



טבלת איזון ולוח הקצאה

תכנית מס' 262-0784900

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
בתחם AF בדיר חנא

תכנית מס' 262-0784900
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
בתחום תכנית 262-0244012

נספח לטבלת איזון ולוח הקצאה



24 ינואר 2021

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
" לב הגליל "
סכנין

הנדון : נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תכנית מפורטת מס' 262-0784900
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
בתחום תכנית 262-0244012 – דיר חנא



1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה בהתאם לתכנית 262-0244012, בסעיף 6.14 בהוראות תכנית 262-0244012 התנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא איחוד וחלוקה כנדרש בחוק, שטחה הכולל של התכנית 179.331 דונם מרבית שטח התכנית בבעלות פרטית וחלק בבעלות מדינת ישראל ורשות הפיתוח וגם בבעלות בא כח העדה המוסלמית התכנית בעיקר מאחדת חלקות שמרבית יעודם הקודם חקלאי, תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה הינו לחודש 08/2020



3. מועד הביקור הנכס

ביקורים בסביבת הנכס נערכו ע"י החתום מטה .

4. פרטי המקרקעין

ישוב : כפר דיר חנא
גושים וחלקות :

מס' גוש	מספרי חלקות בשלומתן	מספרי חלקות בחלקן
19408		143
19412		5-6,9,32,39
19413	4,9-10,13-25,30-32,37,39-45	1-3,5-8,11-12,26,28-29,34-36
	47-49,51-52,56,60-62,64-65	38,46,50,53-55,63



5. תאור המקרקעין

נשוא החוות הדעת מהווה חטיבת קרקע חקלאית ומצויה בצד הצפוני של כפר דיר חנא, מצפון לכביש ראשי 805, כביש 805 חוצה כפר דיר חנא ומחלק אותו לצפון ודרום הכביש, השטח הכלול בתכנית הינה קרקע חקלאית בהם מטעי זיתים עם צפיפות נמוכה יחסית.

**6. המצב בתכנוני****מצב תכנוני הקיים****תכנית ג/15132**

תוכנית מתאר דיר חנא, פורסמה למתן תוקף ביום 22/12/2011 ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6346, שטח התכנית 2671.8 דונם, התכנית קבעה אזורים למגורים בנוסף מתחמים לתכנון מפורט שבו תכנון מתחמים A F. הועדה המקומית או רשות מקומית ואו בעלי עניין בקרקע ליזום תכנית מפורטת לכל מתחם.

מטרת התכנית :

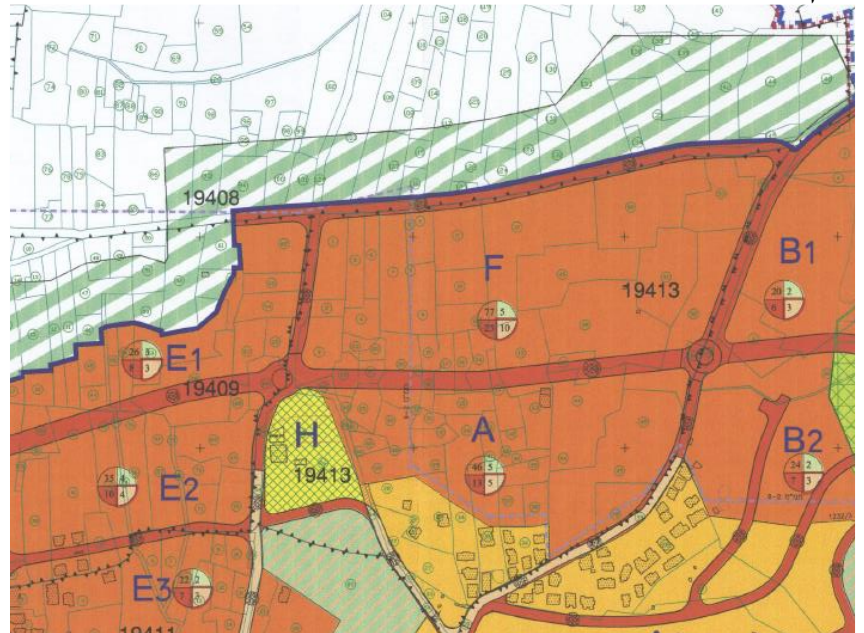
הכנת תוכנית מתאר, על בסיס תכנית אב שאומצה על ידי הועדה המחוזית, ליישוב דיר חנא, התכנית תיתן מענה לצרכי היישוב בשנים הבאות מבחינת פיתוח מגורים, שטחי ציבור, מערכת דרכים ותעסוקה.

ולהלן עיקרי הוראות התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח חקלאי לפיתוח מגורים, מבני ציבור, דרכים שחים פתוחים וכו'.
- ב. קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות מתחמיות הכוללת איחוד וחלוקה.
- ג. פירוט תכליות ליעודים השונים.
- ד. קביעת הוראות הנחיות בניה.
- ה. קביעת הוראות והנחיות בדבר עיצוב אדריכלי/ אורבני.
- ו. קביעת הנחיות לרישוי מבנים קיימים שנבנו ללא היתר או המהווים שימוש חורג.
- ז. קביעת עקרונות סביבתיים לתכנון, כמפורט בנספח הסביבתי.



חלק מתשריט תכנית ג/15132 (מצב מוצע)



תכנית מס 262-0244012

תוכנית 262-0244012 פורסמה למתן תוקף ביום 02/04/2017 ופורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7477, שטח התכנית

179.255 דונם, תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התכנית: קביעת זכויות והוראות בניה לתכנון מפורט של מתחמי פיתוח A, F מתכנית מתאר מקומית ג/15132.

עיקרי הוראות התכנית:

- 1- יעוד שטחים למטרות מגורים, דרכים, מבני ציבור ושטחים פתוחים
- 2- התווית מערכת דרכים וחניות.
- 3- קביעת דרכים, חניות, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- 4- קביעת זכויות, הוראות בניה ותנאים למתן היתר.
- 5- קביעת הוראות בנין, תכנית ועיצוב אדריכלי, וחניה בתחום המגרשים.

תכנית מס' 262-0244012 - שם התכנית: ג/22157 דיר חנא הרחבה למתחמים A F

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
		עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים ב' מבנים ומוסדות ציבור	300	120	24	144	50	5.52	14	4	1	3	3	3
שטח ציבורי פתוח	500	140	10	150	50		15	3	1	4		
	500		5	5	5		4	1	1	3	3	3

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד באישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה סעיף: 4.1.2 ד'.

(2) כמסומן בתשריט

ראה סעיף: 4.1.2 ד'.

(3) כמסומן בתשריט.

**מצב תכנוני מוצע****תכנית 262-0784900**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
מטרת התכנית : איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בדיר חנא

עיקרי הוראות התכנית :

- 1- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים במתחם AF בדיר חנא .
- 2- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט .
- 3- הוספת שטחי שירות תת קרקעי.
- 4- הרחבת דרך ואהארככתה .
- 5- פריסה מחדש לשטחי ציבור .

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה -מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (%) מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
											שרות	עיקרי				
4	4	4	4	1	3	15		50	3382		225	3157	2255	509	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	4	4	1	3	15		50	17776		1185	16591	11851	600	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	977	195	130	652	543	10	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1352	270	180	901	751	100	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	954	191	127	636	530	101	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1352	270	180	901	751	102	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	743	149	99	496	413	103	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1060	212	141	707	589	104	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	743	149	99	496	413	105	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	598	120	80	398	332	106	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1179	236	157	786	655	107	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1179	236	157	786	655	108	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1354	271	180	902	752	109	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2086	417	278	1391	1159	11	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	603	121	80	402	335	110	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	637	127	85	425	354	111	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1222	244	163	815	679	112	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1222	244	163	815	679	113	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1222	244	163	815	679	114	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1777	355	237	1184	987	115	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	774	155	103	516	430	116	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1001	200	133	667	556	117	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2047	409	273	1364	1137	118	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1503	301	200	1002	835	119	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2198	440	293	1465	1221	12	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1048	210	140	698	582	120	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	893	179	119	595	496	121	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	893	179	119	595	496	122	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	776	155	103	517	431	123	מגורים	ב' מגורים
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	697	139	93	464	387	124	מגורים	ב' מגורים

פאדי סלימאן – כלכלן ושמאי מקרקעין

13:42:00 נספח טבלאות איזון והקצאה דו"ח שמאי

	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	738	148	98	492	410	125	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	580	116	77	386	322	126	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2322	464	310	1548	1290	127	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	882	176	118	588	490	128	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	891	178	119	594	495	129	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	554	13	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1512	302	202	1008	840	130	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1512	302	202	1008	840	131	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	893	179	119	595	496	132	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	891	178	119	594	495	133	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1074	193	129	752	537	134	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	891	178	119	594	495	135	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	922	184	123	614	512	136	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	689	138	91	460	383	137	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	689	138	91	460	383	138	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1516	303	202	1010	842	139	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1690	338	225	1127	939	14	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1292	258	172	861	718	140	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	882	176	118	588	490	141	מגורים	ב'
	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	565	113	75	377	314	142	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1064	213	142	709	591	143	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1064	213	142	709	591	144	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	922	184	123	614	512	145	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1021	204	136	680	567	146	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1366	273	182	911	759	147	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1366	273	182	911	759	148	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1366	273	182	911	759	149	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1467	293	196	978	815	15	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1283	257	171	856	713	150	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	630	126	84	420	350	151	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1503	301	200	1002	835	152	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1505	301	201	1003	836	153	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1505	301	201	1003	836	154	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1021	204	136	680	567	155	מגורים	ב'
	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	1199	240	160	799	666	156	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	727	145	97	485	404	157	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	720	144	96	480	400	158	מגורים	ב'
	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	1849	370	246	1233	1027	159	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2198	440	293	1465	1221	16	מגורים	ב'
	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	806	161	107	538	448	160	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	806	161	107	538	448	161	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	805	161	107	536	447	162	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	558	112	74	372	310	163	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	558	112	74	372	310	164	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1661	322	221	1108	923	165	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	558	112	74	372	310	166	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	805	161	107	536	447	167	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	707	141	94	472	393	168	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	634	127	84	422	352	169	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	17	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1458	292	194	972	810	170	מגורים	ב'
	3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	697	139	93	464	387	171	מגורים	ב'

פאדי סלימאן – כלכלן ושמאי מקרקעין

13:42:00 נספח טבלאות איזון והקצאה דו"ח שמאי

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
												עיקרי	שרות				
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	580	116	77	386	322	172	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	729	146	97	486	405	173	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	688	138	92	458	382	174	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	695	139	92	463	386	175	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	837	167	112	558	465	176	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1364	273	182	910	758	177	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	682	136	91	455	379	178	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	837	167	112	558	465	179	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1467	293	196	978	815	18	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1571	314	209	1048	873	180	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1328	266	177	886	738	181	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	571	114	76	380	317	182	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	682	136	91	455	379	183	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	707	141	94	472	393	184	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	682	136	91	455	379	185	מגורים	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	580	116	77	386	322	186	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	580	116	77	386	322	187	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1222	244	163	815	679	188	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	652	130	87	434	362	189	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	977	195	130	652	543	19	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	652	130	87	434	362	190	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	20	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	977	195	130	652	543	21	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	810	162	108	540	450	22	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	812	162	108	541	451	23	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	24	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1430	257	172	1001	715	25	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1044	209	139	696	580	26	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1044	209	139	696	580	27	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	652	130	87	434	362	28	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	29	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	979	196	130	653	544	30	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	31	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	32	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	601	120	80	401	334	33	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	601	120	80	401	334	34	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	35	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1433	287	191	955	796	36	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1202	240	160	802	668	37	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1201	240	160	800	667	38	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	39	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1201	240	160	800	667	40	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	41	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1201	240	160	800	667	42	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	43	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	956	797	44	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1433	287	191	955	796	45	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1435	287	191	955	797	46	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1341	268	179	894	745	47	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2096	377	252	1467	1048	48	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1352	270	180	901	751	49	מגורים	ב'	
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	817	163	109	545	454	50	מגורים	ב'	

פאדי סלימאן – כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך: 13:42:00 נספח טבלאות איזון והקצאה דו"ח שמאי

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכנית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי				
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	959	192	128	640	533	51	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	814	163	108	542	452	52	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	666	133	89	444	370	54	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1602	320	214	1068	890	55	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	878	176	117	586	488	56	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	695	139	93	463	386	57	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1602	320	214	1068	890	58	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1390	278	185	926	772	59	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1553	311	207	1036	863	60	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1190	238	159	793	661	61	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	802	144	96	561	401	62	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	907	181	121	605	504	63	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	765	102	102	510	425	631	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1368	274	182	912	760	64	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2464	493	329	1643	1369	65	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	695	139	93	463	386	66	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	695	139	93	463	386	67	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1757	351	234	1171	976	68	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1073	215	143	715	596	69	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1073	215	143	715	596	70	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1447	289	193	965	804	71	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1957	391	260	1304	1087	72	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2102	420	280	1402	1168	73	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1467	293	196	978	815	74	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1841	368	246	1228	1023	75	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1624	325	216	1082	902	76	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1624	325	216	1082	902	77	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1082	216	144	721	601	78	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	542	108	72	361	301	79	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1908	343	230	1336	954	80	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1201	240	160	800	667	81	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1202	240	160	802	668	82	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1595	319	213	1063	886	83	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1060	212	141	707	589	84	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	797	159	106	532	443	85	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	763	153	102	509	424	86	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	902	181	120	601	501	87	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	2698	540	360	1799	1499	88	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	902	180	120	601	501	89	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	815	163	108	544	453	90	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	776	155	103	517	431	91	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	776	155	103	517	431	92	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1652	330	220	1102	918	93	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1343	269	179	895	746	94	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	1076	194	129	753	538	95	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	556	111	74	371	309	96	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	556	111	74	371	309	97	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14	5.52	50	1418	284	189	946	788	98	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	4	14	5.52	50	860	172	115	574	478	99	מגורים	ב'
3	3	3	3	1	1	4		5	311		311		6223	503	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (%) מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרחי	מערבי	מזרחי	מערבי	סה"כ				שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
										מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
	3	3	3	3	1	1	4	5	35		35		706	505	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח





מס' מגרש תמורה	שטח	יעוד
10	543	מגורים
11	1159	מגורים
12	1221	מגורים
13	544	מגורים
14	939	מגורים
15	815	מגורים
16	1221	מגורים
17	544	מגורים
18	815	מגורים
19	543	מגורים
20	544	מגורים
21	543	מגורים
22	450	מגורים
23	451	מגורים
24	544	מגורים
25	716	מגורים
26	580	מגורים
27	580	מגורים
28	362	מגורים
29	544	מגורים
30	546	מגורים
31	797	מגורים
32	797	מגורים
33	334	מגורים
34	334	מגורים
35	797	מגורים
36	796	מגורים
37	668	מגורים
38	667	מגורים
39	797	מגורים
40	667	מגורים
41	797	מגורים
42	667	מגורים
43	797	מגורים
44	797	מגורים
45	796	מגורים
46	797	מגורים
47	745	מגורים
48	1049	מגורים
49	751	מגורים
50	454	מגורים
51	533	מגורים
52	452	מגורים
54	370	מגורים
55	890	מגורים



מס' מגרש תמורה	שטח	יעוד
56	488	מגורים
57	386	מגורים
58	890	מגורים
59	772	מגורים
60	863	מגורים
61	661	מגורים
62	401	מגורים
63	504	מגורים
631	425	מגורים
64	760	מגורים
65	1369	מגורים
66	386	מגורים
67	386	מגורים
68	976	מגורים
69	596	מגורים
70	596	מגורים
71	804	מגורים
72	1087	מגורים
73	1168	מגורים
74	815	מגורים
75	1023	מגורים
76	902	מגורים
77	902	מגורים
78	601	מגורים
79	301	מגורים
80	955	מגורים
81	667	מגורים
82	668	מגורים
83	886	מגורים
84	589	מגורים
85	443	מגורים
86	424	מגורים
87	501	מגורים
88	1499	מגורים
89	501	מגורים
90	453	מגורים
91	431	מגורים
92	431	מגורים
93	918	מגורים
94	746	מגורים
95	538	מגורים
96	350	מגורים
97	309	מגורים
98	788	מגורים
99	478	מגורים
100	751	מגורים
101	530	מגורים
102	751	מגורים
103	413	מגורים



מס' מגרש תמורה	שטח	יעוד
104	589	מגורים
105	413	מגורים
106	332	מגורים
107	655	מגורים
108	655	מגורים
109	752	מגורים
110	335	מגורים
111	354	מגורים
112	679	מגורים
113	679	מגורים
114	679	מגורים
115	987	מגורים
116	430	מגורים
117	556	מגורים
118	1137	מגורים
119	835	מגורים
120	582	מגורים
121	496	מגורים
122	496	מגורים
123	431	מגורים
124	387	מגורים
125	410	מגורים
126	322	מגורים
127	1290	מגורים
128	590	מגורים
129	495	מגורים
130	840	מגורים
131	840	מגורים
132	496	מגורים
133	495	מגורים
134	538	מגורים
135	495	מגורים
136	512	מגורים
137	383	מגורים
138	383	מגורים
139	842	מגורים
140	718	מגורים
141	490	מגורים
142	314	מגורים
143	591	מגורים
144	591	מגורים
145	512	מגורים
146	567	מגורים
147	759	מגורים
148	759	מגורים
149	759	מגורים
150	713	מגורים
151	350	מגורים
152	835	מגורים



מס' מגרש תמורה	שטח	יעוד
153	836	מגורים
154	836	מגורים
155	567	מגורים
156	666	מגורים
157	404	מגורים
158	400	מגורים
159	1027	מגורים
160	448	מגורים
161	448	מגורים
162	447	מגורים
163	310	מגורים
164	310	מגורים
165	923	מגורים
166	310	מגורים
167	447	מגורים
168	393	מגורים
169	352	מגורים
170	810	מגורים
171	387	מגורים
172	322	מגורים
173	405	מגורים
174	382	מגורים
175	386	מגורים
176	465	מגורים
177	758	מגורים
178	379	מגורים
179	465	מגורים
180	873	מגורים
181	738	מגורים
182	317	מגורים
183	379	מגורים
184	393	מגורים
185	379	מגורים
186	322	מגורים
187	322	מגורים
188	679	מגורים
189	362	מגורים
190	362	מגורים
500	390	שצ"פ
501	134	שצ"פ
502	380	שצ"פ
503	6224	שצ"פ
504	293	שצ"פ
505	707	שצ"פ
506	205	שצ"פ
507	57	שצ"פ
509	2256	שצ"פ
600	11850	דרך מאושרת
800	20000	דרך מאושרת



מס' מגרש תמורה	שטח	יעוד
801	11610	דרך מאושרת
802	4360	דרך מאושרת
803	170	דרך מוצעת
804	36	דרך מוצעת
805	21	דרך משולבת
806	1355	דרך משולבת
807	1870	דרך משולבת
808	75	דרך משולבת
809	125	דרך משולבת
810	100	דרך משולבת
811	174	דרך משולבת
812	228	דרך משולבת
813	1715	דרך משולבת
814	1321	דרך משולבת
815	77	דרך משולבת
816	316	דרך משולבת
817	316	דרך משולבת
818	444	דרך משולבת
819	34	דרך משולבת
820	330	דרך משולבת

7. המצב המשפטי

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות שרובם המצויות בבעלות פרטית וחלק בבעלות רשות הפיתוח ומדינת ישראל וגם בא כח העדה המוסלמית.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בעריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון, הובאו בחשבון בין השאר העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. ההוראות לעריכת טבלת האיזון שנקבעו בפרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וזאת כדלקמן:

122. חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה

הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה;

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים;

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לועדה המקומית את ההפרש;

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קרבת מקומו למגרש הקודם, אולם רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתכנית שהוכנה לפי סימן זה, תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית; לא הסכימו בעלי המגרש והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושב ראש הועדה המחוזית; הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה, יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומי; הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים; על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, בכפוף להוראות סעיף זה;





(5)- שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מתאר המחייבת במקום .

- ב. הוראות תקן מס' 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית שאושר ע"י מועצת שמאי מקרקעין ביום 02.04.2008 בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים .
- ג. עפ"י הילכת אירני שנקבעה בבג"צ 4914/91 , 5063/94 , ההקצאה בתכנית החדשה תעשה תוך שמירה על השווי היחסי של המקרקעין בכל אחד מהמצבים התכנוניים , ככל שאין אפשרות לשמור על השווי היחסי , יפעל השמאי עפ"י האמור בסעיף 122 (3) לחוק .
- ד. שטח המגרשים על פי נתונים מאת המודד , ומיקומם בחלקה וצורתם .
- ה. שווי הזכויות במצב נכנס נקבע עפ"י החלק היחסי של כ"א מהבעלים בחלקה עפ"י הרישום בטאבו .
- ו. שווי המגרשים במצב יוצא מבוסס על יעוד הקרקע עפ"י תכנית 262-0784900 וכמובן לפי הזכויות הבניה באותו מגרש , והשווי במצב נכנס נקבע עפ"י היעוד ערב תכנית 262-0244012 .
- ז. ההקצאה נערכה במטרה לפרק , ככל הניתן , את השיתוף במקרקעין , על מנת לשמר הקצאה ללא תשלומי איזון .
- ח. לאור הזהות בייעודי הקרקע במצב נכנס ויוצא , במסגרת ההקצאה שמרתי ככל הניתן על שיעור הפרשה אחיד לצרכי ציבור בין בעלי הזכויות המשתתפים באיחוד וחלוקה ולערוך הקצאה בהתאם ללא תשלומי איזון , והשטח שחל עליו תכנית איחוד וחלוקה הנו השטח שלא ניתן להוציא עליו היתר ללא איחוד וחלוקה ז"א איחוד וחלוקה חלה למטרת לשינוי יעוד ולהוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית .
- ט. הטבלה נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) , תשס"ט 2009 ולתקינה השמאית המאושרת .
- י. השווי במצב נכנס נקבע כ-500 ₪ ומצב יוצא נקבע 1,200 ₪ ובמגרשים אשר הזכויות הבניה הוגדלו מעל 120% השווי נקבע לפי הזכויות הבניה למ"ר מבונה .

9. ערכי שווי בתחום התכנית

- א- השמאי המכרע קוט בועז בשומה שלו בחלקה 137 בגוש 19430 בדיר חנא , קבע שווי מ"ר מבונה 700 ₪ לתאריך הקובע 03/2019 .
- ב- השמאי המכרע משה נדס בשומת ההכרעה בחלקה 128 גוש 19418 בדיר חנא , קבע שווי מ"ר אקו' כ 1,000 ₪ לתאריך הקובע 05/2019 .
- ג- בהכרעת השמאי מוטי דיאמנט בחלקה 169 גוש 19430 דיר חנא נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' כ 900 ₪ לתאריך הקובע 02/2016 .
- ד- בהתאם להכרעת השמאי אבישי זיו בחלקה 68 בגוש 19430 נקבע שווי למ"ר מגורים 800 ₪ לתאריך הקובע 12/2016 .

ועפ"י עסקאות ממידע נדלן ולאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות אני מעריך שווי קרקע ביעוד חקלאי כ 500 ₪ וביעוד מגורים 1,200 ₪ .

10. הצהרה

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין בנכס הנישום וכי טבלת איזון זו נעשתה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית .



ולראייה באתי על החתום

פאדי סלימאן

כלכלן ושמאי מקרקעין

פאדי סלימאן
שמאי מקרקעין
מסד רישיון 1837

