חקלאי	25.00%	1/4		5853635	ראגי נגיס ביסאן						
		5.19%								5.19%	1,992														
אין תשלומי איזון			1.30%	350	מגורים ב'	100.0%	350		161/1		1.30%	500	500	חקלאי	35.92%	500/1392		26374694	סביתי אמיר	1,392	1,392	61	18751	10	
		1.30%								1.30%	500														
אין תשלומי איזון			2.32%	624	מגורים ב'	100.0%	624		161/2		2.32%	892	892	חקלאי	64.08%	892/1392		35672179	סביתי טלאל	1,392	1,392	61	18751	11	
		2.32%								2.32%	892														
אין תשלומי איזון			0.92%	247	מגורים ב'	25.0%	494		162/1		0.92%	353	353	חקלאי	25.00%	5/20		2092248	יוסף סעיד עביד	1,412	1,412	62	18751	12	
			0.92%	247		25.0%	494		162/2		0.92%	353	353	חקלאי	25.00%	5/20		2092244	סאלח סעיד עביד						
			0.92%	247		25.0%					0.92%	353	353	חקלאי	25.00%	5/20		2092183	מוהאב סעיד עביד						
			0.18%	49		5.0%					0.18%	71	71	חקלאי	5.00%	1/20		2092061	סלימאן נגיב עביד						
			0.18%	49		5.0%					0.18%	71	71	חקלאי	5.00%	1/20		2092063	כמאל נגיב עביד						
			0.18%	49		5.0%					0.18%	71	71	חקלאי	5.00%	1/20		2092064	גמאל נגיב עביד						
			0.18%	49		5.0%					0.18%	71	71	חקלאי	5.00%	1/20		5257227	גמיל נגיב עביד						
			0.18%	49		5.0%					0.18%	71	71	חקלאי	5.00%	1/20		2092181	סעיד עביד אלחג						
		3.68%								3.68%	1,412														
אין תשלומי איזון			3.68%	988	מגורים ב'	100.0%	494		163/1 163/2		3.68%	1,412	1,412	חקלאי	100.00%	בשלמות			סלמאן עלי נמר עגמיה	1,412	1,412	63	18751	13	
		3.68%								3.68%	1,412														
אין תשלומי איזון			1.53%	411	מגורים ב'	50.0%	822		164		1.53%	587	587	חקלאי	50.00%	1/2			סעיד מוחמד חוסיין עבאס	1,174	1,174	64	18751	14	
		1.53%	411		50.0%					1.53%	587	587	חקלאי	50.00%	1/2			סלמאן מוחמד חוסיין עבאס							
		3.06%								3.06%	1,174														
אין תשלומי איזון			1.07%	288	מגורים ב'	58.9%	490		165/2		1.07%	412	412	חקלאי	33.33%	1/3		2092115	רזק פהד ביבאר	1,236	1,236	65	18751	15	
			0.10%	28		5.6%					0.10%	39	39	חקלאי	3.19%	3502/109872		55166201	דוח'י כמאל ביבאר						
			0.10%	28		5.6%					0.10%	39	39	חקלאי	3.19%	3502/109872		2622159	וספי כמאל ביבאר						
			0.10%	28		5.6%					0.10%	39	39	חקלאי	3.19%	3502/109872		2316547	לוטפי כמאל ביבאר						
			0.10%	28		5.6%					0.10%	39	39	חקלאי	3.19%	3502/109872		5624888	סברי כמאל ביבאר						
			0.10%	28		5.6%					0.10%	39	39	חקלאי	3.19%	3502/109872		3422956	עמיד כמאל ביבאר						
			0.10%	28		5.6%					0.10%	39	39	חקלאי	3.19%	3502/109872		5853636	פח'רי כמאל ביבאר						
			0.10%	28		5.6%					0.10%	39	39	חקלאי	3.19%	3502/109872		2479749	רוחי כמאל ביבאר						
			0.03%	9		1.7%					0.03%	12	12	חקלאי	0.98%	175/17784		3305462	רותי כמאל ביבאר						
		1.82%								1.82%	700														
אין תשלומי איזון			3.09%	830	מגורים ב'	100.0%	415		165/1 166/1		0.32%	124	124	חקלאי	10.04%	5405/53846		50527920	ביבאר פואז	1,236	1,236	65	18751	16	
			1.07%							1.07%	412	412	חקלאי	33.33%	1/3		50527920	ביבאר פואז	1,236	1,236	65	18751			
			1.69%							1.69%	650	650	חקלאי	51.96%	650/1251		50527920	ביבאר פואז	1,251	1,251	66	18751			
		3.09%								3.09%	1,186														
אין תשלומי איזון			1.57%	421	מגורים ב'	100.0%	421		166/2		1.57%	601	601	חקלאי	48.04%	601/1251		55768022	ביבאר מעדא	1,251	1,251	66	18751	17	
		1.57%								1.57%	601														





# D.Sh. - Real Estate Appraisal

# ד.ש. - שמאות מקרקעין

Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph Shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

## לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית מפורטת מס' 255-0377960, מתחם 11 - ג'ת הגלילית

תשלומי איזון	מצב יוצא										מצב נכנס										נתוני המקרקעין				
	בעל הזכויות ישרם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי באחוזים לקבוצה	שווי יחסי לבעלים	שווי יצא	יעוד המגרש/ המוקצה	חלק במגרש/ מגרשים (באחוזים)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' החלקה סופי	מס' החלקה ארעי	מס' מגרש התמורה	שווי יחסי לקבוצה בתכנית (%)	שווי יחסי לבעלים בתכנית (%)	סה"כ שווי מצב אק' נכנס	שווי יצא נכנס	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	החלקים בבעלות או בזכויות (שבר)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה רשום (במ"ר)	חלקה	גוש
אין תשלומי איזון			3.35%	901	מגורים ב'	100.0%	902			167/2	3.35%	3.35%	1,288	1,288	חקלאי	50.00%	1/2		59473348	מולא כמיל	2,575	2,575	67	18751	18
אין תשלומי איזון			3.35%	901	מגורים ב'	100.0%	301 300 300			167/1 167/10 167/11	3.35%	3.35%	1,288	1,288	חקלאי	50.00%	1/2	הערת אזהרה לפי 126' ס' לטובת ענאן ביסאן, ראיד ביסאן, וסיים ביסאן	23397441	מולא עאמר	2,575	2,575	67	18751	19
אין תשלומי איזון			6.51%	1,750	מגורים ב'	100.0%	1,015 367 368			168/1 168/2 168/21	6.51%	6.51%	2,500	2,500	חקלאי	100.00%	בשלמות			נאף סלמאן חוסין ביסאן	2,500	2,500	68	18751	20
אין תשלומי איזון			3.43%	921	מגורים ב'	100.0%	460 461			169/1 169/2	3.43%	3.43%	1,316	1,316	חקלאי	100.00%	בשלמות		25935677	ביבאר ראובן	1,316	1,316	69	18751	21
אין תשלומי איזון			4.99%	1,342	מגורים ב'	100.0%	476 866			170 170/1	4.99%	4.99%	1,917	1,917	חקלאי	100.00%	בשלמות			סולימאן אסעד ביבאר	1,917	1,917	70	18751	22
אין תשלומי איזון			2.57%	691	מגורים ב'	100.0%	691			171/1	2.57%	2.57%	987	987	חקלאי	50.00%	1/2		5015958	סליבי נמר ביבאר	1,973	1,973	71	18751	23
אין תשלומי איזון			2.57%	691	מגורים ב'	100.0%	691			171/2	2.57%	2.57%	987	987		50.00%	1/2		25817966	ביבאר סבאח	1,973	1,973	71	18751	24
אין תשלומי איזון			0.84%	226	מגורים ב'	33.3%	679			172	0.84%	0.84%	323	323	חקלאי	33.33%	1/3		2092092	רכאד נאף סלמאן	970	970	72	18751	25
			0.84%	226		33.3%					0.84%	0.84%	323	323		33.33%	1/3		2092093	סאלח נאף סלמאן ביסאן					
			0.84%	226		33.3%					0.84%	0.84%	323	323		33.33%	1/3		2092094	מוחמד נאף סלמאן ביסאן					
אין תשלומי איזון			0.35%	95	מגורים ב'	20.0%	476			173	0.35%	0.35%	136	136	חקלאי	20.00%	1/5	הערת אזהרה לפי 126' ס' לטובת אייל והאב ביבאר על כל הבעלים	5052747	פארס חוסין ביסאן	680	680	73	18751	26
			0.35%	95		20.0%					0.35%	0.35%	136	136		20.00%	1/5		5944707	חוסאם חוסין ביסאן					
			0.35%	95		20.0%					0.35%	0.35%	136	136		20.00%	1/5		2310429	ביסאן חוסין ביסאן					
			0.35%	95		20.0%					0.35%	0.35%	136	136		20.00%	1/5		308168731	ראני הישאם ביסאם					
			0.18%	48		10.0%					0.18%	0.18%	68	68		10.00%	1/10		55166078	נבייה סעיד ביסאן					
			0.04%	12		2.5%					0.04%	0.04%	17	17		2.50%	1/40		66568759	נאדר נגיב ביסאן					
			0.04%	12		2.5%					0.04%	0.04%	17	17		2.50%	1/40		201419934	עאמר נגיב ביסאן					
			0.04%	12		2.5%					0.04%	0.04%	17	17		2.50%	1/40		37802352	ג'והינה נגיב ביסאן					
			0.04%	12		2.5%					0.04%	0.04%	17	17		2.50%	1/40		300096427	ג'ומאנה נגיב ביסאן					
			1.77%								1.77%		680			100.00%									
			100.00%				26,866				100.00%	100.00%	38,380	38,380		82,729									



# D.Sh. - Real Estate Appraisal

# ד.ש. - שמאות מקרקעין

Eran Doron – Geologist, Agronomist (M.Sc.) & R.E. Appraiser  
Yoseph Shaheen – Surveying Eng. (M.Sc.) & R.E. Appraiser

ערן דור און - גיאולוג, אגרונום (M.Sc.) ושמאי מקרקעין  
יוסף שאהין - מהנדס מודד מוסמך (M.Sc.) ושמאי מקרקעין

## לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית מפורטת מס' 255-0377960, מתחם 11 - ג'ת הגלילית

תשלומי איזון		מצב יוצא							מצב נכנס										נתוני המקרקעין							
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי באחוזים לקבוצה	שווי יחסי לבעלים באחוזים	שווי יצא	יעוד המגרש/ המגרשים המוקצה	חלק במגרש/ מגרשים (באחוזים)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' החלקה המוקצה סופי	מס' החלקה המוקצה ארעי	מס' מגרש התמורה	שווי יחסי לקבוצה בתכנית (%)	שווי יחסי לבעלים בתכנית (%)	סה"כ שווי יצא מצב נכנס	שווי יצא	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	החלקים בבעלות או בזכויות (שבר)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח חלקה רשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס' סדורי	
לא משתתף באיזון					דרך		938			101	כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והרניה.															
						3,588			105																	
						1,485			110																	
						993			111																	
						1,703			112																	
						109			113																	
						90			114																	
					316			122																		
						שצ"פ		189																		106
					135				107																	
					397				108																	
						מבני ציבור		2,020																		109

יוסף שאהין

שם שמאי המקרקעין

1712

מס' רשיון



ערן דור און

שם שמאי המקרקעין

1538

מס' רשיון



תאריך: 09/08/2017



**חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית<sup>1</sup>**

**מספר התכנית: 255-0377960**

(להלן - "התכנית")



אני החתום מטה שם יוסף שאהין ת.ז. 026387837 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
2. אני מומחה לתחום **שמאות מקרקעין** ויש בידי תעודה מטעם **משרד המשפטים** (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא **1712**
3. הנספח/ים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
לוח הקצאה וטבלת איזון		



4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.



09.08.2017

תאריך

חתימה

יוסף שאהין

שם העורך

<sup>1</sup> הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף.

הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.

