

דוד דלבר – שמאי מקרקעין כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

22.2.2011



לכבוד
מינהל ההנדסה
עיריית אופקים

א. נ.

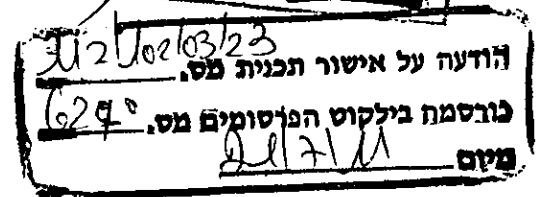
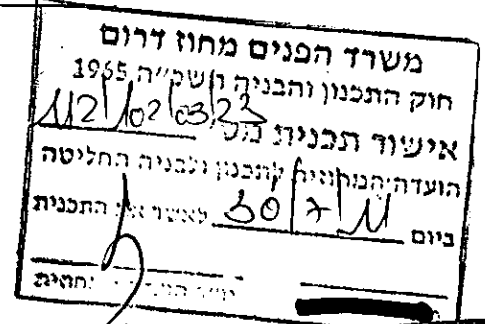
בהתאם הזמנתכם מספר 1088 מיום 02/12/2010 להלן שינוי מבוקש בעניין:

טבלת הקצאה ואיזון

אחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים

תכנית מפורטת 112/102/03/23

אדר' חזי בן-ציון
מהנדס ועדת תכנון ו-
אופקים



האלה 25, ת.ד. 281 עומר 84965 טלפון 2709228 – 052
דוא"ל delbar@zahav.net.il

דוד דלבר – שמאי מקרקעין כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

טלפון 052-2709228

האלה 25, ת.ד. 281 עומר 84965

דוא"ל delbar@zahav.net.il

22/2/2011

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
אופקים

א.נ.

**הנדון : אופקים - אזור רחוב צה"ל, תוכנית אחוד וחלוקת מגרשים ללא
הסכמת בעלים, עדכון תכנית מפורטת 112/102/03/23
(הזמנתכם מס' 1088 מיום 2.12.2010)**

בהתאם להזמנתכם ועל פי מכתבה של גבי אריאלה חדד מלשכת התכנון המחוזית
במשרד הפנים, עדכנתי את טבלת ההקצאות והאיזון. התיקון נדרש עקב הוצאת
מגרש מס' 9 מתחום איחוד וחלוקה ומיועד להפקעה בעתיד.
מלבד השינויים המתחייבים מהאמור לעיל, שאר הפרמטרים נותרו כפי שהיו
בחוות הדעת מיום 22.6.2006 ואושרו ע"י שמאי הוועדה המחוזית מר ירון ספקטור.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכין חוות דעת בענין תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים
בתכנית מפורטת 112/102/03/23, שינוי לתכנית מפורטת מס' 102/03/23 (תרש"צ
4/12/1) ותכנית מפורטת 108/102/03/23 באזור רחוב צהל באופקים.

2. מזמין השומה:

השומה הוזמנה ע"י עיריית אופקים.

3. מועד הביקור במגרש:

הביקור במקום נערך ביום 13.11.2005 וכן עוד מספר פעמים במהלך חודש נובמבר
2005.

4. המועד הקובע לחוות הדעת:

המועד הקובע הוא תאריך המסמך המקורי, 22.6.2006.

5. פרטי הקרקע:

חטיבת קרקע בשטח 19.591 דונם בחלק הוותיק של אופקים הכוללת כדלקמן:
גוש 39555 חלקות - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 88, 90, 91, 92 חלק, 126
גוש 39556 חלקות - 45, 46 חלק, 79, 88 בחלקים.
גוש 39554 חלקה - 135 חלק

6. תאור הסביבה:

שטח התכנית הנה חטיבת קרקע בגודל 19.591 דונם בחלק הוותיק של אופקים בקרבת מרכז העיר. המיקום הכללי צפוני מערבית לחיבור רחוב כצנלסון עם רחוב הרצל. רחוב הרצל הינו הציר המרכזי של העיר. שטח התכנית מתוחם מדרום ע"י רחוב צה"ל, מצפון גן הבנים ומרכז הפיס, ממערב רחוב אלי כהן. כללית פני השטח מיושרים, האזור כולו גבעה מתונה הגבוהה מהסביבה.

על הקרקע בניני צבור, בתי-כנסת, מוסד חינוכי לבנות, גני ילדים, מועדון נוער, בנין מגורים (מגורים ג'), בית צמוד קרקע (מגורים א'), שצ"פים, דרכים ושבילים. רוב המבנים ישנים מצבם תואם את גילם, לפרטים ראה תאור מצב בהמשך.

רמת התחזוקה הסביבתית נמוכה, המדרכות סלולות חלקית, הגינון והשטחים הציבוריים אינם מתוחזקים. פתוח תשתיות מלא.

7. תאור המגרשים במועד הביקור:

(מספרי המגרשים לפי התכנית המוצעת 112/102/03/23)

מגרש 1- סמינר תורני לבנות (מוסד חינוכי כולל לינה) על המגרש 2 בנייני המגורים המקוריים שהורחבו ושופצו, ומבנים נוספים שחלקם מבניה מתועשת קלה שמשמשים לחדרי לימוד ומגורים לתלמידות. המוסד מגודר בגדר גבוהה לכל היקפו, שער כניסה עם אבטחה.

מגרש 2- מגרש מגודר ומרוצף חדש, ברובו פנוי, על המגרש 2 מבנים חדשים בני קומה אחת המשמשים מועדון ומרכז פעילות לבני-עקיבא.

מגרש 3 – על המגרש ביכני"ס ע"ש רבי מאיר בעל הנס (מבנה גדול), של קהילת עולי אירן

מגרש 4- על המגרש ביכני"ס תפארת ישראל (קומה אחת) ושני מבנים יבילים.

מגרש 5- על כמחצית מהמגרש ביכני"ס (של העדה התימנית ?), החלק הנותר גן משחקים לילדים, מגודר וסגור.

מגרש 6- על המגרש גן ילדים ופעוטון, מבנים בני קומה אחת.

מגרש 7- מגרש כדורסל מגודר חלקית, במצב מוזנח אינו בשימוש, בקצה המגרש מבנה מלבני מבניה קלה, בשימוש בני-עקיבא (חלוקת מצרכים בחגים וכד').

דוד דלבר – שמאי מקרקעין כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

מגרש 8- על המגרש מבנה גדול הכולל את משרדי המועצה הדתית וביכני"ס המרכזי

מגרש 9- **מגרש זה הוצא מתחום איחוד וחלוקה ומטבלת האיזון** בהתאם להנחיית לשכת התכנון המחוזית (מכתב גב' אריאלה חדד מיום 23.5.2010). המגרש מיועד להפקעה בעתיד.
על מגרש בית מגורים פרטי חד קומתי ישן, בנייה רגילה (בית משפחת סלפטי).

מגרש 10- מבנה מגורים ארוך, בן 3 קומות, 4 כניסות, בכל כניסה 6 יח"ד, 2 בקומה. גג שטוח, טיח חוץ התזה, מצב התחזוקה ירוד. שביל הכניסה מרחוב צה"ל, גינן וחצר ללא תחזוקה וטיפוח.

מגרש 17- מגרש מיושר ופנוי, מיועד לתכנון בעתיד.

דרכים ושצ"פ- יתרת המגרשים הנם דרכים, חניה, שבילים ושצ"פ.

8. המצב התכנוני:

על חטיבת הקרקע נשוא חוות הדעת חלות התכניות הבאות:

תכנית מפורטת מס' 108/102/03/23

התכנית פורסמה למתן תוקף ביום י.פ.

תכנית זו חלה על מגרש מס' 50 וקובעת כדלהלן:

יעוד – מבני ציבור

שטח – 425 מ"ר

זכויות בניה - ק"ק 35% עיקרי + 5% שירות

- סה"כ לכל הקומות 60%

- תכסית מרבית 40%

- מס' קומות 2

דוד דלבר – שמאי מקרקעין כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

תכנית מפורטת מס' 102/03/23 (תרש"צ 4/12/1)

התכנית אושרה בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים ביום 24.3.1965.
התכנית נתנה תוקף למצב הבינוי בפועל בעת אישורה ואינה מציינת זכויות בניה,
גודל מגרש מינימאלי, מס' יח"ד וכד'.

להלן עיקריה:

אזור	צבע בתשריט	מס' קומות
מגורים	כתום	1
מגורים	תכלת	2
מגורים	צהוב	3

קווי בנין – קדמי וצדדי לפי תשריט, אחורי 5 מ'

)

שטח לבניני צבור – חום מותחם החום כהה

שטחים בלתי מתוכננים או לתכנון מחדש – פסים אלכסוניים צהוב/ לבן

שטחים פרטיים פתוחים – ירוק מותחם בירוק כהה

דרכים – אדום.

סעיף 10 – שטחים פרטיים פתוחים, שטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ומתוחמים בירוק כהה יוחזרו לרשות המקומית בדמי חכירה נומינליים.

התכנית המוצעת (מס' 112/102/03/23 – עדכון דצמבר 2005)

תכנית מפורטת מס' 112/102/03/23 המהווה שינוי לתכניות דלעיל וכוללת שינויים ביעודי קרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה וכן תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

מטרת התכנית להקצות ולהסדיר חלקות ומגרשים ציבוריים של בתי כנסת, גני ילדים ומועדון נוער הכלולים בתוכה.
כמו-כן מייעדת התוכנית שטח מגורים ג' לשטח מוסד חינוכי.

המערך של המגרשים הפנימיים קשור בדרכי גישה, שבילים להולכי רגל משטחי שצ"פ עם אפשרויות גישה חילופיות נוספות.

לפרטים יש לעיין בתכנית מס' 112/102/03/23 (עדכון אוקטובר 2010).
התכנית המוצעת מהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעת זו.

9. עקרונות גורמים ושיקולים:

התכנית המוצעת מטרתה להסדיר את אחד האזורים הותיקים והמרכזיים ביישוב. המתחם המתוכנן כולל מקבץ בנייני ציבור, מוסדות חינוך, שצ"פ, שבילים ודרכי גישה.

כאמור כוללת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

מבחינה מעשית התכנית אינה איחוד וחלוקה במובן הרגיל, כפי שיובהר להלן.

התכנית החדשה מארגנת מחדש את המגרשים והיעודים לפי השימוש בפועל, מגדירה זכויות בניה, תכנית, שטח לקומה, מספר קומות וקווי בניין, כפי שנדרש בחוק, בכך מאפשרת קבלת היתרי בניה בנוהל רגיל. איחוד וחלוקת מגרשים הכלולים בתכנית נובעים מהניל והנם שוליים.

בעלי הזכויות בקרקע אינם נדרשים לפנות או לוותר על שטחים שבחזקתם, השינויים בגודל המגרשים הנם קטנים ונובעים מסיבות תכנוניות להסדרת השימושים.

בטבלת באיזון הובאו בחשבון העקרונות והמרכיבים הבאים:

א. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה הן:

1. שווי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים.

2. כל מגרש יהיה קרוב, ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

ב. הבסיס לחישוב שווי מצב נכנס הינו גודל המגרש ובהתאם ניתן נקוד (ערכים יחסיים) ליעודים השונים כאשר מגורים משמש כבסיס עם מקדם 1.0 מבני צבור מקדם 0.6 או פחות, כמו כן ניתן ניקוד לפי זכויות בנייה ולפי השימוש בפועל.

ג. היות ובאף מגרש לא נדרש פינוי שטח עם מחוברים וכל בעל זכות נשאר במקומו, לא הובא ערך המחברים בחשבון, אלא גודל המגרש בלבד.

ד. במצב קיים ובמצב מוצע לא ניתן ניקוד לשטחי כבישים, מעברים ציבוריים ושטחים ציבוריים פתוחים הכלולים בתכנית. לצורך השקלול בטבלת האיזון הורדו שטחים אלה מתחת לקו ולא הובאו בחשבון לחישובי השווי היחסי.

ה. כל הקרקע בתחום התכנית המוצעת בבעלות מדינת ישראל (ממ"י / ר"פ) וזכויות הבעלות דומות בכל המגרשים, לכן בטבלאות מפורטים רק בעלי זכויות החכירה כפי שפורטו ע"י המודד ונמסרו לנו ע"י המזמין.

ו. להקלת הזיהוי והאחידות ומטעמי נוחיות בלבד, שמות בעלי הזכויות הנם לפי הרשום בטבלת ההקצאות הכלולה בתשריט התכנית. בפועל יתכן שחלק מבעלי הזכויות הנ"ל העבירו את הזכויות (לדוגמא השטח של המוסד החינוכי לבנות מופיע ע"ש חב' אופ-אר). מודגש כי נושא בעלי הזכויות לא כלול בחו"ד ומבוסס על מידע שנתקבל מהמזמין.

ז. בחוות הדעת לא נערכה הפרדת זכויות בין השטחים שבחזקת עיריית אופקים ומינהל מקרקעי ישראל, התייחסנו אליהם כגוף אחד, החלוקה תתבצע בהתאם למקובל בין הרשות המקומית וממ"י.

ח. התייחסנו כגוף אחד לדיירים ובעלי הזכויות (להלן **דיירים**) בבנין המגורים המשותף (מס' מגרש ישן 929, חדש 10) היות והתכנית אינה משפיעה על החלוקה הפנימית במצב קיים ובמצב המוצע. הזכויות חושבו במשותף לכל הדיירים והוקצו במשותף.

ט. מגרש מספר 9 (בית מגורים משפחת **סלפטי**) הוצא מתחום איחוד וחלוקה בהתאם למכתבה של גבי אריאלה חדד ממונה ראש צוות אזורי בלשכת התכנון המחוזית במשרד הפנים. בהתאם למכתב המגרש מיועד להפקעה בעתיד ביעוד 'שטח לבנייני צבור'. לפרטים נוספים יש לעיין במכתב.

י. טבלת האיזון הוכנה על בסיס לוח ההקצאות וזכויות הבניה המוקנות בתכנית. הערכים הכספיים נכונים למועד הקובע.

דוד דלבר – שמאי מקרקעין כלכלן, מוסמך במינהל עסקים

10. חוות הדעת:

בכפוף לאמור לעיל מצורפת טבלת הקצאת המגרשים - אין תשלומי איזון.

מצב קיים					מצב מוצע				
מגרש	בעל הזכות	שטח במ"ר	יעוד בתב"ע	שווי יחסי	מגרש	בעל הזכות	שטח במ"ר	יעוד בתב"ע	שווי יחסי
930	אופ-אר	1,304	מגורים	14%	1	אופ-אר	4,185	מוסד	31%
944	אופ-אר	1,479	מגורים	17%	שווי כספי 752,000 ₪				
שווי כספי 629,000 ₪					2	בני עקיבא	1,597	שבי"צ	7%
50	בני-עקיבא	425	שבי"צ	1%	שווי כספי 158,000 ₪				
920	בני-עקיבא	811	תכנון מחדש	3%	7	חברת העובדים	1,785	שבי"צ	3%
995	בני-עקיבא	1,164	תכנון מחדש	3%	שווי כספי 75,000 ₪				
שווי כספי 132,000 ₪					10	דיירים	1,778	מגורים	24%
857	חב' העובדים	1,258	שבי"צ	3%	שווי כספי 582,000 ₪				
שווי כספי 63,000 ₪					3	ע. אופקים	747	שבי"צ	5%
929	דיירים	1,919	מגורים	24%	5	ע. אופקים	884	שבי"צ	5%
שווי כספי 486,000 ₪					6	ע. אופקים	1,233	שבי"צ	8%
918	ע. אופקים	2,052	שבי"צ	12%	8	ע. אופקים	2,021	שבי"צ	13%
1081	ע. אופקים	1,418	שבי"צ	8%	17	ע. אופקים	350	תכנון בעתיד	1%
1417	ע. אופקים	2,023	שבי"צ	15%	4	ע. אופקים	673	שבי"צ	3%
שווי כספי 697,000 ₪					שווי כספי 834,000 ₪				
סה"כ 14,313 מ"ר					100% 15,727 מ"ר				
ע. אופקים 3,998 שצ"פ ושבילים					ע. אופקים 1,596 שצ"פ ושבילים				
ע. אופקים 1,361 כביש/חניה					ע. אופקים 435 חנייה ציבורית				
סה"כ 5,359 מ"ר					ע. אופקים 1,833 דרכים				
סה"כ 19,197 מ"ר					סה"כ 3,864 מ"ר				
שווי כספי 2,007,000 ₪					100% 19,117 מ"ר				
שווי כספי 2,401,000 ₪					100% 2,401,000 ₪				

* אי התאמה בשטחים נובע מחישוב אנליטי במדידה במצב המוצע (ראה טבלת מודד)

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין או נגיעה אישית לתכנית ושומתי נעשתה עפ"י מיטב הבנתי, ידיעותי ונסיוני האישי.

ולראיה באתי על החתום

לוטה: פרוט טבלת הקצאה ואיזון



דוד דלבר
שמאי מקרקעין

אופקים - תוכנית אחוד וחלוקת ממרשים ללא הסכמת בעלים
תכנית מפורטת 112/102/03/23, פרוט טבלת איזון

מצב מוצע

שטח	מס' חלקה	גוש	שטח המורש במ"ר	בעל הזכות	יעד	מקדם יעוד	זכויות בנין	שמש	סה"כ נקודות	שווי יחסי	שווי יחסי באחוזים
4185	1	6,7	39555	אופ-אר	מורש	0.60	1.20	1.00	3013.20	0.31	31%
1597	2	5	3955	בני עקיבא	שבי"ע	0.60	1.00	0.70	670.74	0.07	7%
1785	7	1	39555	חב"ע/בד"ס	שבי"ע	0.60	0.25	1.00	267.75	0.03	3%
1778	10	3	39555	דיירים	מגורים	1.00	1.33	1.00	2364.74	0.24	24%
747	3	4	39555	אופקים	שבי"ע	0.60	1.00	1.00	448.20	0.05	
884	5	2,126	39555	אופקים	שבי"ע	0.60	1.00	1.00	530.40	0.05	
1233	6	2,88	39555	אופקים	שבי"ע	0.60	1.00	1.00	739.80	0.08	
2021	8	45	39556	אופקים	שבי"ע	0.60	1.00	1.00	1212.60	0.13	
350	17	89	39555	אופקים	תכנון בעוד	0.50	0.75	1.00	131.25	0.01	
673	4	4	39555	אופקים	שבי"ע	0.60	0.75	1.00	302.85	0.03	
15253			סי"ח	מ"ר					9681.53	1.00	100%
772	11	3	39555	אופקים	שבי"ע						
80	12	89	39555	אופקים	שבי"ע						
98	13	2	39555	אופקים	שבי"ע						
224	14	88	39556	אופקים	שבי"ע						
422	15	88	39556	אופקים	שבי"ע						
435	16	89	39555	אופקים	תניה						
1833			39555	אופקים	דרכים						
3864			סי"ח								
19117			סי"ח כללי	מ"ר							

מצב קיים

שטח	מס' חלקה	גוש	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה
-----	----------	-----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

189	אופ-אר	לא מוגדר	6,791	39555	שבי"ע/שבי"ע	189	שבי"ע/שבי"ע	189	שבי"ע/שבי"ע	189	שבי"ע/שבי"ע
150	אופ-אר	לא מוגדר	6,91	39555	שבי"ע/שבי"ע	150	שבי"ע/שבי"ע	150	שבי"ע/שבי"ע	150	שבי"ע/שבי"ע
182	בני-עקיבא	לא מוגדר	5,90	39555	שבי"ע/שבי"ע	182	שבי"ע/שבי"ע	182	שבי"ע/שבי"ע	182	שבי"ע/שבי"ע
86	בני-עקיבא	לא מוגדר	5	39555	שבי"ע/שבי"ע	86	שבי"ע/שבי"ע	86	שבי"ע/שבי"ע	86	שבי"ע/שבי"ע
195	אופקים	לא מוגדר	89	39555	שבי"ע/שבי"ע	195	שבי"ע/שבי"ע	195	שבי"ע/שבי"ע	195	שבי"ע/שבי"ע
254	אופקים	לא מוגדר	126	39555	שבי"ע/שבי"ע	254	שבי"ע/שבי"ע	254	שבי"ע/שבי"ע	254	שבי"ע/שבי"ע
645	אופקים	לא מוגדר	88	39556	שבי"ע/שבי"ע	645	שבי"ע/שבי"ע	645	שבי"ע/שבי"ע	645	שבי"ע/שבי"ע
703	אופקים	לא מוגדר	46	39556	שבי"ע/שבי"ע	703	שבי"ע/שבי"ע	703	שבי"ע/שבי"ע	703	שבי"ע/שבי"ע
1068	אופקים	לא מוגדר	88	39555	שבי"ע/שבי"ע	1068	שבי"ע/שבי"ע	1068	שבי"ע/שבי"ע	1068	שבי"ע/שבי"ע
473	אופקים	לא מוגדר	135	39554	שבי"ע/שבי"ע	473	שבי"ע/שבי"ע	473	שבי"ע/שבי"ע	473	שבי"ע/שבי"ע
1329	אופקים	לא מוגדר	92	39555	שבי"ע/שבי"ע	1329	שבי"ע/שבי"ע	1329	שבי"ע/שבי"ע	1329	שבי"ע/שבי"ע
32	אופקים	לא מוגדר	79	39556	שבי"ע/שבי"ע	32	שבי"ע/שבי"ע	32	שבי"ע/שבי"ע	32	שבי"ע/שבי"ע
5306			סי"ח	מ"ר		5306	שבי"ע/שבי"ע	5306	שבי"ע/שבי"ע	5306	שבי"ע/שבי"ע
19197			סי"ח כללי	מ"ר		19197	שבי"ע/שבי"ע	19197	שבי"ע/שבי"ע	19197	שבי"ע/שבי"ע



תכניות מפורטות מספר: 112/102/03/23

[illegible]

127
מג'ש תס"ו 9 בשבט של 0.475 די' הוא מתחם אחר וזוהי לצורך הפקעה

א' התאמה במסדדים נובעת מחישוב האנליטי במסג' מועג

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377

[illegible]