

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' 255-0436436
ג'ת - מתחם 12

מאי 2020



תאריך : 27.05.2020

מספרנו : 2857/16.01

לכבוד
אדר' רוזה דיאמנט

א.נ.,



הנדון: לוח הקצאות וטבלת איזון
נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מפורטת מס' 255-0436436
חלקות שונות בגושים 18743, 18744 ו- 18752 במתחם 12 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, 18744 ו- 18752.
- התוכנית מאחדת החלקות ומחלקת אותן מחדש למגרשי תמורה כפי שמופיע בתשריט המצב המוצע של תשריט התכנית.
- שטח התכנית בתוך הקו הכחול של התכנית הינו 64,386 מ"ר.
- שטח התכנית הנכלל באיחוד וחלוקה – טבלאות הקצאה ואיזון הינו 60,040 מ"ר.

2. המועד הקובע:

- המועד הקובע לעריכת לוח ההקצאה וטבלת האיזון הינו הביקור בנכס, קרי 18.03.2019.
- חשוב לציין כי נסחי הרישום שנמסרו לח"מ ע"י האדריכלית רוזה דיאמנט מעודכנים נכון לתאריך 22.02.2018 למעט הנסח של חלקה 20 בגוש 18743 לה לא ניתן היה להוריד נסח מעודכן ב- 22.02.2018 כי הנכס היה בתהליך רישום.
- לוח ההקצאות וטבלאות האיזון שנערך הינו בהנחה שלא חל שינוי ברישום הזכויות בלשכת רישום מקרקעין מיום 22.02.2018.

3. מועד הביקור בנכס:

הביקור בנכס נערך ע"י יוסף שאהין – שמאי מקרקעין בתאריך 18.03.2019



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 הגלילית.
ועדות תכנון : ועדה מקומית מעלה הגליל, ועדה מחוזית צפון.

מס"ד	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח כלול בטבלאות האיזון והקצאה (במ"ר)	בעלות
1	18743	2	1,231	1,231	פרטית
2	18743	3	886	886	פרטית
3	18743	4	1,042	1,042	פרטית
4	18743	5	2,915	2,915	פרטית
5	18743	6	5,878	5,878	פרטית
6	18743	7	1,203	1,203	פרטית
7	18743	8	881	881	פרטית
8	18743	9	3,155	3,155	פרטית
9	18743	10	1,665	1,665	פרטית
10	18743	11	2,290	2,290	פרטית
11	18743	12	2,325	2,325	פרטית
12	18743	13	1,437	1,437	פרטית
13	18743	14	955	955	פרטית
14	18743	15	659	117	קק"ל
15	18743	16	1846	240	קק"ל
16	18743	17	2,264	2,264	פרטית
17	18743	18	1,071	1,071	פרטית
18	18743	19	1,525	1,525	פרטית
19	18743	20	2,861	2,861	פרטית
20	18743	22	4,228	1,270	פרטית
21	18743	23	4,786	1,902	פרטית
22	18743	24	2,461	711	פרטית
23	18743	26	1,124	1,124	פרטית
24	18743	47	28,478	115	קק"ל
25	18743	103	15,423	775	מדינת ישראל
26	18743	104	185	185	מדינת ישראל
27	18744	11	77,019	245	מדינת ישראל
28	18744	12	1,804	1,804	פרטית
29	18744	13	9,974	90	מדינת ישראל
30	18744	37	15,150	235	מדינת ישראל
31	18752	40	16,833	4,008	פרטית
32	18752	69	3,044	1,849	פרטית
33	18752	70	4,950	3,975	פרטית
34	18752	71	888	888	פרטית
35	18752	72	742	742	פרטית
36	18752	73	490	490	פרטית
37	18752	74	2,651	2,651	פרטית
38	18752	75	1,754	1,754	פרטית
39	18752	76	14,126	766	מדינת ישראל
40	18752	77	4,936	521	מדינת ישראל
סה"כ				60,040	

5. תאור המקרקעין

5.1. כללי

שטח התכנית הינו 64.386 דונם.

שטח המתחם לאיחוד וחלוקה מחדש הינו 60.04 דונם.

החלקות המשתתפות בתכנית ממוקמות בחלק המזרחי של הישוב ג'ת הגלילית מדרום לרחוב

המחבר בין ג'ת הגלילית לבין כפר יאנוח ומצפון לכביש המוביל ליישוב גתה.

החלקות נמצאות בתחום שיפוט הועדה המקומית לתכנון ולבניה מעלה הגליל.

מרבית החלקות בבעלות פרטית וחלק בבעלות המדינה וקק"ל.

הקו הכחול של התכנית גובל בשורת הבתים בקצה המזרחי של הישוב.

5.2. תאור הסביבה

יאנוח-ג'ת 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, וג'ת.

לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נכון לדצמבר 2014 מתגוררים ביאנוח-ג'ת 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 ג'ת.

השיפוע של החלקות קל יורד לכיוון דרום מערב.

על חלק גדול מהחלקות מטעי עצי זית.

במרכז חלקה 69 בגוש 18752 ובחלק המערבי שלה שני בתי מגורים.

בחלק הדרום מערבי של חלקה 6 בגוש 18743 קיימת סככה לאחסנה.

במרכז חלקה 6 בגוש 18743 קיים מבנה קשיח לאחסנה.

בחלק הדרומי של חלקה 7 בגוש 18743 קיימת סככה לאחסנה.

בחלק הצפוני של חלקה 8 בגוש 18743 קיימת סככה לאחסנה.

בחלק הצפוני של חלקה 23 בגוש 18743 קיימת מכולה ומבנה חקלאי קשיח.





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 65 - הרחבת הישוב יאנוח- ג'ת

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5685 בתאריך 28.06.2007. מעיון בתשריט התוכנית עולה כי החלקות נמצאות בשטח המסווג ביעוד "קרקע חקלאית".

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". יחס לתכניות אחרות: בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכנית מתאר מחוזית אחרת החלה בשטחה, למעט תמ"מ 2, ושינויים 3, 4 ו-5 לתמ"מ 2, יגבר האמור בתכנית המתאר המחוזית האחרת.

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' 12 המיועד ל"מגורים" מטרת התכנית לאפשר מתן פתרונות להגדלת אוכלוסיית הישובים לכ- 7,600 תושבים עד שנת 2030, בעיקר בתחום המגורים, תוך הבטחת צרכי הציבור לאוכלוסייה זו והשלמת מערכת התנועה בישובים.

שטחים לצרכי ציבור במתחם 12 מהווים 30% משטח התכנית (12% דרך, 11% שטח למבני ציבור, 7% שטח פתוח).

תנאי למתן היתר בתחום מתחם הינו בין היתר אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הכוללת ייעודי קרקע עפ"י תכנית זו.

הדרכים המסומנות במתחמים מהוות חלק ממערך הדרכים הכללי של הישובים. התוואי המדויק של הדרך בתחום רצועת הדרך המוצעת והוראות לביצועה ייקבע במסגרת התכנית המפורטת. בתכניות מפורטות למתחמים יותרו שינויים לא – מהותיים במיקום הדרכים המוצעות, באישור משרד התחבורה.

לא ניתן להפקיע שטחים ציבוריים מכח תכנית זו, אלא רק לאחר אישור תכנית מפורטת, למעט בשטחים הכלולים במתחמים אך אינם מסומנים לאיחוד וחלוקה.

הוראות וזכויות בניה :

מס' יח' מינימלי : 134.

גודל מגרש מינימלי : 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 או 130%, הגבוה מבניהם.

6.1.4 תכניות מפורטות

תכנית מפורטת ג/21868 – עדכון והסדרת ייעודים

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 בתאריך 30.03.2016.

התכנית כוללת בתחום הקו הכחול שלה את מגרשים 800 ו- 801 (לפי התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון) ומגדירה אותם בייעוד מגורים א'.

מגרשים אלו אינם כלולים במתחם לאיחוד וחלוקה ואינם כלולים בטבלת ההקצאה והאיזון.



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

7. מצב מוצע:

התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון מס' 255-0436436:

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה במתחם 12 ג'ת עפ"י תכנית מס' ג/18234. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בחלק מתחום התכנית.

מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרי בניה.
בין עיקרי הוראות התכנית ומטרותיה:

- שינוי יעוד משטח ללא תכנון מפורט לשטח מגורים, שטחים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ושבילים.
 - איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
 - קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לכל יעוד.
- כאמור לעיל התכנית מאחדת החלקות הכלולות בתכנית ומחלקת אותם לתאי שטח 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 ¹	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה
דרך מאושרת/ מוצעת	98	205	מגורים	1,190	755	מגורים	562	728	מגורים	575	700
	152	206	מגורים	202	756	מגורים	776	729	מגורים	287	701
	464	207	מגורים	622	757	מגורים	814	730	מגורים	620	702
	14,797	סה"כ	מגורים	862	758	מגורים	814	731	מגורים	729	703
שביל	146	300	מגורים	1,856	759	מגורים	1,006	732	מגורים	1020	704
	222	301	מגורים	660	760	מגורים	669	733	מגורים	340	705
	247	302	מגורים	336	761	מגורים	350	734	מגורים	340	706
	102	303	מגורים	544	762	מגורים	350	735	מגורים	340	707
	46	304	מגורים	567	763	מגורים	350	736	מגורים	350	708
	314	305		41,836	סה"כ	מגורים	535	737	מגורים	350	709
שצ"פ	1,077	סה"כ	דרך מאושרת/ מוצעת	178	100	מגורים	620	738	מגורים	350	710
	255	400		5	101	מגורים	448	739	מגורים	483	711
	156	401		351	102	מגורים	428	740	מגורים	552	712
	79	402		472	103	מגורים	449	741	מגורים	520	713
	56	403		54	104	מגורים	448	742	מגורים	432	714
	618	404		8	105	מגורים	336	743	מגורים	430	715
	60	405		157	106	מגורים	342	744	מגורים	405	716
	74	406		163	107	מגורים	889	745	מגורים	989	717
	58	407		4,454	108	מגורים	1,293	746	מגורים	680	719
	417	408		1,578	109	מגורים	1,266	747	מגורים	885	720
	1,773	סה"כ		832	110	מגורים	891	748	מגורים	842	721
	1,796	500		526	111	מגורים	393	749	מגורים	617	722
	400	501		140	112	מגורים	631	750	מגורים	796	723
	2,196	סה"כ		30	409	מגורים	631	751	מגורים	1,059	724
1,230	600	139	202	מגורים	2,890	752	מגורים	354	725		
1,230	סה"כ	4,415	203	מגורים	647	753	מגורים	776	726		
21,073	סה"כ שטחים לצרכי ציבור	581	204	מגורים	647	754	מגורים	401	727		

¹ במקומם בו נרשם יעוד "מגורים" היעוד עפ"י התקנון ותשריט התכנית הינו "מגורים מסחר ותיירות".





מגרשי מגורים לא נכללים באיחוד וחלוקה

בנוסף למגרשי מגורים מסחר ותיירות המופיעים באיחוד וחלוקה קיימים שני מגרשים ביעוד מגורים מסחר ותיירות שלא מהווים חלק מטבלת האיזון והקצאה כלהלן:

- מגרש 800 בשטח של 975 מ"ר
- מגרש 801 בשטח של 510 מ"ר.

שימושים מותרים במגרשי המגורים

מגורים, יחידות אירוח, גני ילדים, פעטונים, משפחתונים, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים, מסחר קמעונאי שכונתי.



זכויות והוראות בנייה במגרשי מגורים

- צפיפות לדונם: ראה סעיף 5 לתקנון התכנית.
- אחוזי בניה למגורים: מעל מפלס הכניסה עיקרי 115% ושרות 15% ו-סה"כ 130%.
- הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזים מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה וכמות קומות ישמרו.
- מסחר ו/או תיירות או השילוב ביניהם: אחוזי בניה למסחר ותיירות:
- לא יעלו על 30% מסה"כ השטח העיקרי או 150 מ"ר למגרש הקטן מביניהם. יותרו משרדים לבעלי מקצוע חופשיים
- בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר ליחיד שיבואו על חשבון זכויות הבניה העיקריים למגורים.
- ניתן לבנות 4 יחידות לאירוח כפרי למגרש. יחידות אירוח:
- שטח יח"א נכלל באחוזי בניה המותרים.
- תכסית: 50%.
- מס' קומות: 4 מעל לכניסה הקובעת.



במגרש מס' 762 ו- 763 אחוזי הבניה העיקריים הינם 140% ושרות 15% ו- סה"כ 155%.

הנחיות מיוחדות:

בסעיף 6.2. לתכנית סביבה ונוף הוכנסו הנחיות מיוחדות לגבי מגרשים ציבוריים מס' 404, 406, 407 ומגרשי תמורה מס' 734 עד 737, 752 ו- 760, לגביהם יחולו הנחיות לעבודות עפר ושיקום נופי. (ראה פירוט בסעיף 6.2 לתקנון התכנית).



8. הזכויות בנכסים:

בהתאם לנסחים מקוונים מיום 22.02.2018 (ומיום 27.01.2016 לחלקה 20 בגוש 18743 בלבד) עולה כי החלקות מתנהלות בלשכת רישום מקרקעין נצרת.
כ- 56.751 ד' הינו בבעלות פרטית ומהווה כ- 94.52% משטח התכנית ויתרת שטח התכנית כ- 3.289 ד' המהווים 5.48% משטח התכנית בבעלות המדינה.
בחלקה 6 בגוש 18743 רשומות הערות על צווי עיקול, הערות אלו תירשמנה בעת רישום מגרשי ההקצאה על החלקות הסופיות ע"ש של אותם בעלים.
בחלקה 7 בגוש 18743 רשומה הערת אזהרה לפי ס' 126 לחוק, הערה זו תירשם בעת רישום מגרשי ההקצאה על החלקות הסופיות ע"ש של אותם בעלים.
בחלקה 40 בגוש 18752 רשומה משכנתא, רשומות הערות לפי ס' 11(א), (1) (2) לפקודת המיסים, ורשומות הערות על צו ניהול ומינוי כונס נכסים, הערות אלו תירשמנה בעת רישום מגרשי ההקצאה על החלקות הסופיות ע"ש של אותם בעלים.
בחלקה 70 בגוש 18752 רשומות הערות על צווי עיקול, הערות אלו תירשמנה בעת רישום מגרשי ההקצאה על החלקות הסופיות ע"ש של אותם בעלים.



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 בחלק מתחום 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- 56.751 ד' הינו בבעלות פרטית ומהווה כ- 94.52% משטח התכנית ויתרת שטח התכנית כ- 3.289 ד' המהווים 5.48% משטח התכנית בבעלות המדינה.
- שעבודים והערות 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.
- לדעת הח"מ שוק המקרקעין נמצא בתקופת אי יציבות מחירים.
- הטופוגרפיה והמאפיינים הפיזיים והתכנוניים בחלקות בשני מצבי התכנון הן לחלקות ביעודם במצב הקודם כחקלאי והן במגרשי ההקצאה במצב היוצא דומים כך שלדעתי עריכת הטבלה תוך הוספת ערכי שווי אינו נדרש לצורך עריכת טבלת ההקצאה והאיזון.
- לאור כל אלה ערכי השווי בטבלת האיזון הינם במונחים של שווי יחסי (אקוולנטי).
- השימושים המותרים למסחר, יח' אירוח, משרדים הינם במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- עפ"י התכנית שהגדירה המתחמים ג/18234 הדרכים המסומנות במתחמים מהוות חלק ממערך הדרכים הכללי של הישובים. התוואי המדויק של הדרך בתחום רצועת הדרך המוצעת והוראות לביצועה ייקבע במסגרת התכנית המפורטת. לא ניתן להפקיע שטחים ציבוריים מכח תכנית זו, אלא רק לאחר אישור תכנית מפורטת, למעט בשטחים הכלולים במתחמים אך אינם מסומנים לאיחוד וחלוקה.
- יעוד כל החלקות הנכללות בשטח האיחוד וחלוקה ערב אישור תכנית ג/18234 הינו חקלאי, כך שיעוד החלקות במצב הנכנס בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יעוד חקלאי.
- 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 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.





- כפי שהוזכר לעיל ההפרשה מכל בעלי הזכויות הינה אחידה ומגיעה ל- 30% למעט ההפרשה מהזכויות של מדינת ישראל וקק"ל שההפרשה הינה כ- 36%. קרי שה"כ שטח הקרקע במידה והפרשה ממדינת ישראל וקק"ל הייתה 30% הינו 2,302 מ"ר אך מכיוון ששטח ההפרשה מהם שנקבע בתכנית הינו 36% אז השטח שמתקבל הינו 2,107 מ"ר. 195 מ"ר פחות ממה שמגיע. לאור כך² ובכדי שלא יהיה צורך בתשלומי איזון תוגברו זכויות הבניה במגרש 762 ו- 763 המוקצה למדינת ישראל וקק"ל.

- במרכז חלקה 69 בגוש 18752 ובחלק המערבי שלה שני בתי מגורים. בחלק הדרום מערבי של חלקה 6 בגוש 18743 קיימת סככה לאחסנה. במרכז חלקה 6 בגוש 18743 קיים מבנה קשיח לאחסנה. בחלק הדרומי של חלקה 7 בגוש 18743 קיימת סככה לאחסנה. בחלק הצפוני של חלקה 8 בגוש 18743 קיימת סככה לאחסנה. בחלק הצפוני של חלקה 23 בגוש 18743 קיימת מכולה ומבנה חקלאי קשיח.

עפ"י בדיקה של הח"מ למבנים הבנויים על החלקות לא קיימים היתרי בניה למעט מחסן חקלאי הבנוי על חלק מחלקה 23 בגוש 18743 ששטחו כ- 30 מ"ר בהיתר (בפועל הורחב ל- 60 מ"ר ללא היתר). לדעת הח"מ אין תרומה לשווי מבנה זה ואם כן אז היא זניחה. כל המבנים בנויים על שטח ביעוד חקלאי. לצורך מתן פתרון למבנים אלו במסגרת התכנית, לא הובאה בחשבון תרומת המבנים לשווי מצבי התכנון. מיקום המבנים במצב החדש נמצא בתוך תחום מגרשי ההקצאה.

בסעיף 6.2. לתכנית סביבה ונוף הוכנסו הנחיות מיוחדות לגבי מגרשי תמורה 734 עד 737, 752 ו- 760. מדובר במגרשי תמורה שהוקצו לבעלי זכויות בחלקות מקור 17 בגוש 18743 ו- 40 בגוש 18752. עפ"י בירור מול עורכת התכנית רוזה דיאמנט הובהר כי הסיבה להכנסת הנחיות אלו למגרשים הנ"ל הינה כי מיקום המגרשים הינו בתחום חלקות המקור 17 ו- 40. חלקות מקור 17 ו- 40 הינו מחוץ לשטח מתחם 12 המופיע בתכנית המתאר/מתחמים ג/18234 ובהליך הכנת התכנית כללו אותם בקו הכחול של התכנית. מרבית ההנחיות בסעיף 6.2 הינם הנחיות כוללניות שמרביתם חלות גם בהליך רישוי רגיל. כל פגיעה שתיווצר גם עקב עבודות במגרשים שאינם בסעיף זה תחייב הקבלן המבצע בתיקון הנזק הנגרם. כל מה שקשור לפסולת בניה שאסור לשפוך בשטחים פתוחים הינו רלוונטי לכל מגרשי הבניה במתחם. נכון שנדרשת התייחסות מיוחדת של אדריכל נוף בהליך של ההיתר אך לדעת הח"מ מדובר בעלויות זניחות שההשפעה שלהם לגבי השווי הינה זניחה.

² ראה סעי' 5 להחלטה הועדה המחוזית בישיבה מס' 2018018 מיום 06.08.2018.

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. תחשיב האיזון במגרש 762 ו- 763:

כפי שהוזכר לעיל ההפרשה מכל בעלי הזכויות הינה אחידה ומגיעה ל- 30% למעט ההפרשה מהזכויות של מדינת ישראל וקק"ל שההפרשה הינה כ- 36%. קרי סה"כ שטח הקרקע במידה והפרשה ממדינת ישראל וקק"ל הייתה 30% הינו 2,302 מ"ר אך מכיוון ששטח ההפרשה מהם שנקבע בתכנית הינו 36% אז השטח שמתקבל הינו 2,107 מ"ר. 195 מ"ר פחות ממה שמגיע. לאור כך ובכדי שלא יהיה צורך בתשלומי איזון תוגברו זכויות הבניה במגרש 762 ו- 763 המוקצה למדינת ישראל וקק"ל.

		שטח במ"ר	תיאור השטח
-	-	2,302	שטח מגיע למדינת ישראל וקק"ל
		2,107	שטח להקצאה מדינת ישראל וקק"ל
		195	שטח קרקע חסר
		1,111	שטח מגרש הקצאה מס' 762 ו- 763 : 544 מ"ר + 567 מ"ר
		1,306	שטח מגיע למגרש מס' 762 ו- 763
		1,306	תחשיב שטח מבונה אק' למגרש 762 ו- 763 שטח מגיע
		130%	אחוזי בניה עיקרי + שירות
		50%	תכסית
		שטח במ"ר	תיאור השטח
שטח מבונה אק'	מקדם אק'		שטח בניה
1697.80	1	1,698	שטח בניה
163.25	0.25	653	חסר
			סה"כ מ"ר מבונה אק' מגיע
		1,111	1861.05
		1,111	תחשיב שטח מבונה אק' למגרש 762 ו- 763 שטח הקצאה
		130%	אחוזי בניה עיקרי + שירות
		50%	תכסית
		שטח במ"ר	תיאור השטח
שטח מבונה אק'	מקדם אק'		שטח בניה
1444.30	1	1,444	שטח בניה
138.88	0.25	556	חסר
			סה"כ מ"ר מבונה אק' מתקבל
			שטח מבונה אק' חסר
		1,111	1,583.18
		1,111	277.88
		1,111	תחשיב שטח מבונה אק' למגרש 762 ו- 763 שטח הקצאה בתוספת אחוזי בניה
		155%	אחוזי בניה עיקרי + שירות
		50%	תכסית
		שטח במ"ר	תיאור השטח
שטח מבונה אק'	מקדם אק'		שטח בניה
1727.05	1	1,722	שטח בניה
138.88	0.25	556	חסר
			סה"כ מ"ר מבונה אק' מתקבל
			1,861.05

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



11. ערכי שווי בתחום התכנית (שווי יחסי אקוויולנטי):

שווי אק'	יעוד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה		שווי אק'	יעוד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' מגרש התמורה
669	מגורים מסחר ותיירות	669	733		575	מגורים מסחר ותיירות	575	700
350	מגורים מסחר ותיירות	350	734		287	מגורים מסחר ותיירות	287	701
350	מגורים מסחר ותיירות	350	735		620	מגורים מסחר ותיירות	620	702
350	מגורים מסחר ותיירות	350	736		729	מגורים מסחר ותיירות	729	703
535	מגורים מסחר ותיירות	535	737		1020	מגורים מסחר ותיירות	1020	704
620	מגורים מסחר ותיירות	620	738		340	מגורים מסחר ותיירות	340	705
448	מגורים מסחר ותיירות	448	739		340	מגורים מסחר ותיירות	340	706
428	מגורים מסחר ותיירות	428	740		340	מגורים מסחר ותיירות	340	707
449	מגורים מסחר ותיירות	449	741		350	מגורים מסחר ותיירות	350	708
448	מגורים מסחר ותיירות	448	742		350	מגורים מסחר ותיירות	350	709
336	מגורים מסחר ותיירות	336	743		350	מגורים מסחר ותיירות	350	710
342	מגורים מסחר ותיירות	342	744		483	מגורים מסחר ותיירות	483	711
889	מגורים מסחר ותיירות	889	745		552	מגורים מסחר ותיירות	552	712
1,293	מגורים מסחר ותיירות	1,293	746		520	מגורים מסחר ותיירות	520	713
1,266	מגורים מסחר ותיירות	1,266	747		432	מגורים מסחר ותיירות	432	714
891	מגורים מסחר ותיירות	891	748		430	מגורים מסחר ותיירות	430	715
393	מגורים מסחר ותיירות	393	749		405	מגורים מסחר ותיירות	405	716
631	מגורים מסחר ותיירות	631	750		989	מגורים מסחר ותיירות	989	717
631	מגורים מסחר ותיירות	631	751		680	מגורים מסחר ותיירות	680	719
2,890	מגורים מסחר ותיירות	2,890	752		885	מגורים מסחר ותיירות	885	720
647	מגורים מסחר ותיירות	647	753		842	מגורים מסחר ותיירות	842	721
647	מגורים מסחר ותיירות	647	754		617	מגורים מסחר ותיירות	617	722
1,190	מגורים מסחר ותיירות	1,190	755		796	מגורים מסחר ותיירות	796	723
202	מגורים מסחר ותיירות	202	756		1,059	מגורים מסחר ותיירות	1,059	724
622	מגורים מסחר ותיירות	622	757		354	מגורים מסחר ותיירות	354	725
862	מגורים מסחר ותיירות	862	758		776	מגורים מסחר ותיירות	776	726
1,856	מגורים מסחר ותיירות	1,856	759		401	מגורים מסחר ותיירות	401	727
660	מגורים מסחר ותיירות	660	760		562	מגורים מסחר ותיירות	562	728
336	מגורים מסחר ותיירות	336	761		776	מגורים מסחר ותיירות	776	729
639	מגורים מסחר ותיירות	544	762		814	מגורים מסחר ותיירות	814	730
667	מגורים מסחר ותיירות	567	763		814	מגורים מסחר ותיירות	814	731
					1,006	מגורים מסחר ותיירות	1,006	732



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

12. 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.

חשוב לציין כי נסחי הרישום שנמסרו לח"מ הינם משנת 2018 ולוח ההקצאות וטבלאות האיזון שנערכו הינם בהנחה שלא חל שינוי ברישום הזכויות בלשכת רישום מקרקעין.

בכבוד רב,
יוסף שאהין
שמאי מקרקעין

בכבוד רב,
ערן דור - און
שמאי מקרקעין





D.Sh. - Real Estate Appraisal

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

ד.ש. - שמאות מקרקעין

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' 255-0436436, מתחם 12 - ג'ת הגלילית

תשלומי איזון		מצב יוצא											מצב נכנס				נתוני המקרקעין											
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שוי יחסי באחוזים לקבוצה	שוי יחסי לבעלים באחוזים	סה"כ שוי מצב יוצא	שוי אק' מצב יוצא	יעוד המגרש/ המוקצה	חלק במגרש/ מגרשים לקבוצה (באחוזים)	חלק במגרש/ מגרשים לקבוצה (במ"ר)	סה"כ שטח המגרשים לקבוצה (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' החלקה המוקצה סופי	מס' החלקה המוקצה ארעי	מס' התמורה	שוי יחסי לקבוצה בתכנית (%)	שוי יחסי לבעלים בתכנית (%)	סה"כ שוי מצב נכנס	שוי אק' מצב 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	מס' סדורי
אין תשלומי איזון		0.68%	-	287	287	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	287	287			701	0.68%	0.68%	410	410	חקלאי	33.33%			20920856	ביבאר מוהנא	1231	1231	2	18743	1	
		0.68%	-	287	287	מגורים מסחר ותיירות	100%	287	287			700	0.68%	0.68%	410	410	חקלאי	33.33%			20920849	ביבאר נעים	1,231	1,231	2	18743	2	
		0.68%	-	287	287	מגורים מסחר ותיירות	50.0%	575	575			700	0.68%	0.68%	410	410	חקלאי	33.33%			20920864	ביבאר האני	1,231	1,231	2	18743	2	
אין תשלומי איזון		1.37%	-	575	575	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	575	575			702	1.37%	1.37%	821	821	חקלאי	100.00%			40758047	ביבאר נמר	886	886	3	18743	3	
		1.48%	-	620	620	מגורים מסחר ותיירות	100%	620	620			703	1.48%	1.48%	886	886	חקלאי	50.00%			59486563	ביבאר נביה	1,042	1,042	4	18743	4	
		0.87%	-	365	365	מגורים מסחר ותיירות	50.0%	729	729			703	0.87%	0.87%	521	521	חקלאי	50.00%			23320229	ביבאר נדים	1,042	1,042	4	18743	4	
אין תשלומי איזון		1.73%	-	729	729	מגורים מסחר ותיירות	100%	729	729			704	1.74%	1.74%	1,042	1,042	חקלאי	49.98%			23104250	אמל סלים ביבאר	2915	2915	5	18743	5	
		2.43%	-	1,020	1,020	מגורים מסחר ותיירות	100%	1,020	1,020			704	2.43%	2.43%	1,457	1,457	חקלאי	50.01%			26338210	גלאל סלים ביבאר	2,915	2,915	5	18743	6	
		2.43%	-	1,020	1,020	מגורים מסחר ותיירות	100%	1,020	1,020			705	2.43%	2.43%	1,458	1,458	חקלאי	50.01%			26338210	גלאל סלים ביבאר	2,915	2,915	5	18743	6	
		2.43%	-	1,020	1,020	מגורים מסחר ותיירות	100%	1,020	1,020			706	2.43%	2.43%	1,458	1,458	חקלאי	50.01%			26338210	גלאל סלים ביבאר	2,915	2,915	5	18743	6	
אין תשלומי איזון		0.83%	-	350	350	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	350	350			708	0.83%	0.83%	500	500	חקלאי	8.51%			57594038	ביבאר ופיק	5,878	5,878	6	18743	7	
		0.83%	-	350	350	מגורים מסחר ותיירות	100%	350	350			709	0.83%	0.83%	500	500	חקלאי	8.51%			23215627	סעד נטר	5,878	5,878	6	18743	8	
אין תשלומי איזון		0.83%	-	350	350	מגורים מסחר ותיירות	100%	350	350			710	0.83%	0.83%	500	500	חקלאי	8.51%			38145082	עאמר סאמח	5,878	5,878	6	18743	9	
		0.83%	-	350	350	מגורים מסחר ותיירות	100%	350	350			710	0.83%	0.83%	500	500	חקלאי	8.51%			38145082	עאמר סאמח	5,878	5,878	6	18743	9	
אין תשלומי איזון		3.26%	-	1,371	1,371	מגורים מסחר ותיירות	48.6%	483	483			711	3.26%	3.26%	1,959	1,959	חקלאי	33.33%			2092094	מחמד נאيف סלמאן ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
		0.52%	-	217	217	מגורים מסחר ותיירות	7.7%	552	552			712	0.52%	0.52%	309	309	חקלאי	5.26%			58543380	מאג'ד סאלח ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
		0.52%	-	217	217	מגורים מסחר ותיירות	7.7%	520	520			713	0.52%	0.52%	309	309	חקלאי	5.26%			59486159	אמג'ד סאלח ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
		0.52%	-	217	217	מגורים מסחר ותיירות	7.7%	432	432			714	0.52%	0.52%	309	309	חקלאי	5.26%			2967322	אחסאן סאלח ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
		0.52%	-	217	217	מגורים מסחר ותיירות	7.7%	430	430			715	0.52%	0.52%	309	309	חקלאי	5.26%			2588534	חאזם סאלח ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
		0.52%	-	217	217	מגורים מסחר ותיירות	7.7%	405	405			716	0.52%	0.52%	309	309	חקלאי	5.26%			33425464	ג'אקי סאלח ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
		0.52%	-	217	217	מגורים מסחר ותיירות	7.7%	405	405			716	0.52%	0.52%	309	309	חקלאי	5.26%			33420472	חמזה סאלח ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
		0.17%	-	72	72	מגורים מסחר ותיירות	2.6%	103	103			716	0.17%	0.17%	103	103	חקלאי	1.75%			2759267	עפיפה סאלח ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
		0.19%	-	79	79	מגורים מסחר ותיירות	2.8%	113	113			716	0.19%	0.19%	113	113	חקלאי	1.92%			2092092	רכאד נאيف סלמאן ביסאן	5,878	5,878	6	18743	10	
אין תשלומי איזון		6.71%	-	2,822	2,822	מגורים מסחר ותיירות	100%	2,822	2,822			717	6.71%	6.71%	4,031	4,031	חקלאי	4.97%			29796851	שקרה אימן	5,878	5,878	6	18743	11	
		6.08%	-	2,553	2,553	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	989	989			717	0.49%	0.49%	292	292	חקלאי	4.97%			29796851	שקרה אימן	5,878	5,878	6	18743	11	
		-	-	-	-	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	680	680			719	0.09%	0.09%	54	54	חקלאי	0.92%			29796851	שקרה אימן	5,878	5,878	6	18743	11	
		-	-	-	-	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	885	885			720	2.77%	2.77%	1,665	1,665	חקלאי	100.00%			29796851	שקרה אימן	1,665	1,665	10	18743	11	
		-	-	-	-	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	573	573			721	0.95%	0.95%	573	573	חקלאי	25.00%			29796851	שקרה אימן	2,290	2,290	11	18743	11	
		-	-	-	-	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	1,064	1,064			721	1.77%	1.77%	1,064	1,064	חקלאי	26.77%			29796851	שקרה אימן	3,975	4,950	70	18752	11	
אין תשלומי איזון		6.08%	-	2,553	2,553	מגורים מסחר ותיירות	100%	2,553	2,553			721	6.08%	6.08%	3,647	3,647	חקלאי	25.00%			2092248	הע' אזהרה לפי ס' 126 לטובת תגדיר עביד ת.ז. 5987164	1,203	1,203	7	18743	12	
		0.50%	-	211	211	מגורים מסחר ותיירות	25.0%	842	842			721	0.50%	0.50%	301	301	חקלאי	25.00%			2092244	סאלח סעיד עביד	1,203	1,203	7	18743	12	
		0.50%	-	211	211	מגורים מסחר ותיירות	25.0%	842	842			721	0.50%	0.50%	301	301	חקלאי	25.00%			2092183	מוהנא סעיד עביד	1,203	1,203	7	18743	12	
		0.10%	-	42	42	מגורים מסחר ותיירות	5.0%	168	168			721	0.10%	0.10%	60	60	חקלאי	5.00%			2092061	סלימאן נג'ב עביד	1,203	1,203	7	18743	12	
		0.10%	-	42	42	מגורים מסחר ותיירות	5.0%	168	168			721	0.10%	0.10%	60	60	חקלאי	5.00%			2092181	סעיד עביד אל חג	1,203	1,203	7	18743	12	
		0.30%	-	126	126	מגורים מסחר ותיירות	15.0%	504	504			721	0.30%	0.30%	180	180	חקלאי	15.00%			56971476	עביד גאזי	1,203	1,203	7	18743	12	
		2.00%	-	842	842	מגורים מסחר ותיירות	100%	842	842			721	2.00%	2.00%	1,203	1,203	חקלאי	25.00%					1,203	1,203	7	18743	12	





D.Sh. - Real Estate Appraisal

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

ד.ש. - שמאות מקרקעין

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' 255-0436436, מתחם 12 - ג'ת הגלילית

תשלומי איזון	מצב יוצא												מצב נכנס										נתוני המקרקעין					
	בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי באחוזים לקבוצה	שווי יחסי לבעלים	סה"כ שווי אק' מצב יוצא	שווי אק' מצב יוצא	יעוד המגרש/ המוקצה	חלק במגרש/ מגרשים לקבוצה (באחוזים)	חלק במגרש/ מגרשים (באחוזים)	סה"כ שטח המגרשים לקבוצה (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' החלקה המוקצה סופי	מס' החלקה המוקצה ארעי	מס' התמורה	שווי יחסי לקבוצה בתכנית (%)	שווי יחסי לבעלים בתכנית (%)	סה"כ שווי אק' מצב נכנס	שווי אק' מצב 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			1.47%	-	617	617	100%	100.0%	617	617			722	1.47%	1.47%	881	881	חקלאי	100.00%			35949981	ביבאר גמאל	881	881	8	18743	13
אין תשלומי איזון			1.47%	-	617	617	100%	100.0%	617	617			722	1.47%	1.47%	881	881	חקלאי	100.00%			35949981	ביבאר גמאל	881	881	8	18743	13
אין תשלומי איזון			1.89%	-	796	796	100%	100.0%	796	796			723	1.89%	1.89%	1,137	1,137	חקלאי	36.04%			2092158	עלי ביבאר	3,155	3,155	9	18743	14
אין תשלומי איזון			1.89%	-	796	796	100%	100.0%	796	796			723	1.89%	1.89%	1,137	1,137	חקלאי	36.04%			2092158	עלי ביבאר	3,155	3,155	9	18743	14
אין תשלומי איזון			0.56%	1.54%	236	236	22.3%	61.0%	1,059	1,059			724	0.56%	1.54%	337	923	חקלאי	10.68%			22330252	כרים מערוף ביבאר	3,155	3,155	9	18743	15
אין תשלומי איזון			0.42%	1.54%	177	177	16.7%	50.0%	1,059	1,059			724	0.42%	1.54%	253	923	חקלאי	29.26%			23320252	ביבאר כרים	3,155	3,155	9	18743	15
אין תשלומי איזון			2.52%	-	1,059	1,059	100%	100.0%	1,059	1,059			725	2.52%	2.52%	1,513	1,513	חקלאי	8.02%			23165459	אכרם מערוף ביבאר	3,155	3,155	9	18743	16
אין תשלומי איזון			0.42%	0.42%	177	177	50.0%	50.0%	1,059	1,059			725	0.42%	0.42%	253	253	חקלאי	8.00%			25822347	שרף מערוף ביבאר	3,155	3,155	9	18743	16
אין תשלומי איזון			0.84%	-	354	354	100%	100.0%	354	354			726	0.84%	0.84%	506	506	חקלאי	25.00%			59486530	שקרה מלחם	2,290	2,290	11	18743	17
אין תשלומי איזון			0.95%	0.89%	401	375	51.7%	48.3%	776	776			726	0.95%	0.89%	573	536	חקלאי	50.00%			59486530	שקרה מלחם	1,071	1,071	18	18743	17
אין תשלומי איזון			1.85%	-	776	776	100%	100.0%	776	776			727	1.85%	1.85%	1,108	1,108	חקלאי	25.00%			26378315	שקרה פאיז	2,290	2,290	11	18743	18
אין תשלומי איזון			0.95%	1.34%	401	562	41.6%	58.4%	1,108	1,108			728	0.95%	1.34%	573	803	חקלאי	20.20%			26378315	שקרה פאיז	3,975	4,950	70	18752	18
אין תשלומי איזון			2.29%	-	963	963	100%	100.0%	963	963			729	2.29%	2.29%	1,376	1,376	חקלאי	25.00%			33928128	שקרה היתם	2,290	2,290	11	18743	19
אין תשלומי איזון			0.95%	0.89%	401	375	51.7%	48.3%	1,376	1,376			729	0.95%	0.89%	573	536	חקלאי	50.00%			33928128	היתם שקרה	1,071	1,071	18	18743	19
אין תשלומי איזון			1.85%	-	776	776	100%	100.0%	776	776			730	1.85%	1.85%	1,108	1,108	חקלאי	25.00%			33928128	היתם שקרה	1,071	1,071	18	18743	19
אין תשלומי איזון			0.97%	0.97%	407	407	25.0%	25.0%	1,108	1,108			731	0.97%	0.97%	581	581	חקלאי	25.00%			2/92038	פאיז צאלח יוסף עבאס	2,325	2,325	12	18743	20
אין תשלומי איזון			1.94%	-	814	814	50.0%	50.0%	1,108	1,108			731	1.94%	1.94%	1,163	1,163	חקלאי	25.00%			2/92038	פאיז צאלח יוסף עבאס	2,325	2,325	12	18743	20
אין תשלומי איזון			3.87%	-	1,628	1,628	100%	100.0%	1,628	1,628			732	3.87%	3.87%	2,325	2,325	חקלאי	50.00%			2/92038	פאיז צאלח יוסף עבאס	2,325	2,325	12	18743	20
אין תשלומי איזון			0.80%	1.60%	335	671	33.3%	66.7%	1,628	1,628			732	0.80%	1.60%	479	958	חקלאי	33.33%			34229567	עמיד נמאל ביבאר	1,437	1,437	13	18743	21
אין תשלומי איזון			2.39%	-	1,006	1,006	100%	100.0%	1,006	1,006			733	2.39%	2.39%	1,437	1,437	חקלאי	66.67%			20920252	ביבאר שמרחה	1,437	1,437	13	18743	21
אין תשלומי איזון			0.40%	0.40%	167	167	25.0%	25.0%	1,437	1,437			733	0.40%	0.40%	239	239	חקלאי	25.00%			33928128	היתם שקרה	1,071	1,071	18	18743	19
אין תשלומי איזון			0.80%	0.80%	334	334	50.0%	50.0%	1,437	1,437			733	0.80%	0.80%	478	478	חקלאי	50.00%			33928128	היתם שקרה	1,071	1,071	18	18743	19
אין תשלומי איזון			1.59%	-	669	669	100%	100.0%	669	669			733	1.59%	1.59%	955	955	חקלאי	25.00%			2/92038	פאיז צאלח יוסף עבאס	955	955	14	18743	22
אין תשלומי איזון			0.40%	0.40%	167	167	25.0%	25.0%	955	955			733	0.40%	0.40%	239	239	חקלאי	25.00%			2/92038	פאיז צאלח יוסף עבאס	955	955	14	18743	22
אין תשלומי איזון			0.80%	0.80%	334	334	50.0%	50.0%	955	955			733	0.80%	0.80%	478	478	חקלאי	50.00%			2/92038	פאיז צאלח יוסף עבאס	955	955	14	18743	22
אין תשלומי איזון			0.94%	0.94%	396	396	25.0%	25.0%	1,437	1,437			734	0.94%	0.94%	566	566	חקלאי	25.00%			2092248	יוסף עבד עבד	2,264	2,264	17	18743	23
אין תשלומי איזון			0.94%	0.94%	396	396	25.0%	25.0%	1,437	1,437			734	0.94%	0.94%	566	566	חקלאי	25.00%			2092248	יוסף עבד עבד	2,264	2,264	17	18743	23
אין תשלומי איזון			0.19%	0.19%	79	79	5.0%	5.0%	1,437	1,437			734	0.19%	0.19%	113	113	חקלאי	5.00%			2092183	מוהנא סעיד עבד	2,264	2,264	17	18743	23
אין תשלומי איזון			0.19%	0.19%	79	79	5.0%	5.0%	1,437	1,437			734	0.19%	0.19%	113	113	חקלאי	5.00%			2092061	סלימאן נגי'ב עבד	2,264	2,264	17	18743	23
אין תשלומי איזון			0.19%	0.19%	79	79	5.0%	5.0%	1,437	1,437			734	0.19%	0.19%	113	113	חקלאי	5.00%			2092063	נמאל נגי'ב עבד	2,264	2,264	17	18743	23
אין תשלומי איזון			0.19%	0.19%	79	79	5.0%	5.0%	1,437	1,437			734	0.19%	0.19%	113	113	חקלאי	5.00%			2092064	נמאל נגי'ב עבד	2,264	2,264	17	18743	23
אין תשלומי איזון			0.19%	0.19%	79	79	5.0%	5.0%	1,437	1,437			734	0.19%	0.19%	113	113	חקלאי	5.00%			5257227	נמאל נגי'ב עבד	2,264	2,264	17	18743	23
אין תשלומי איזון			0.19%	0.19%	79	79	5.0%	5.0%	1,437	1,437			734	0.19%	0.19%	113	113	חקלאי	5.00%			2092181	סעיד עבד אלח'ג	2,264	2,264	17	18743	23
אין תשלומי איזון			3.77%	-	1,585	1,585	100%	100.0%	1,585	1,585			738	3.77%	3.77%	2,264	2,264	חקלאי	58.03%			59871624	ביבאר סוסן	1,525	1,525	19	18743	24
אין תשלומי איזון			1.47%	-	620	620	100%	100.0%	620	620			738	1.47%	1.47%	885	885	חקלאי	58.03%			59871624	ביבאר סוסן	1,525	1,525	19	18743	24
אין תשלומי איזון			0.22%	0.85%	92	356	20.6%	79.4%	1,585	1,585			739	0.22%	0.85%	132	508	חקלאי	8.66%			25935677	ביבאר ראובן	1,525	1,525	19	18743	25
אין תשלומי איזון			1.07%	-	448	448	100%	100.0%	448	448			740	1.07%	1.07%	640	640	חקלאי	33.31%			25935677	ביבאר ראובן	1,525	1,525	19	18743	25
אין תשלומי איזון			1.02%	-	428	428	100%	100.0%	428	428			740	1.02%	1.02%	611	611	חקלאי	21.36%			24795593	ביבאר לביב	2,861	2,861	20	18743	26
אין תשלומי איזון			1.02%	-	428	428	100%	100.0%	428	428			740	1.02%	1.02%	611	611	חקלאי	21.36%			24795593	ביבאר לביב	2,861	2,861	20	18743	26



D.Sh. - Real Estate Appraisal

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

ד.ש. - שמאות מקרקעין

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' 255-0436436, מתחם 12 - ג'ת הגלילית

תשלומי איזון	מצב יוצא													מצב נכנס								נתוני המקרקעין					
	בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	שווי יחסי באחוזים לקבוצה	שווי יחסי באחוזים לבעלים	סה"כ שווי מצב אק' יוצא	שווי אק' מצב יוצא	יעוד המגרש/ המוקצה	חלק במגרש/ מגרשים לקבוצה (באחוזים)	חלק במגרש/ מגרשים לקבוצה (במ"ר)	סה"כ שטח המגרשים לקבוצה (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' החלקה המוקצה סופי	מס' החלקה המוקצה ארעי	מס' התמורה	שווי יחסי לקבוצה בתכנית (%)	שווי יחסי לבעלים בתכנית (%)	סה"כ שווי מצב אק' נכנס	שווי אק' מצב נכנס	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (שבר)	החלקים בבעלות או בזכויות אחרות	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			1.07%	-	449	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	449	449	449			741	1.07%	1.07%	641	641	חקלאי	22.40%		2092301	חמד נמר סאלח חסאן ביסאן	2,861	2,861	20	18743	27
אין תשלומי איזון			1.07%	-	448	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	448	448	448			742	1.07%	1.07%	640	640	חקלאי	22.37%		2092298	נעים נמר סאלח חסאן ביסאן	2,861	2,861	20	18743	28
אין תשלומי איזון			0.80%	-	336	מגורים מסחר ותיירות	100.0%	336	336	336			743	0.80%	0.80%	480	480		16.78%		21853114	ביסאן אנואר	2,861	2,861	20	18743	29
אין תשלומי איזון			0.27%	0.55%	112	מגורים מסחר ותיירות	32.7%	342	342	342			744	0.27%	0.55%	160	329	חקלאי	5.59%	11.50%	59486142	ביסאן זאהר	2,861	2,861	20	18743	30
אין תשלומי איזון			0.81%	-	342	מגורים מסחר ותיירות	100%	342	342	342			745	0.81%	0.53%	489	318	חקלאי	25.00%	50.00%	27594241	בסאן אשרף	2,861	2,861	20	18743	30
אין תשלומי איזון			0.53%	1.06%	222	מגורים מסחר ותיירות	25.0%	889	889	889			746	0.53%	1.06%	318	318	חקלאי	25.00%	50.00%	2/92038	פאז צאלח יוסף עבאס	1,270	4,228	22	18743	31
אין תשלומי איזון			2.12%	-	889	מגורים מסחר ותיירות	100%	889	889	889			747	2.12%	1.58%	1,270	635		50.00%				1,270	4,228	22	18743	31
אין תשלומי איזון			1.58%	1.46%	666	מגורים מסחר ותיירות	26.0%	1,293	1,293	1,293			748	1.58%	1.46%	951	877	חקלאי	50.00%	50.00%	92033/ב	סעיד מוחמד חוסין עבאס	1,902	4,786	23	18743	32
אין תשלומי איזון			6.09%	-	2,559	מגורים מסחר ותיירות	100%	2,559	2,559	2,559			749	6.09%	1.46%	3,656	877		50.00%		92079/ב	סלמאן מוחמד חוסין עבאס	1,902	4,786	23	18743	32
אין תשלומי איזון			0.75%	0.94%	315	מגורים מסחר ותיירות	35.4%	891	891	891			750	0.75%	0.94%	450	562	חקלאי	63.31%	50.00%	20920278	עטאללה סלים ביבאר	711	2,461	24	18743	33
אין תשלומי איזון			2.12%	-	891	מגורים מסחר ותיירות	100%	891	891	891			751	2.12%	0.94%	1,273	562		50.00%		26338210	ג'לאל סלים ביבאר	711	2,461	24	18743	33
אין תשלומי איזון			0.94%	-	393	מגורים מסחר ותיירות	100%	393	393	393			752	0.94%	0.94%	562	562	חקלאי	50.00%		5372390	מאדי נמר ביבאר	1,124	1,124	26	18743	33
אין תשלומי איזון			1.50%	-	631	מגורים מסחר ותיירות	100%	631	631	631			753	1.50%	1.50%	902	902	חקלאי	50.00%		5015958	סליבי נמר ביבאר	1,124	1,124	26	18743	34
אין תשלומי איזון			1.50%	-	631	מגורים מסחר ותיירות	100%	631	631	631			754	1.50%	1.50%	902	902	חקלאי	50.00%		2092154	ביבאר מודהיש	1,804	1,804	12	18744	35
אין תשלומי איזון			1.50%	-	631	מגורים מסחר ותיירות	100%	631	631	631			755	1.50%	1.50%	902	902	חקלאי	50.00%		2092159	ביבאר סאלח	1,804	1,804	12	18744	36
אין תשלומי איזון			6.68%	-	2,806	מגורים מסחר ותיירות	97.1%	2,890	2,890	2,890			756	6.68%	0.04%	4,008	4,008	חקלאי	100.00%		20092706	נג'יב פארס ביסאן ביסאן	4,008	16,833	40	18752	37
			0.04%	-	17		0.6%							0.04%	0.01%	24	3		0.61%		2310429	ביסאן חסין ביסאן	3,975	4,950	70	18752	37
			0.01%	-	2		0.1%							0.01%	0.01%	3	3		0.08%		37802352	ג'והינה נג'יב ביסאן	3,975	4,950	70	18752	37
			0.01%	-	2		0.1%							0.01%	0.01%	3	3		0.08%		300096427	ג'ומאנה נג'יב ביסאן	3,975	4,950	70	18752	37
			0.04%	-	17		0.6%							0.04%	0.04%	24	24		0.61%		5944707	חוסאם חסין ביסאן	3,975	4,950	70	18752	37
			0.01%	-	2		0.1%							0.01%	0.01%	3	3		0.08%		66568759	נאדר נג'יב ביסאן	3,975	4,950	70	18752	37
			0.02%	-	8		0.3%							0.02%	0.02%	12	12		0.30%		55166078	נביהה סעיד ביסאן	3,975	4,950	70	18752	37
			0.01%	-	2		0.1%							0.01%	0.01%	3	3		0.08%		201419934	עאמר נג'יב ביסאן (קטין)	3,975	4,950	70	18752	37
			0.04%	-	17		0.6%							0.04%	0.04%	24	24		0.61%		5052747	פארס חוסין ביסאן	3,975	4,950	70	18752	37
			0.04%	-	17		0.6%							0.04%	0.04%	24	24		0.61%		308168731	ראני השאם ביסאן (קטין)	3,975	4,950	70	18752	37





D.Sh. - Real Estate Appraisal

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

ד.ש. - שמאות מקרקעין

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' 255-0436436, מתחם 12 - ג'ת הגלילית

תשלומי איזון	בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	מצב יוצא										מצב נכנס										נתוני המקרקעין						
			שוי יחסי באחוזים לקבוצה	שוי יחסי באחוזים לבעלים	סה"כ שוי מצב יוצא	שוי אק' מצב יוצא	יעוד המגרש/ המגרשים המוקצה	חלק במגרש/ מגרשים לקבוצה (באחוזים)	חלק במגרש/ מגרשים (באחוזים)	סה"כ שטח המגרשים לקבוצה (במ"ר)	שטח המגרש (במ"ר)	מס' החלקה המוקצה סופי	מס' החלקה המוקצה ארעי	מס' התמורה	שוי יחסי לקבוצה בתכנית (%)	שוי יחסי לבעלים בתכנית (%)	סה"כ שוי מצב יוצא נכנס	שוי אק' מצב נכנס	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות (שבר)	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	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
אין תשלומי איזון			0.51%	0.51%	216	216	216	216	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	647	647	753	0.51%	0.51%	308	308	308	חקלאי	16.67%	16.67%	66089343	ביסאן ואלי	1,849	3,044	69	18752	38
			0.51%	0.51%	216	216	216	216	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	647	647	753	0.51%	0.51%	308	308	308	חקלאי	16.67%	16.67%	66565433	ביסאן האני	1,849	3,044	69	18752	38
			0.51%	0.51%	216	216	216	216	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	647	647	753	0.51%	0.51%	308	308	308	חקלאי	16.67%	16.67%	200368199	ביסאן ג'אנם	1,849	3,044	69	18752	38
			1.54%	-	647		647		מגורים מסחר ותיירות	100%		647		754	1.54%		925												
אין תשלומי איזון			0.51%	0.51%	216	216	216	216	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	647	647	754	0.51%	0.51%	308	308	308	חקלאי	16.67%	16.67%	3532789	חסן סעיד ביסאן	1,849	3,044	69	18752	39
			0.51%	0.51%	216	216	216	216	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	647	647	754	0.51%	0.51%	308	308	308	חקלאי	16.67%	16.67%	2092021	עפו סעיד ביסאן	1,849	3,044	69	18752	39
			0.51%	0.51%	216	216	216	216	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	647	647	754	0.51%	0.51%	308	308	308	חקלאי	16.67%	16.67%	2092022	פלאח סעיד ביסאן	1,849	3,044	69	18752	39
			1.54%	-	647		647		מגורים מסחר ותיירות	100%		647		755	1.54%		925												
אין תשלומי איזון			1.10%	1.10%	464	464	464	464	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	1,190	202	755	1.10%	1.10%	663	663	663	חקלאי	16.67%	16.67%	2092092	רכאד נאוף סלמאן ביסאן	3,975	4,950	70	18752	40
			1.10%	1.10%	464	464	464	464	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	1,190	202	755	1.10%	1.10%	663	663	663	חקלאי	16.67%	16.67%	2092093	סאלח נאוף סלמאן ביסאן	3,975	4,950	70	18752	40
			1.10%	1.10%	464	464	464	464	מגורים מסחר ותיירות	33.3%	33.3%	1,190	202	755	1.10%	1.10%	663	663	663	חקלאי	16.67%	16.67%	2092094	מחמד נאוף סלמאן ביסאן	3,975	4,950	70	18752	40
			3.31%	-	1,392		1,392		מגורים מסחר ותיירות	100%		1,392		757	3.31%		1,988												
אין תשלומי איזון			1.48%	-	622		622		מגורים מסחר ותיירות	100.0%		622		757	1.48%		888			חקלאי	100.00%		5624892	נסוף עבד ביבאר	888	888	71	18752	41
			1.48%	-	622		622		מגורים מסחר ותיירות	100%		622		758	1.48%		888												
אין תשלומי איזון			1.24%	0.41%	519	171	171	171	מגורים מסחר ותיירות	60.2%	19.9%	862		758	1.24%	0.41%	742	245	245	חקלאי	100.00%	50.00%	20922274	עג'מיה טפלה	742	742	72	18752	42
			0.41%	0.41%	171	171	171	171	מגורים מסחר ותיירות	19.9%	19.9%	862		758	0.41%	0.41%	245	245	245	חקלאי	50.00%	50.00%	3532788	עבדאללה סעיד עג'מיה	490	490	73	18752	42
			0.41%	0.41%	171	171	171	171	מגורים מסחר ותיירות	19.9%	19.9%	862		758	0.41%	0.41%	245	245	245	חקלאי	50.00%	50.00%	5375996	עטאללה סעיד עג'מיה	490	490	73	18752	42
			2.05%	-	862		862		מגורים מסחר ותיירות	100%		862		759	2.05%		1,232												
אין תשלומי איזון			4.42%	-	1,856		1,856		מגורים מסחר ותיירות	100.0%		1,856		759	4.42%		2,651			חקלאי	100.00%								
			4.42%	-	1,856		1,856		מגורים מסחר ותיירות	100%		1,856		759	4.42%		2,651												
אין תשלומי איזון			0.19%	0.19%	80	82	168	129	מגורים מסחר ותיירות	3.5%	3.6%	660	336	760	0.19%	0.19%	115	117	115	חקלאי	100.00%	100.00%		קרן קיימת לישראל	115	28,478	47	18743	44
			0.19%	0.19%	82	82	168	129	מגורים מסחר ותיירות	3.6%	3.6%	660	336	760	0.19%	0.19%	115	117	115	חקלאי	100.00%	100.00%		קרן קיימת לישראל	117	659	15	18743	44
			0.40%	0.40%	168	168	129	129	מגורים מסחר ותיירות	7.3%	7.3%	660	336	760	0.40%	0.40%	240	240	240	חקלאי	100.00%	100.00%		קרן קיימת לישראל	240	1846	16	18743	44
			1.29%	0.31%	542	129	171	63	מגורים מסחר ותיירות	23.6%	5.6%	660	336	760	1.29%	0.31%	775	185	185	חקלאי	100.00%	100.00%		מדינת ישראל	775	15,423	103	18743	44
			0.31%	0.41%	129	171	63	164	מגורים מסחר ותיירות	5.6%	7.4%	660	336	760	0.31%	0.41%	185	245	90	חקלאי	100.00%	100.00%		מדינת ישראל	185	185	104	18743	44
			0.41%	0.15%	171	63	164	164	מגורים מסחר ותיירות	7.4%	2.7%	660	336	760	0.41%	0.15%	245	90	235	חקלאי	100.00%	100.00%		מדינת ישראל	245	77,019	11	18744	44
			0.15%	0.39%	63	164	164	536	מגורים מסחר ותיירות	2.7%	7.1%	660	336	760	0.15%	0.39%	90	235	766	חקלאי	100.00%	100.00%		מדינת ישראל	90	9,974	13	18744	44
			0.39%	1.28%	164	536	365	365	מגורים מסחר ותיירות	7.1%	23.3%	660	336	760	0.39%	1.28%	235	766	521	חקלאי	100.00%	100.00%		מדינת ישראל	235	15,150	37	18744	44
			1.28%	0.87%	536	365	365	365	מגורים מסחר ותיירות	23.3%	15.8%	660	336	760	1.28%	0.87%	766	521	521	חקלאי	100.00%	100.00%		מדינת ישראל	766	14,126	76	18752	44
			0.87%	-	365		365		מגורים מסחר ותיירות	15.8%		862		759	0.87%		1,232												
			5.48%	-	2,302		2,302		מגורים מסחר ותיירות	100%		2,302		759	5.48%		3,289												
			100.00%	100.00%	42,028	42,028	42,028	42,028	מגורים מסחר ותיירות	100.00%		42,028		41,834	100.00%	100.00%	60,040	60,040											



