



תאריך: 15/04/2024 ז' בניסן תשפ"ד
סימוכין 357.1/23

הנדון: נספח א' לטבלת איזון לתכנית מתאר מקומית מס' 254-0201506

(תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בתחום התכנית)

מרחב תכנון מקומי "יזרעאלים"

נחלה מס' 55 אליקים, חלקות 4 ו-63 בשלמות, חלקה 70 (בחלק) בגוש 12676



1. מטרת חוות הדעת

1.1 בהתאם לבקשת עורך התכנית, מר איתי זהבי, מוגשת בזאת חוות דעת המהווה נספח א' לטבלת איזון עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, פרק ג' סימן ז' חלוקה חדשה סעיף 121, חלוקה בהסכמה, לחלקות 4, 63, 70 (חלק) בגוש 12676.

1.2 תכנית 254-0201506 כוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה, טבלת הקצאה למגרשים הכלולים בתחום התכנית.

1.3 בטבלת האיזון משתתפות שלוש חלקות: 4, 63, 70 (בחלק) בגוש 12676, השטח המשתתף בתכנית הינו כ- 6.549 ד'.

1.4 טבלה זו נערכה בהתאם להוראות החוק, התקנים הבאים:

- הוראות סימן ז' לפרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט 2009.
- תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966.
- התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית - תקן 15 "פירוט נדרש מזערי בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה".



2. פרטי המקרקעין:

בטבלת הקצאה ואיזון משתתפות החלקות להלן:

| שטח משתתף בתכנית במ"ר | שטח רשום במ"ר | מס' חלקה | גוש |
|-----------------------|---------------|----------|-------|
| בשלמות | 603.0 | 63 | 12676 |
| בשלמות | 4,950 | 4 | 12676 |
| 1,002.29 | 11,475 | 70 | 12676 |
| 6546.4 ¹ | 17,003 | | סה"כ |



¹ הפרש זניח של כ- 2 מ"ר.



2

3. המועד הקובע לשומה:

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו: 02/01/2020, התבקשתי לבחון את שווי המקרקעין המשתתפים בתכנית האיחוד וחלוקה, נכון לתאריך אפריל 2024. הנני סבורה כי בשוויים נכון להיום בחלוקה המוצעת עדיין אין תשלומי איזון.



4. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:

נערך ביקור במקרקעין, ביום 02.01.2020, בליווי החוכר מר חית אבנר.

5. הזכויות במקרקעין²:

| גוש | מס' חלקה | שטח רשום במ"ר | בעלים רשומים | חוכרים |
|-------|----------|---------------|--------------|--------------------|
| 12676 | 63 | 603.0 | רשות הפתוח | |
| | 4 | 4,950 | רשות הפתוח | אילן חסן ואבנר חית |
| | 70 | 11,475 | מ.א. מגידו | |



מקורות מידע:

העתק פלטי מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 15.12.2019. שמות החוכרים נמסרו לי ע"י עורך התכנית.

8. תיאור הסביבה והמקרקעין:

8.1. תיאור הסביבה:

כללי - מדובר בחלקות 4, 63 ו-70 בגוש 12676 המצויים בחלק הדרום-מזרחי של מושב אליקים. מושב אליקים -



אֶלְיָקִים הוא מושב עובדים באזור הצפון ברמות מנשה ממערב ליקנעם, השייך למועצה אזורית מגידו. הישוב הוקם בשנת 1949 כמושב עובדים ע"י עולים מתימן.

תעסוקה - מרבית התושבים עובדים מחוץ לישוב, מעטים ממשיכים בגידול פלחה, מטע וחממות. החלקות-

חלקה 4 בגוש 12676 - מהווה את נחלה מס' 55, צורתה מעין מלבן הכוללת את חלקת המגורים (השטח הצהוב

מגרשים 55C 55B 55A) ועליה מבני מגורים סככות וכד' בחזית החלקה, ובעורפה שטח חקלאי.

חלקה 70 (בחלק) בגוש 12676 - דרך סלולה העוברת מצפון לחלקת המגורים.

חלקה 63 בגוש 12676 - דרך כורכר העוברת מזרחית לחלקה 4.

טופוגרפיה - שיפוע קל יורד מצפון לדרום.

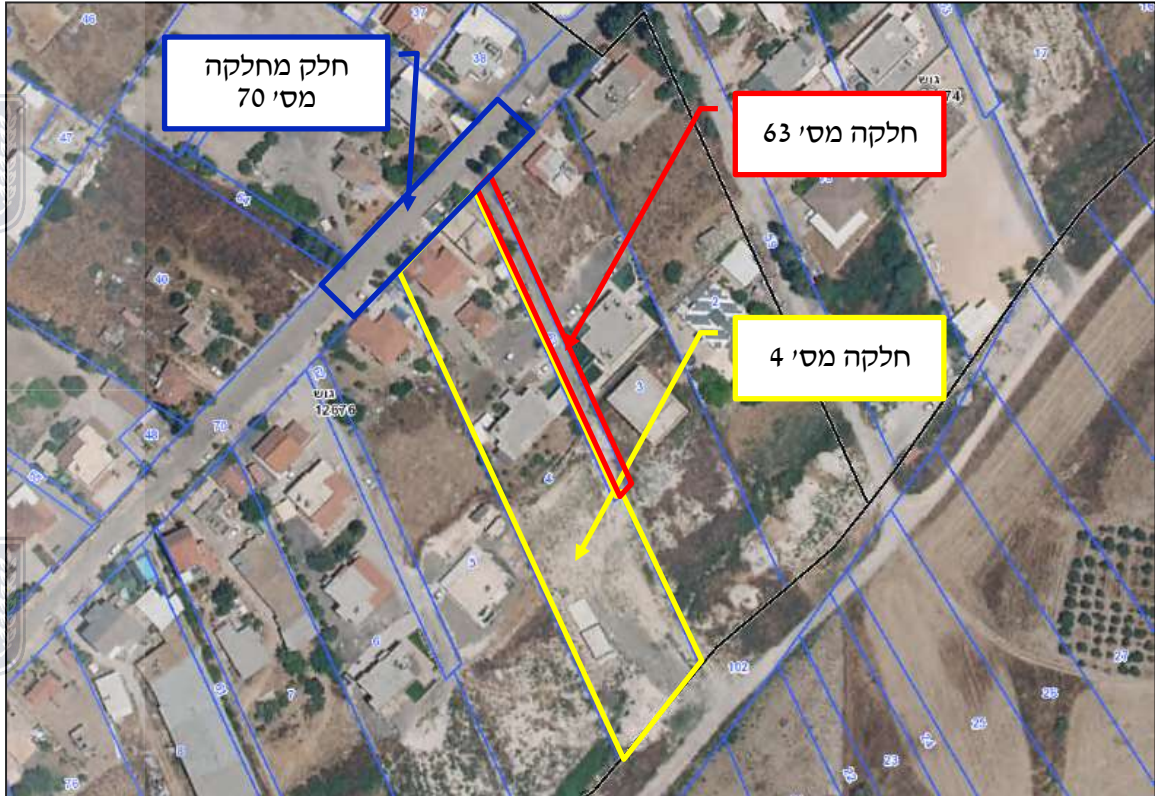
פיתוח - פיתוח מלא וברמה רגילה.



² מעיון בהעתקי רישום בפנקס הזכויות שהופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 11.11.2019.



להלן מיקום החלקות/חלקן הנכנסות לטבלת האיזון על גבי תצלום אוויר מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי של המרכז למיפוי ישראל:



תמונות מדגמיות

חלקה 63 מסי דרך משולבת



חזית חלקה 4 ודרך המהווה חלק מחלקה 70





9. המצב התכנוני :

9.1 מצב מאושר

על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה חלות תכניות בנין עיר הבאות:

- תכנית מפורטת מס' ג/2750, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3449 ביום 11.05.1987.

מטרת התכנית:

- תיחום שטח פיתוח של המושב – אליקים.
- קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית.
- התוויית רשת דרכים למיניהם וסיווגן.
- קביעת הוראות בניה שוות הממדירות את מגורי אדם, מבני ציבור ושרותים ובנייני משק, באזורים בהם מותרת הבניה.
- קביעת הוראות לפיתוח שטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
- קביעת תנאים, הנחיות ושלבים של פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

יעודי קרקע:

מגורים ב' - אזור זה נועד לבנית מגורים ובנייני משק לאחסנת כלים וחומרים לגידול בעלי חיים

ולגידולים חקלאיים מוגנים. מותר לכלול בכל חלקה מבני עזר כדלקמן: מחסן לציוד ומוסך למכוניות

פרטיות, תכנון החלקות יפורט בתכנית הינוי וימנעו ככל הניתן מטרדים.

חקלאי - נועד לגידולים חקלאיים ואסורה בו כל בניה, למעט מבנים לאחסנת כלים וחומרים לצורך

עיבוד חקלאי, לגידול בעלי חיים ולגידולים חקלאיים מוגנים.

זכויות והוראות הבניה:

| אזור | סיווגן כחשבים | שטח חקלאי | סמ"ית ריוור | סמ" קוסות | שטח בניה | סמ" פירגני | קו בנין | הערות |
|--------------|---------------|-----------|-------------|-----------|------------------------|------------|----------|----------------------------|
| מגורים א' | צבע חום | 500 מ"ר | 1 | 2 | 25% סטטוס המגרש | 25 מ"ר | פ.ב.קדסי | שטח בניה מירבני ליח' ריוור |
| מגורים ב' | צבע צהוב | 800 מ"ר | 2 | 2 | 35% סטטוס המגרש | 25 מ"ר | פ.ב.צדדי | שטח בניה מירבני ליח' ריוור |
| בנייני ציבור | צבע חום כהה | - | - | - | כתתאם לתכנית בינוי | 3 מ"ר | פ.ב.קדסי | שטח בניה מירבני ליח' ריוור |
| שטח ציבורי | צבע ירוק | - | - | - | צ"ם ערך ה" סעיף 6 לעיל | - | - | שטח בניה מירבני ליח' ריוור |
| שטח חקלאי | ירוק בקווקו | - | - | - | צ"ם ערך ה" סעיף 6 לעיל | - | - | שטח בניה מירבני ליח' ריוור |





5

תכנית מפורטת מס' ג/4957, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4018 ביום 18.06.1992.

מטרת התוכנית:

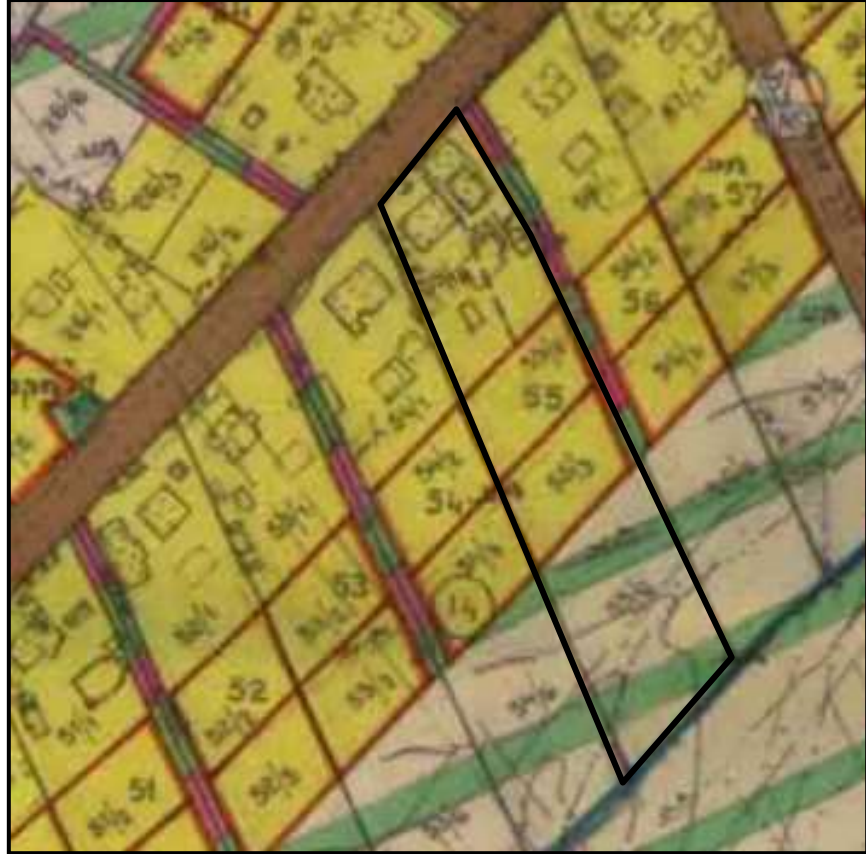
קביעת אזורים למגורים ע"י חלוקת המגרש המשפחתי למגרשים נוספים לבניה עבור הבנים, שטחי ציבור חקלאות ודרכים.
חלקה 4 - בייעוד מגורים ב', מגורים ב'-א' וחקלאי להלן רשימת התכליות וזכויות הבניה בייעודים השונים:

| יעוד | מגורים ב'. |
|--------------------|--|
| שימושים ותכליות | - אזור זה נועד לבנית מבנה מגורים אחד במגרש ובנייני משק לאחסנת כלים וחומרים לגידולים חקלאיים ומוסכים למכונות ורכב חקלאי. (או 2 מבני מגורים עם פיצול המגרש עפ"י תשריט חלוקה מאושר. - תותר בנית מבנים לגידול בעלי חיים או גידול בעלי חיים במבנים הקיימים בתנאי שגידול זה לא יהווה מטרה אקולוגי ותברואתי למבני המגורים הקיימים ו/או הנוספים המבוקשים. |
| גודל מגרש מינ' | 1,000 מ"ר. (מגרש 1 ניתן לפצל למגרשים א1, ב1 בגודל מינימלי 500 מ"ר כ"א. |
| סה"כ שטח בניה מותר | 30% לכל מבנה אך לא יותר מ-240 מ"ר לכל מבנה. |
| מספר מבנים במגרש | 2. |
| מס' קומות/גובה | 2 קומות. |
| קווי בניה | חזית |
| | צדדי |
| | אחורי |
| | 5 מ' / 3 מ' / 5 מ' |

| יעוד | מגורים ב-א |
|----------------------|---|
| שימושים ותכליות | - באזור זה ניתן לבנות מבנה מגורים כבאזור א' בתנאי שיסולקו ויהרסו מבני המשק הקודמים סה"כ ניתן לבנות 3 מבני מגורים במגרש המשפחתי המקורי באזורי מגורים ב' ו-ב-א. |
| גודל מגרש מינ' | 500 מ"ר. |
| שטח בניה מירבי בקומה | 25% |
| סה"כ שטח בניה מותר | 50% |
| מספר מבנים במגרש | 1. |
| מס' קומות/גובה | 2 קומות. |
| קווי בניה | - תותר בניה בתנאי סלוק המבנים הקודמים. |



מיקום נחלה 55 על גבי תשריט התכנית



- הסבת תכנית ה/ס/4957, תוספת אחוזי בניה לשטחי שרות לתכנית ג/4957 עפ"י ס' 13 לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים, אחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב 1992.
ביעוד מגורים ב' תוספת שטחי שירות 5% משטח המגרש אך לא יותר מ-40 מ"ר למבנה, לצרכי ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שרות, אחסנה, חניה מבואות וחדרי מדרגות, קומות מפולשות בהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים, אחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב 1992.
בנוסף שטחי שירות 55 משטח המגרש אך לא יותר מ-40 מ"ר למבנה עבור קומת עמודים מפולשת ובלבד שיותאמו לתנאים הטופוגרפיים במגרש.
סה"כ שטחי שרות למבנה לא יעלה על 10% משטח המגרש אך לא יותר מ-80 מ"ר.

- תרש"צ מס' 1/682/2 שאושרה בועדת תאום לשיכונים ציבוריים 11.11.2003.
מטרת התכנית:

קביעת תכנית ברת תוקף "לשיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.





9.2 מצב מוצע - תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

מטרת התכנית:

הסדרת ייעודי קרקע ע"י איחוד וחלוקה בנחלה 55, מושב אליקים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הסדרת ייעוד דרך ומגורים ע"י איחוד וחלוקה תכנוני לצורך הסדרת מבנה קיים, עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק התו"ב.
2. שינוי קווי בניין בהתאם לקיים. עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק התו"ב.
3. שינוי תכסית באזור מגרים מ-25% ל-40% עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק התו"ב.
4. שינוי הוראות בינוי בנוקא מספר המבנים במגרש כתוצאה מאיחוד 2 מגרשים לפי סעיף 62 א(א) לחוק התו"ב.
5. מתן תנאים והוראות להיתר.

טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית:

| 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית | | |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית | | |
| יעוד | תאי שטח | |
| מגורים א' | 55A, 55B, 55C | |
| קרקע חקלאית | 201 | |
| דרך מאושרת | 101 | |
| דרך מוצעת | 102 | |
| דרך משולבת | 104, 103 | |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| בלוק ביטול | מגורים א' | 55A |
| מבנה להריסה | דרך מאושרת | 101 |
| מבנה להריסה | דרך מוצעת | 102 |
| מבנה להריסה | דרך משולבת | 103 |
| מבנה להריסה | מגורים א' | 55A |
| מבנה להריסה 2 | דרך משולבת | 103 |
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 55A, 55B |

| 3.2 טבלת שטחים | | | |
|----------------|-----------|--------------|------|
| מצב מאושר | | | |
| יעוד | מ"ר | אחוזים | מספר |
| דרך מאושרת | 1,002.29 | 15.30 | 1 |
| דרך משולבת | 601.11 | 9.18 | 1 |
| מגורים ב' | 1,595.03 | 24.36 | 1 |
| מגורים ב+א | 1,456.22 | 22.24 | 1 |
| קרקע חקלאית | 1,894.45 | 28.93 | 1 |
| סה"כ | 6,549.1 | 100 | |
| מצב מוצע | | | |
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב | מספר |
| דרך מאושרת | 980.81 | 14.98 | 1 |
| דרך מוצעת | 21.48 | 0.33 | 1 |
| דרך משולבת | 601.11 | 9.18 | 1 |
| מגורים א' | 3,051.25 | 46.59 | 1 |
| קרקע חקלאית | 1,894.45 | 28.93 | 1 |
| סה"כ | 6,549.1 | 100 | |





ייעודי קרקע ושימושים:

| 4. יעודי קרקע ושימושים | |
|------------------------|---|
| 4.1 מגורים א' | 4.1.1 שימושים |
| | אזור זה נועד לבניית מגורים. |
| | 4.1.2 הוראות |
| א | בינוי /או פיתוח מותר לכלול בכל מגרש מבני עזר כדלקמן. מחסן לציוד ומוסך למכונית פרטית. |
| 4.2 קרקע חקלאית | 4.2.1 שימושים |
| | נועד לנידולים חקלאיים ומבנים חקלאיים. |
| | 4.2.2 הוראות |
| א | בינוי /או פיתוח באזור זה אסורה כל בנייה למעט מבנים לאחסנת כלים וחומרים לצורך עיבוד חקלאי. |
| 4.3 דרך מאושרת | 4.3.1 שימושים |
| | ישמשו למעבר כלי רכב, רכב חקלאי ופרטי ולהולכי רגל. פרט לחנייה הציבורית החנייה הפרטית בשטח המגרשים. |
| | 4.3.2 הוראות |
| א | דרכים לא תותר כל בניה בשטח זה למעט מתקני דרך. |
| 4.4 דרך מוצעת | 4.4.1 שימושים |
| | ישמשו למעבר כלי רכב, רכב חקלאי ופרטי ולהולכי רגל. פרט לחנייה הציבורית החנייה הפרטית בשטח המגרשים. |
| | 4.4.2 הוראות |
| א | דרכים בדרכים המוצעות הצבעות אדום תהיה הפרדה בין התנועה המוטורית והרגלית. |
| 4.5 דרך משולבת | 4.5.1 שימושים |
| | ישמשו למעבר כלי רכב, רכב חקלאי ופרטי ולהולכי רגל. פרט לחנייה הציבורית החנייה הפרטית בשטח המגרשים. |
| | 4.5.2 הוראות |
| א | דרכים בדרכים המסומנות כדרכים משולבות תשולב התנועה המוטורית ברגלית. |





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

| 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|-----------------|------|-------------------------|----|-----------------------|-----------------|----------|------------------------------------|------------|---------------|-------|------------|-------------|
| צמד | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | | שטחי בניה (מתא שטח) (%) | | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (מתא שטח) | מספר ח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
| | | | | | | | | | | | מזרחי | מערבי | צדדי- ימני | צדדי- שמאלי |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| מגורים א' | 55A | 1615 | 1000 | 30 | 10 | 70 | 60 | 2 | 2 | 2 | (6) | (6) | (6) | |
| מגורים א' | 55B | 711 | 500 | 50 | 10 | 60 | 40 | 1 | 1 | 2 | (6) | (6) | (6) | |
| מגורים א' | 55C | 745 | 500 | 50 | 10 | 60 | 40 | 1 | 2 | 2 | (6) | (6) | (6) | |

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

הערה ברמת הטבלה:
א. תותר חקירת אחוזי בניה ממגדל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי ששה"כ השטחים ישמרו.
ב. גובה המבנה המקסימלי יימדד מפני הקרקע הטבנית או החמורה, בצידי המבנה, מן הנקודה הנמוכה ביותר במבנה. גובה המבנה אינו כולל מערכות טכניות כגון חדר מכונות למעלית, מעקות בטיחות וכדומה.

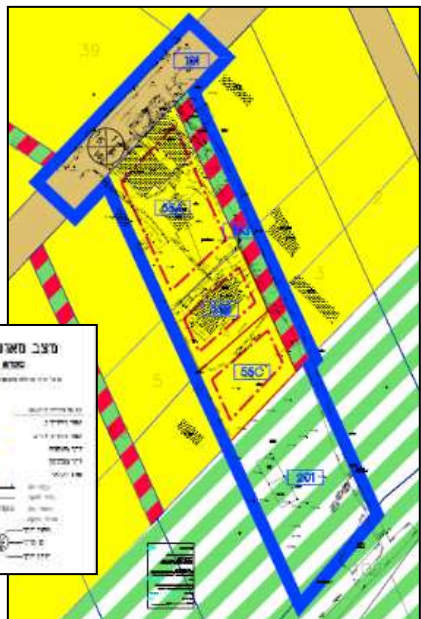
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
(1) ניתן לפיצול ל-2 מגרשים בני 500 מ"ר כל אחד.
(2) 30% לכל מבנה אך לא יותר מ-240 מ"ר לכל מבנה.
(3) מורכב מ-12.5 מ"ר ממ"ד+30 מ"ר מחסן+15 מ"ר מחסן כלים+30 מ"ר חנייה מקורה+12.5 מ"ר מבני עזר אחרים.
(4) 30% לכל מבנה + 6% שירות.
(5) 9 מ"ר ילג משותף, 8.5 מ"ר ילג שטוח.
(6) עפ"י תשריט.
(7) מורכב מ-12.5 מ"ר ממ"ד+6 מ"ר מחסן+30 מ"ר חנייה מקורה.

הוראות נוספות – התכנית קובעת שורה של הוראות מפורטות בתקנון התכנית בסעיף 6.

תשריט מצב מאושר ומוצע:

מצב מוצע

מצב מאושר





10. עקרונות, גורמים ושיקולים:

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב מאושר ובמצב מוצע:

א. חוות דעת זו מהווה נספח א' לטבלת איזון עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, פרק ג' סימן ז' חלוקה חדשה סעיף 121, חלוקה בהסכמה, לחלקות 4, 63, 70 (חלק) בגוש 12676.

ב. המקור לשטחי המגרשים וחלוקתם עפ"י היעודים השונים, הינם עפ"י מדידה שהועברה אלי מאת המזמין.

ג. בסיס עריכת טבלאות האיזון עמדו בפני העקרונות הבאים:

▪ בדיקת שווים היחסי של בעלי הזכויות במצב תכנוני מאושר (להלן "המצב הנכנס").

▪ בדיקת שווים היחסי של בעלי הזכויות במצב תכנוני מוצע (להלן "המצב היוצא").

▪ שטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית מאושרת במצב נכנס או היוצא אינם נכללים בסך שווי הזכויות (להלן "השטחים מתחת לקו").

▪ סכום שווים של החלקות במצב הנכנס מהווה סה"כ שווי במצב הנכנס.

▪ סכום שווים של המגרשים במצב היוצא מהווה סה"כ שווי במצב יוצא.

▪ שווי יחסי במצב נכנס - השווי היחסי של חלקי בעלי הזכויות בחלקה נקבע ביחס לסה"כ שווי מצב נכנס.

▪ שווי יחסי במצב יוצא - שווי המגרשים שנוצרו והוקצו לבעלי הזכויות בחלקה נקבע ביחס לסה"כ שווי במצב נכנס.

▪ עקרון שמירת שווי יחסי - השווי היחסי של המגרש שנוצר והוקצה כאמור ביחס לשווים של סך המגרשים במצב יוצא יהיה, ככל האפשר, כשווי היחסי של החלק המשתתף בתכנית במצב הנכנס.

▪ לא הובאו בחשבון מחוברים במצב היוצא והנכנס.

ד. ערכי שווי בשומה זו היא שווי שוק המוגדר כסכום הסביר ביותר להתקבל ממוכר ברצון לקונה מרצון בשני מצבי התכנון. קרקע ביעוד למגורים - מאחר ואין שינוי בשימושים ותכליות בין שני מצבי התכנון (מצב יוצא ונכנס), אותרו ונותחו נתוני קרקע ביעוד למגורים שנקבע כבסיס שווי למצב הקיים, במצב החדש ניתן מקדם 5% תוספת לשווי בגין הגדלת תכסית, קווי בניין ותוספת שטחי שירות.

מאחר ולא אותרו נתוני השוואה במושב אליקים, נותחו עסקאות למגרשים ריקים בהרחבת המושב הסמוך, עין העמק. נתוני השוואה:

| מס"ד | תאריך מכירה | גו"ח | שטח המגרש | מחיר מוערך | שווי למ"ר קרקע |
|------|-------------|-----------|-----------|------------|----------------|
| 1 | 01/09/2019 | 11742/57 | 588 | 462,592 ₪ | 787 ₪ |
| 2 | 29/08/2019 | 11742/57 | 840 | 698,400 ₪ | 831 ₪ |
| 3 | 11/04/2016 | 11742/121 | 605 | 466,459 ₪ | 771 ₪ |
| | | | | | 800 ₪ |

שווי קרקע חקלאי - השטח והיעוד במצב הנכנס והיוצא זהה - חקלאי, על כן בסיס השווי זהה בשני המצבים, אין משמעות לשווי הכספי. שווי לדונם קרקע חקלאי במקרה דנן המהווה עורף חקלאי שנחלה מס' 55 נקבע עפ"י המחיר היסודי של רמ"י לדונם שלחין לפי 5,800 ₪ לדונם.

ה. הטבלה נערכה ללא תשלומי איזון.





11. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק ועניין אישי במקרקעין נושא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

חוות הדעת הוכנה על - פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, ולתקנות התכנון והבנייה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון), התש"ג - 2013 וכן בהתאם לתקן 15.0 - תקניה השמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.



נספחים:

- מצ"ב טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים.

בכבוד רב, רינה אלקיים





טבלת איזון בהסכמת הבעלים לתכנית מס' 0801506-254

| תשלומי איזון | | מצב יוצא | | | | | מצב נכנס | | | | | | | נתוני המקרקעין | | | | |
|-------------------------|---------------|--------------------|------------------|-----------------------|------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------------|-------------------|-------|------|
| בעל זכות ישלם | בעל זכות יקבל | שווי יחסי (אחוזים) | שווי מצב יוצא | שטח המגרש המוקצה במ"ר | ייעוד | מס' מגרש התמורה | שווי יחסי (אחוזים) | שווי מצב נכנס | החלקים בבעלות או בזכויות (אחוזים) | שם החוכר | שם הבעלים הרשום ^{2,3} | שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (מ"ר) | שטח החלקה הרשום (מ"ר) | ייעוד | מס' מגרש לפי תכנית | חלקה ¹ | גוש | מס"ד |
| | | 52.05% | 1,339,825 | 1,595.03 | מגורים ב' | 55A | 52.04% | 1,276,024 | 32.22% | אילן חסן אבנר חית | ר.מי | 1,595.03 | 4,950 | מגורים ב' | 55A | 4 | 12676 | 1 |
| | | 23.21% | 597,374 | 711.16 | מגורים ב' | 55B | 23.20% | 568,928 | 14.37% | אילן חסן אבנר חית | ר.מי | 711.16 | | מגורים ב'+א' | 55B | | | |
| | | 23.61% | 607,807 | 723.58 | מגורים א'2 | 55C | 24.31% | 596,048 | 15.05% | אילן חסן אבנר חית | ר.מי | 745.06 | | מגורים ב'+א' | 55C | | | |
| | | 0.43% | 10,988 | 1,894.45 | חקלאי | 201 | 0.45% | 10,988 | 38.27% | אילן חסן אבנר חית | ר.מי | 1,894.45 | | חקלאי | 201 | | | |
| | | 0.70% | 18,043 | 21.48 | מגורים א' | 55A | | | | אילן חסן אבנר חית | ר.מי | | | | | | | |
| אין תשלומי איזון | | 100.00% | 2,574,038 | 4,946 | | | 100.00% | 2,451,988 | | | | 4,946 | | | | | | |
| לא משתתף באיזון | | 0.00% | 0 | 980.81 | דרך מאושרת | 101 | 0.00% | 0 | | | מועצה אזורית מגידו | 1,002 | 11,475 | דרך | 101 | 70 | 12676 | 20 |
| | | 0.00% | 0 | 21.48 | דרך מוצעת | 102 | 0.00% | 0 | | | ר.מי | 603 | 603 | דרך משולבת | 103 | 63 | 12676 | 21 |
| לא משתתף באיזון | | 0.00% | 0 | 579.63 | דרך משולבת | 103 | | | | | | | | | | | | 31 |
| | | 0.00% | 0 | 21.48 | דרך משולבת | 104 | | | | | | | | | | | | 42 |
| | | | | 6,549 | | | | | | | | 6,551 | | | | | | |

1 חלקה רשומה.

2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.



1985

מספר רישיון

חתימת השמאי

רינה אלקיים

שם שמאי המקרקעין

אין תשלומי איזון משמע, אין שינוי בשווי יחסי בשני המצבים.