

0403T6142N.I  
20/10/2004

הועדה המקומית משגב  
אישור תכנית מס' אש/ק/2/30  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 200502 ביום 04.02.05  
מהנדס הועדה \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

הועדה המקומית משגב  
הפקדת תכנית מס' אש/ק/2/30  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 200402 ביום 01.03.04  
מהנדס הועדה \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תוכנית מס' אש/ק/2/30  
פורסמה בילקוט פריסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תוכנית מס' אש/ק/2/30  
פורסמה בילקוט פריסומים מס' 5352  
מיום 22.12.2004

**תכנית מפורטת מס' מש/מק/30/2  
אשחר – ערב אל נעים  
תכנית חלוקה  
הוראות התכנית (תקנון)**

נ ת ס ב ל  
26-10-2004  
ועדה לת"ג משגב

- |         |   |             |   |          |
|---------|---|-------------|---|----------|
| 2004    | - | ועדה מקומית | - | מהדורה 1 |
| פברואר  | - | ועדה מחוזית | - | מהדורה 2 |
| יוני    | - | הפקדה       | - | מהדורה 3 |
| 2004    | - |             |   |          |
| אוקטובר |   |             |   |          |

## מחוז הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי : משגב

תחום שיפוט מוניציפלי : מוא"ז משגב

שם ישוב : אשחר – ערב אל נעים

### פרק 1 – זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: תכנית מפורטת מספר מש/מק/30/2 אשחר – ערב אל נעים – תכנית חלוקה, המתייחסת לתכנית ג/במ/30 (מאושרת) ו-מש/מק/1/30 (מאושרת).

1.2 מקום התכנית: השלוחה המערבית של אשחר ושטחים ממערב לה המיועדים לתכנון ערב אל נעים, כמסומן בקו כחול בתשריט.

נ.צ. מרכזי :		מזרח : 227500		צפון : 754750	
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	חלקות לביטול	חלקות מוצעות	חלקות
19243	7	2	2	8-10	
19244	1, 3-15, 19	2	2, 10	21-24	
19761	--	1	--	--	

1.3 יח"ד: 72 יח"ד קיימות

1.4 שטח התכנית: 524.36 דונם (במדידה ממוחשבת).

1.5 בעלי עניין: בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521 (קרקעות בבעלות קק"ל והימנותא) ואחרים :

- ערב אל נעים - מוחמד סואד
- ערב אל נעים - סואעד נעים
- ערב אל נעים - סואעד מחמוד
- ערב אל נעים - סואעד טאלב
- ערב אל נעים - סואעד פאעור
- ערב אל נעים - עלי קפטאן
- ערב אל נעים - ג'ומעה סוואד
- ערב אל נעים - חוסין קפטאן

זום ומגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל ת.ד. 580, נצרת עילית 17105 טל. : 04-6558211, פקס : 04-6560521

עורך התכנית :  
אדרי' דפנה נבו, רשיון מס' 27022  
מוסמכת לארכיטקטורה ולבינוי ערים  
יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ  
יעד, ד.ג. משגב 20155  
טל. : 04-9902215 , פקס : 04-9909990

1.6 יחס לתכניות אחרות: **תכניות מתאר ארציות ומחוזיות:**  
התכנית תואמת לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות.

**תכנית מפורטת מקומית:**  
התכנית תואמת לתכנית מס' ג/במ/30 (מאושרת) ותכנית מש/מק/1/30 (מאושרת).

תכנית זו אינה משנה הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח.

1.7 מסמכי התכנית:  
א. תקנון בן 6 עמודים – מסמך מחייב.  
ב. תשריט בקני"מ 1:2500 - מסמך מחייב.  
ג. טבלאות איזון (חוות דעת שמאית) - מסמך מחייב.

1.8 תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
פברואר 2004	עדכון 1
יוני 2004	עדכון 2
אוקטובר 2004	עדכון 3

1.9 הגדרות ומונחים:  
משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.10 סמכות התכנית:  
התכנית בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א' (א)1.

1.11 באור סימני התשריט:

אזור מגורים א'	כתום
שטח למבני ציבור וחינוך	חום תחום בחום כהה
שטח פרטי פתוח	ירוק תחום בירוק כהה
דרך קיימת או מאושרת	חום
שביל להולכי רגל	פסים אלכסוניים בירוק ואדום לסרוגין
שטח חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק ולבן לסרוגין
מספר הדרך	ספרה ברבע עליון של עיגול
קו בנין מינימלי מגבול הגדרת הדרך	ספרה ברבע ימני ושמאלי של עיגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע תחתון של עיגול
גבול גוש ומספרו	קו עם משולשים לסרוגין ומספר בצבע אדום
גבול חלקה ומספרה	קו ומספר בצבע ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר בצבע ירוק עם קו אלכסוני שחור
גבול חלקה מוצעת ומספרה	קו ומספר בסוגריים מרובעים בסגול
גבול מגרש ומספרו	קו ומספר בתוך אליפסה בצבע שחור
גבול תכנית מוצעת	קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	קו כחול עבה מקווקו

1.12 טבלת שטחים:

מצב קיים ומוצע		יעוד השטח
אחוזים	שטח בדונם	
8.46	44.34	אזור מגורים א'
0.71	3.73	שטח למבני ציבור וחינוך
13.36	70.06	שטח פרטי פתוח
2.44	12.82	דרך קיימת או מאושרת
0.03	0.18	שביל להולכי רגל
75.00	393.23	שטח חקלאי
<b>100.00%</b>	<b>524.36</b>	

**פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**

**2.1 מטרות התכנית:**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת הישוב ערב אל נעים בהתאם להחלטת ממשלת ישראל מס' 4726 מיום 11.1.99.
- תכנית חלוקה שלא בהסכמת בעלים המציעה חלקות חדשות בתמורה לחלקות 3, 13-15 בגוש 19244, עפ"י טבלאות האיזון.
- התכנית אינה משנה הוראות תכניות תקפות.
- התכנית מהווה תכנית לצרכי רישום.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית:**

בתחום תכנית ג/במ/30 – עפ"י הוראות ג/במ/30 ו-מ/מק/1/30 (מאושרות).  
בשטח החקלאי – עפ"י תכנית מתאר מחוזית תקפה.

**2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:**

יעוד הקרקע	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר	מספר יח"ד
מגורים	16,200	72 יח"ד קיימות

### פרק 3 – הוראות התכנית

#### 3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

כל התכליות והשימושים עפ"י תכנית ג/במ/30 (מאושרת).

#### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

עפ"י תכניות ג/במ/30 ו-מש/מק/1/30 (מאושרות)

#### 3.3 הוראות נוספות:

עפ"י תכניות ג/במ/30 (מאושרת) ו-מש/מק/1/30 (מאושרות).

פרק 5 - חתימות

אין לנו התנגדות ייצוגית לתכנית, בתנאי שאו תהיה מתואמת עם  
רשות המבחן הנוספת.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות  
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא  
הוקמה השטח וניתנה עמנו הסכם יחידים בגינו, ואין חתימתנו זו באה  
במקום הסכמה על בעל זכות  
לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.  
לענין הסדר סמך היצירה בין  
בגין השטח הכלול במחצית  
הנואה בקיום הסכם יחידים  
המרתו ע"י מי שרצה, נאמרו יעמוד זה וזה כליטה בשטח, ו/או על  
כל זכות אחרית העומדת לנו כיום העמם כאמור ועפ"י כל דין שכן  
חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הצפון, תאריך: 25/10/04

בעל הקרקע

יזם ומגיש התכנית

יעד אדריכלים  
ומהכונני ערים ונוף  
בע"מ

עורך התכנית

הועדה המקומית מע"ג  
 אישור תכנית מס' ג/30/2  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשייבה מס' 200502 ביום 04.02.05  
 מת"ס הועדה יו"ר הועדה

ארז אבירן - שמאי מקרקעין (B.A)  
 אלעד צמח - שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A)

31 במאי 2004  
 מספרנו: 1521/5/03 א'

הודעה על אישור תוכנית מס' ג/30/2  
 פורטמה בילקוט פרסומים מס'  
 מיום

הודעה על הפקדת תוכנית מס' ג/30/2  
 פורטמה בילקוט פרסומים מס' 332  
 מיום 22.12.2004

**חוות דעת שמאית**  
**גוש 19244 חלקות 3,13,14,15**  
**מתחם קרקע חקלאי אשחר, ערב אל נעים**  
**מ.א. משגב**

**1. מטרת חוות הדעת:**

התבקשתי לערוך חו"ד שמאית ובמסגרתה לקבועה את התמורה הראויה בקרקע האלה במאומן  
 לבעלים בחלקות המקור שלהן.

**2. בוצעו הפעולות הבאות:**

- 2.1 ביקור במתחם בליווי מודד המתחם בין היתר ביום - 12.5.03
- 2.2 קבלת נתוני תכנון.
- 2.3 קבלת נתוני משפט.
- 2.4 קבלת חלופות מוצעות של מודד המתחם.
- 2.5 שיתוף פעולה עם שמאי חקלאי מר אסף שיפמן לעניין שווי מטע עצי הזית.
- 2.6 המועד הקובע לחוות הדעת הוא 22.9.03 - יום הוצאת הנסח.

**3. פרטי המתחם:**

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלים רשום	ת.ז.	חלק יחסי	הערות	חלקת מקור/תמורה
19244	3	3,705	מוחמד סואעד	21032658	בשלמות	נהנית מזכות מעבר על פני חלקות 2,8	מקור
	13	28,948	סואעד נעים	5481622	1/4	כפופה לזכות מעבר לטובת חלקות 14,15	מקור
			סואעד מחמוד	21032461	1/4		
			סואעד טאלב	23105992	1/4		
			סואעד פאעור	21032438	1/4		
	14	14,680	עלי קפטאן ג'ומעה סואעד	לא רשום	בשלמות	כפופה לזכות מעבר לטובת חלקות 15. נהנית מזכות מעבר על פני חלקות 13.	מקור
	15	18,562	חוסין קפטאן ג'ומעה סואעד	לא רשום	בשלמות	נהנית מזכות מעבר על פני חלקות 13,14.	מקור
	2 (חלק)	251,469	ק"ל	--	בשלמות	כפופה לזכות מעבר לטובת חלקות 1,3,4,18,20. נהנית מזכות מעבר על פני חלקות 8.	תמורה
	10 (חלק)	56,061	ק"ל	--	בשלמות	--	תמורה
19243	2 (חלק)	902,615	הימנותא בע"מ ק"ל	--	78849/902615 823766/902615	--	תמורה

\* הפרטים נלקחו מנסח רישום מיום 22.9.03.

**4. תיאור המתחם והסביבה:**

מדובר במתחם קרקע הממוקם בסמוך ליישובים אשחר וערב אל נעים במועצה אזורית משגב.

**4.1 חלקות המקור –**

מדובר ב- 4 חלקות הממוקמות בסמיכות ובהם נטועים עצי זית. ניתן לראות כי השטח הוכשר לכך, תוך יצירת מסלעות בהיקף החלקות.

פני שטח החלקות משופעים. ויורדים בכיוון כללי צפונה לתוך ואדי המוביל לבתי הישוב ערב אל נעים. ממזרח לחלקות קיים הישוב אשחר.

בסביבה ניתן לראות שטחים פתוחים חלקם מעובדים וחלקם לא.

**4.2 מגרשי התמורה –**

חלק מהחלקות שלעיל שבתוכן יוקצו מגרשי התמורה ממוקמות בסמוך למעשה עם גבול משותף לחלקות המקור. יתרת מגרשי התמורה ממוקמים בחלק הצפוני מערבי של ערב אל נעים.

פני שטח מגרשי התמורה הינו בעל שיפוע טופוגרפי חריף.

חלק מהחלקות שבהן יוקצו מגרשי התמורה הן חלקות ענק של מאות דונמים.

עפ"י מפת מדידה, אין בחלקות התמורה מבנים ו/או מחוברים אחרים.

**5. נתוני תכנון קיימים:****5.1 חלקות המקור –**

מדובר בחלקות 3,13,14,15, הממוקמות בתחום השטח המוניציפלי של הישוב אשחר. בשלב זה יעוד הקרקע הוא חקלאי.

נמסר כי קיימת בהכנה תכנית בנין עיר להרחבת ישוב אשחר כאשר שטח חלקות המקור מתוכנן להיכלל בתחומה, תוך איחוד וחלוקה ושינוי יעוד למגורים.



הוחלט לערוך חילוף קרקעות כאשר הבעלים בחלקות המקור יקבלו בתמורה מגרשים (שירשמו כחלקות בבעלותם) בסמוך בתוך תחום הישוב ערב אל נעים ובתוך תחום התבי"ע.

## 5.2 מגרשי התמורה -

בשיתוף פעולה עם מודד ואדריכל התכנית, אותרו מתחמי קרקע גדולים הכלולים בתוך תחום התכנית שבהכנה במתחם ערב אל נעים.

המתחמים שאותרו אינם כוללים מחוברים למעט חרבה הרוסה שנראית לא בשימוש.

בתוך תחום האפשרי נבחרו מגרשי התמורה שימסרו כנגד חלקות המקור.

הושם דגש כי לא יהיו דרכים בתוך מגרשי התמורה. במידה וקיימות דרכים (סטטוטוריות ו/או בפועל) שטחן לא הובא בחשבון מקדם ההמרה, והם נתנו למעשה לפני משורת הדין.

השטחים שנתנו לפני משורת הדין היקפם מינימאלי כמפורט להלן.

### לעניין שטחים כלואים -

במידה ונוצרו שטחים בלתי רגולריים הכלואים ו/או שנותקו ע"י מגרש התמורה (ראה חלקה 10 מגרש תמורה 13), הם נתנו לפני משורת הדין כתמורה מעבר למקדם ההמרה.

גם במקרה זה מדובר בהיקף שטחים מינימלי, כמפורט להלן.

### לעניין צורת המגרשים -

צורת מגרשי התמורה רגולרי ככל האפשר בדומה (שמאית) לחלקות המקור. זאת על מנת לבצע מינימום של התאמות.

**לעניין גובה טופוגרפי ו/או שיפוע פני הקרקע –**

חלקות המקור משופעות פחות מחלקות התמורה. ניתן מקדם חיובי על מנת להביא נושא זה, יחד עם פערי טופוגרפיה, למכנה משותף.

**לעניין עצי הזית והכשרת הקרקע –**

בחלקות המקור נטעו עצי זית (לפי מסמך שהוצג נטעו ע"י הבעלים כי העצים בני כ- 9 ש') והוכשר השטח לכך.

מצורפת כנספת, חו"ד של "שמאי חקלאי" שהתבקש להתייחס למסי פרמטרים לרבות תשואה שנתית לדונם מטע ו/או שווי דונם מטע עצי זית בשטח מוכשר, כאמור.

אציין כי בדיקת השמאי החקלאי מעלה כי מדובר במטע בעל דליל כאשר התפתחות העצים מוגבלת ביחס לצפוי. נקבע כי התפתחות העצים מתאימה לגיל ביולוגי של כ- 5 שנים בלבד.

**6. עקרונות מנחים להחלפת קרקעות (פיצוי בקרקע) ו/או פיצוי במזומן:**

6.1 למעשה, מדובר בשני מתחמי קרקע בלתי מתוכננים (אשחר וערב אל נעים) עם צפייה כל שהיא להיכלל בתכנון עתידי למגורים.

6.2 לכאורה, ובמיוחד מאחר ומדובר במתחמים סמוכים, יחס ההמרה הראוי על פניו הוא 1:1. משמע, בגין כל דונם של חלקות המקור יקבלו הבעלים דונם במגרשי התמורה.

יחד עם זאת, קיימים שני הבדלים מרכזיים שמחייבים יחס המרה גדול יותר ו/או שילוב של פיצוי במזומן, מעבר לפיצוי בקרקע ביחס של 1:1.

**6.2.1 האחד –**

פני שטח חלקות המקור הינו בעל שיפוי מתון ביחס לשיפוע ה"חריף" במגרשי התמורה. מאחר ומדובר במתחמים חקלאיים (לפחות לשימוש ביניים עד לאישור תכנית), שיפוע קרקע "חריף" הוא חסרון.

## 6.2.2 השני -

בחלקות המקור נטועים עצי זית כאשר הבעלים הכשירו את הקרקע לצורך זה. יצוין כי מדובר במטע "בעלי" דליל, על כל המשתמע מבחינת ההשקעות ו/או התועלת נטו מהמטע (ראה התייחסות השמאי החקלאי).

6.3 לעניין המיקום השונה, הגובה ושיפוע הקרקע, ראוי לקבוע יחס המרה כולל של 1.1:1.

6.4 לעניין הפיצוי בגין המטע, לרבות ההשקעות בהכשרת הקרקע אומר, כי סה"כ התועלת לבעלים בחלקות המקור, מהמועד הקובע ואילך, נובעת משתי תקופות כלכליות:

6.4.1 תקופה א' – שימוש ביניים במטע וקבלת הכנסות מהתוצרת החקלאית.

6.4.2 תקופה ב' – הכללת הקרקע בתכנית איחוד וחלוקה שבתמורה לחלקות יוקצו מגרשי מגורים.

6.5 עפ"י חוות דעת שמאי חקלאי נערך האומדן של היערך הנוכחי הנקי" (להלן ע.נ.ג.) של ההכנסה התפעולית השנתית שצפויה לבעלים בשנים הבאות מהמטע שבחלקות.

6.6 השמאי החקלאי (לפי הנחייתי) התייחס לשני מישורים: האחד ע.נ.ג. לצמיחות (משמע – "שווי" המטע), והשני ע.נ.ג. למס' שנים ספורות לפי חלופות (משמע – "שימוש ביניים" חקלאי עד לשינוי יעוד).

6.7 ההכנסה התפעולית שהייתה צפויה לבעלים (בע.נ.ג.) היא היא התשואה הכוללת, גם בגין הכשרת הקרקע וגם בגין הקמת המטע.

משמע – פיצוי בסכום זה הוא הפיצוי הכולל הראוי לבעלים.

6.8 אין מקום לקבל פיצוי בגובה שווי דונם מטע וגם לקבל פיצוי בגין הכשרת/ישור הקרקע לצורך הפעלת המטע ונטיעתו.

היוון ההכנסה התפעולית מהמטע (שווי המטע) מגלם כאמור תשואה/פיצוי גם בגין הכשרת הקרקע, וגם בגין השקעות במחוברים. זה מה שקונה פוטנציאלי היה משלם ולכן זהו ה- 100% שווי השוק הכולל.

6.9 כ"כ, אין מקום שמאי/כלכלי לתת פיצוי בגין ערך נוכחי נקי של ההכנסות מהמטע לצמיתות (שווי מטע) + החלפת קרקעות.

הנ"ל גם כן יהיה בבחינת "כפל פיצוי".

6.10 הפיצוי הראוי הינו המיטבי משתי חלופות כדלקמן:

6.10.1 פיצוי לפי שווי מטע שחושב כמפורט לעיל ולחלן כנגזרת מהפדיון הצפוי מהמטע בניכוי הוצאות.

כלומר, קיימת הנחה כלכלית כי הבעלים יכולים לנצל את המטע שנטעו לרבות ההשקעות בקרקע ובעצים, לצמיתות.

חלופה כאמור מניחה כי החלקות יישארו חקלאיות לצמיתות כך שהפיצוי מעמיד את הבעלים במצבם, כאילו שלא יידרש מהם למסור את חלקות המקור כלל.

6.10.2 לחלופין,

פיצוי בשני מישורים מצטברים:

האחד -

פיצוי כספי על בסיס היוון ההכנסה התפעולית מהמטע למשך אופק סביר של כ- 5-10 ש' (עפ"י חוות דעת שמאי חקלאי), וזאת עד לשינוי יעוד הקרקע ומימוש החלקות למגורים (ככל שישונה יעוד הקרקע).

השני -

קבלת קרקע חליפית בתמורה.

6.11 הע.נ.נ שנקבע ע"י היוון רווח ההפעלה מהעסק שינוהל במטע מגלם תשואה בגין השימוש בקרקע ובפיתוח.

הפיצוי שניתן בגין ההכנסות מהמטע הוא הפיצוי הכולל שהיה משולם בשוק כך שבנוסף לתמורה בקרקע חליפית אין חסרון כלכלי מההחלפה ולכן התמורה ראויה.

אציין כי לשם הזהירות לא הובא בחשבון ניכוי בגין כך שהקרקע החליפית נמסרת מיידית כאשר במקביל הבעלים מפוצים מיידית בגין אובדן תשואה מהמטע הקיים בחלקות המקור.

**7. סיכום, מסקנות:**

- 7.1 הפיצוי הראוי נקבע עפ"י החלופה שנייה שלעיל, כדלקמן:
- 7.1.1 איתור ושיוך קרקע חליפית לבעלים בחלקות המקור ביחס המרה של 1:1.1 + שטחים כלואים ו/או מנותקים ו/או דרכים במידה ונוצרים.
- 7.1.2 בנוסף, פיצוי כספי בגין אובדן הכנסה מהמטע המפותח למשך האופק הצפוי למימוש הקרקע ליעוד אחר מחקלאי.
- 7.5 מצ"ב טבלה המציגה את חלקות המקור לעומת מגרשי התמורה פרטנית.
- ניתן לראות כי הבעלים הרשום בחלקות שבהן יוקצו מגרשי התמורה הוא קק"ל/הימנותא, כלומר מנוהל ע"י ממ"י.
- הנחתי כי אין בעלי זכויות אחרים שקבלו ממ"י ו/או מכל גורם אחר זכויות שימוש/אחזקה במגרשי התמורה שיוצרו.
- 7.6 כ"כ, עפ"י מפת מדידה אין בשטח מגרשי התמורה מחוברים כלשהם, למעט חרבה במגרש תמורה מס' 15N.
- 7.7 ניתן לראות בטבלה שלעיל כי חלק מחלקות המקור וחלק מחלקות שבהן יוקצו מגרשי התמורה כפופות/נהנות מזכות מעבר.
- הנחתי כי במידה ומגרשי התמורה (שאמורים להירשם כחלקות סופיות) ממוקמים, כך שיהיה צורך בזיקות הנאה בדבר זכות מעבר לטובתם, הן ירשמו באישור ממ"י.
- 7.8 הנחתי כי מיסוי מקרקעין בגין החלפת הקרקע ככל שיידרש ו/או בגין תשלומי המזומן ישולמו ע"י ממ"י.
- 7.9 שטחי מגרשי התמורה ניתנים בשלב זה עפ"י מדידה קיימת. ייתכנו שינויים קלים עקב מדידה סופית.

## 8. הפיצוי לבעלים בקרקע ובמזומן:

להלן טבלה המציגה את מגרשי התמורה לכל חלקת מקור:

הערות	פיצוי במזומן בש"ח בגין המטע והכשרת הקרקע	מגרשי התמורה				חלקות מקור	
		סה"כ שטח מגרש תמורה	שטח נוסף במ"ר	שטח מתואם במ"ר	מס' מגרש בתשריט	שטח במ"ר	גוש/ חלקה
סמוך, צורה דומה.	7,863	4,076	--	4,076	24	3,705	19244/3
סמוך, נוספו חלקי דרך וקטעים מנותקים.	56,909	32,831	989	31,842	21	28,948	19244/13
בחלק הצפוני מערבי, צורה דומה.	29,516	16,148	--	16,148	9	14,680	19244/14
בחלק הצפוני, נוספה החרבה.	38,150	20,730	312	20,418	10	18,562	19244/15
	132,438	73,785	1,301	72,484		65,895	סה"כ

הערה: סכומי הפיצוי במזומן עפ"י חוות דעת שמאי חקלאי אינם כוללים מע"מ, ככל שעניין זה רלוונטי.

בברכה  
ארז אבירן  
שמאי מקרקעין



נספחים:

חוות דעת שמאי חקלאי – מר אסף שיפמן  
מפת מדידה של מגרשי התמורה וחלקות המקור