

ל תשרי תשס"ד
26 אוקטובר 2003
סימוכין: 2142-09 ב
2142-09 ל (עדכון ל
מחודש מאי 2002)

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
21-4-2004
נ ת ק ב ל
תיק מס'

לכבוד

הודעה על תפקוד התכנית מס. 518/מכ
פונדמנט בילקוט הפני נמים מס. 5122
מיום 28.10.02

משרד הבינוי והשיכון

מחוז חיפה והעמקים

קריית הממשלה

בניין א' שד' הפל-ים 15

חיפה 33095

לידי מר ארמנדו מסיקה

לידי הגב' לודמילה בראלי

א.ג.נ.,

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 518/מכ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18.2.03 לאשר את התכנית.
א.ג.נ. סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון - שכונת "גלי כרמל" נ.נ.

טירת הכרמל - חיפה

הודעה על אישור תכנית נוס. 518/מכ
פונדמנט בילקוט הפרסומים מס. 5318
מיום 1.8.04

1. מטרת חוות הדעת:

1.1 במסגרת תכנית מכ/ 518 גלי כרמל יש לבצע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1.2 מטרת חוות הדעת היא לשום את שוויין היחסי של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ובהתאם לבצע חלוקה עפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה.

2. פרטי המקרקעין

2.1 הנכס מושא השומה כולל את החלקות הבאות:

גוש 10717

חלקי חלקות: 5, 6, 7, 26, 79.

גוש 10721

חלקות: 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24,
25, 26, 27, 28, 29, 30, 33.
חלקי חלקות: 5, 6, 7, 8, 31, 32, 33, 34, 35, 36.

גוש 10722

חלקות: 1, 2.
חלק מחלקה 3.

גוש 10723

חלקי חלקות: 41, 43, 44.

גוש 10725

חלקות: 24, 25, 26, 27, 28, 33, 35, 36, 37, 66.
חלקי חלקות: 21, 22, 23, 29, 30, 31, 32, 34, 38, 45, 46, 47, 48, 49, 50,
51, 52, 53, 54, 55, 56, 67, 71, 73, 84.

גוש 10675

חלק מחלקה 49.

2.2 שטח התכנית:

דונם	456.506	-	בבעלות ממ"י
דונם	<u>19.896</u>	-	בבעלות עיריית חיפה
דונם	476.402		סה"כ -

3. ביקור במקום

ביקור במקום נערך ביום 29/08/01.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 טירת הכרמל

עיר השוכנת למרגלות הכרמל על הכביש הישן חיפה- ת"א, הוקמה בשנת 1949 ובה כ- 25,000 תושבים. העיר במגמת פיתוח ופועלת בה מערכת חינוך נרחבת ומקיפה.

התעשייה הנה אחד הגורמים החשובים בפיתוחה המואץ של טירת הכרמל. בעיר מגוון רחב של תעשיות, החל מתעשייה זעירה, שהיא למעשה הבסיס לפיתוח העיר וההתיישבות בה, דרך מפעלי מזון, תרופות, מפעלי אלקטרוניקה ותעשיות עתירות ידע.

אזור התעשייה מרוכז בצפון היישוב וכולל פארק עסקים.

התכנית נשוא השומה מיועדת בחלקה להרחיב בצורה משמעותית את מתחם אזור התעשייה ולסייע בהמשך פיתוחה המואץ של טירת הכרמל.

4.2 החלקות מושא השומה ממוקמות בצפון מערב טירת הכרמל בהתאם לגבולות כלהלן:

מערב: כביש מס. 4

דרום: הכניסה הדרומית לטירת הכרמל- רח' ז'בוטינסקי

מזרח: בתיה המערביים של טירת הכרמל

צפון מזרח: אזור התעשייה

צפון: הכניסה הצפונית של טירת הכרמל- רח' הרצל.

4.3 את מרכזה של התכנית חוצה קו מתח גבוה (מצפון לדרום), אשר יועתק אל מחוץ לגבולות התכנית- מערבה.

4.4 פני הקרקע מישוריים בד"כ. בחלקה המערבי שוכנת משתלת עירית חיפה וכן מטעי בננות של ביה"ס כפר גלים.

4.5 להלן תאור כללי של הבנוי והנטוע במסגרת גבולות התכנית:

משתלת חיפה- ממוקמת בדרום מערב התכנית, גובלת במערב עם כביש מס. 4. המשתלה גולשת מעבר לגבולות חלקה 24 (אשר בבעלות עירית חיפה) לחלקות 25 ו-29 ו-30. המשתלה פרושה אורכית צפון-דרום. חוצה אותה כביש אספלט אורכי ומערכת שבילי אורך ורוחב המקשרים בין האזורים הנטועים. במרכז המשתלה מבנה משרדים, מחסן ושלוש סככות. מדרום, בסמוך למטע הזיתים ריכוז של ארבע סככות נוספות ומצפון, באזור החממה שלוש סככות נוספות ומחסן פח. כמו כן פזורות סככות צל ובתי רשת ברחבי המשתלה. בשטח המשתלה כולה פזורים עצי ברוש גדולים ועצי זית. מצפון למשתלה פרושים מטעי הבננות של ביה"ס כפר גלים. המטעים נטועים לאורך כביש מס' 4 כמו כן נטועים עצי זית נוספים ברחבי שטח התכנית.

5. המצב התכנוני:

המתחם כלול במסגרת תכנון בניין עיר הבאות:

5.1 תכנית מ.כ. / 89 (ג/ 686) אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 17/11/74 בילקוט הפרסומים מספר 2063.

5.1.1 מטרת התכנית ליעד שטחים לאזורי מגורים "ב" ו- "ג" ובמיוחד למבני מסחר וצבור, שטחים לספורט, דרכים, חניות ציבוריות ושבילים.

5.1.2 החלקות אשר לגביהן חלה התכנית: גוש 10717 חלקות 7 ו- 26, גוש 10721 חלקי חלקות 7, 8, 34 ו- 36 וכן גוש 10725 חלקי חלקות 48, 50, 51, 52 ו- 56.

5.2 תכנית מ.כ. / 240 אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 31/07/88 מס. י"פ 3574.

5.2.1 מטרת התכנית הן התאמת תוואי כביש הכניסה לשוב לתנאי השטח ולתכנון ביצוע הכביש. שינוי החלוקה והוראות בניה אשר אושרו בתכנית מפורטת מס.ג/ 949 תוך התאמתם לקיים בשטח. לתוואי כביש הכניסה לשוב ולצורכי הפיתוח. קביעת הוראות בניה ושימוש בשטח.

5.2.2 החלקות אשר לגביהן חלה התכנית: גוש 1725 חלקי חלקות 38, 45, 46, 47, 48, 49.

6. תכנית מכ/ 518 גלי כרמל

במסגרת התכנית מושא השומה- מכ/ 518 גלי כרמל מוצע לשנות את
יעוד הקרקע מחקלאי ליעודים כדלקמן:

שטחי הקצאה

אזור מגורים א
אזור מגורים ג
אזור מגורים מיוחד
אזור מעורב מסחר ומגורים
פארק עסקים

שטחי צבור:

אזור מבני צבור
דרכים
מגרש חניה פארק העסקים
מעברים ורחבות
שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי
שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי
חניה מגוננת
שטח ספורט עירוני
מתקנים הנדסיים

להלן מצו"ב צילום התקנון הכולל פרטי התכנית וזכויות תכנוניות.

7. עקרונות השומה

7.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהלכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(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 ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

7.2 סעיף 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על המשוואה כדלהלן:

המצב לפני החלוקה המצב לאחר החלוקה

שווי החלקה (בנפרד) = שווי מגרש ההקצאה (בנפרד)

שווי כל החלקות במתחם שווי כל מגרשי ההקצאה במתחם

7.3 שווי יחסי במצב הקודם

השווי היחסי של כל אחת מהחלקות במצב הקודם חושב בכפוף לגורמים ולשיקולים הבאים:

7.3.1 שווי הקרקע הקודם הנו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד לבניה.

7.3.2 לא הובא בחשבון השווי הבנוי והנטוע על גבי החלקות השונות היות ושווי הקרקע בכפוף לעקרון השימוש הטוב והיעיל הנו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד. שווי זה גבוה מהערך הכולל שימוש חקלאי בתוספת עלות חממות, נטיעות וכיו"ב ובהפחתת ערך המחזברים הניתנים לפרוק.

7.3.3 חושב השווי היחסי של כל חלקה מתוך השווי הכולל של כל החלקות המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים.

7.4 שווי במצב החדש

- 7.4.1 עפ"י תשריט התכנית הוקצו המגרשים החדשים בתחום או בקרבת שטחי החלקות הישנות הנכללות באיחוד.
- 7.4.2 שווי של כל אחד מהמגרשים החדשים תושב כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:
- א. ייעודי המגרשים החדשים
 - ב. כמות יחידות הדיור, שטחי הבניה, יעודים וכד'.
 - ג. אופן הבינוי.
- 7.4.3 חושב השווי היחסי של כל מגרש מתוך השווי הכולל של כל המגרשים המשתתפים באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון המוצע.
- 7.4.4 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.
- 7.4.5 לצורך שחזור הזכויות לשטחי מגרשים ברוטו, הובאו בחשבון גם שטחים שייעודם דרך במצב הקודם ושטרם הופקעו.
- 7.4.6 מגרשים בייעוד דרך הוכנסו באקוויוולנט של 80%.
- 7.4.7 מגרשים לדרך – כביש 4 הוכנסו בשווי 0.
- 7.4.8 שטחי מגורים מעל מרכז מסחרי שווים בגבולות מקדם של 95% לעומת מבני מגורים שללא מבנה מסחרי תחתם.

- 7.4.9 מקדם שווי לשטחי מסחר בערכים ממוצעים ביחס של 1:2 לעומת מבני מגורים.
- 7.4.10 מקדם שטח למגורים אי לעומת מגורים ג' 150%.
- 7.4.11 שווי אקווי לשטח דירה מעל 102 מ"ר - 80% לשטח הנוסף.
- 7.4.12 הפחתה של 10% למגרשי מגורים הסמוכים למתח גבוה.
- 7.4.13 שטחי המגרשים חושבו מתוך המסמכים הבאים אשר צילומם הועבר אלינו ממנהלת הפרוייקט מטעם משרד הבינוי והשיכון.
- א. לוח שטחים שהוכן על-ידי מחלקת מיפוי ומדידות של מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה.
- ב. טבלת שטחים שהוכנה על-ידי מ.ש.ב. (מדידות, שירותי ביצוע ופיקוח בהנדסה אזרחית).

8. סיכום

8.1 כמפורט להלן, מגרשים 29 + 30 באזור מגורים א' בשלמות + מגרש 43 באזור מגורים ג' בשלמות + מגרש 1,004 באזור פארק עסקים בשלמות יוקצו לעיריית חיפה. כל יתר המגרשים יוקצו למנהל מקרקעי ישראל.

8.2 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבינו מנחים אותנו לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות ולכן לא נוצרו תשלומי איזון.

8.3 עקב שינויים תכנוניים אפשריים תיערך במידת הצורך טבלת הקצאות חדשה לחלקות שבחוות הדעת. אי לכך ייתכנו שינויים עקב שינוי זכויות הבניה ועקב שינויים אפשריים בשוק המקרקעין.

הדיני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת וכי חוות הדעת נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים.

בכבוד רב

בועז ברזילי

שמאי מקרקעין מוסמך
ומנהל נכסים

לוט:

טבלת איזון והקצאות

תכנית מ/כ/518

מצב קודם									
מס' סד'	בעלים	גוש	חלקה	שטח מ"ר	סיווג	מקדם אקווי	שטח אקוויולנטי מ"ר	%	
1	מינהל מקרקעי ישראל	10717	5	2,078	חקלאי	1	2,078	0.004998	
2		10717	חלק 6	5,012	חקלאי	1	5,012	0.011813	
3		10717	7	4,936	חקלאי	1	4,936	0.011634	
4		10717	26	305	חקלאי	1	305	0.000719	
5		10717	79	482	חקלאי	1	482	0.001136	
6		10717	4	1,568	חקלאי	1	1,568	0.003596	
7		10721	9	2,305	חקלאי	1	2,305		
				90	דרך	0.8	72		
				2,377			2,377	0.005608	
8		10721	10	2,676	חקלאי	1	2,676	0.006307	
9		10721	11	5,475	חקלאי	1	5,475	0.012805	
10		10721	12	4,958	חקלאי	1	4,958	0.011696	
11		10721	13	7,001	חקלאי	1	7,001	0.016502	
12		10721	14	4,522	חקלאי	1	4,522	0.010658	
13		10721	15	2,280	חקלאי	1	2,280	0.005398	
14		10721	16	2,238	חקלאי	1	2,238	0.005275	
15		10721	17	5,233	חקלאי	1	5,233	0.012334	
16		10721	18	4,039	חקלאי	1	4,039	0.009520	
17		10721	19	3,179	חקלאי	1	3,179	0.007483	
18		10721	20	10,107	חקלאי	1	10,107	0.023822	
19		10721	21	3,927	חקלאי	1	3,927	0.009256	
20		10721	22	11,042	חקלאי	1	11,042	0.026026	
21		10721	23	5,969	חקלאי	1	5,969	0.014069	
22		10721	25	7,558	חקלאי	1	7,558	0.017814	
23		10721	26	3,292	חקלאי	1	3,292		
				4,015	כביש 4	0	0		
				3,292			3,292	0.007759	
24		10721	27	328	כביש 4	0	0		
25		10721	28	874	כביש 4	0	0		
26		10721	29	7,781	חקלאי	1	7,781		
				1,550	כביש 4	0	0		
				7,781			7,781	0.018340	
27		10721	30	3,248	חקלאי	1	3,248		
				102	כביש 4	0	0		
				3,248			3,248	0.007658	
28		10721	33	1,254	חקלאי	1	1,254	0.002956	
29		10721	חלק 5	917	חקלאי	1	917		
				520	דרך	0.8	416		
				1,333			1,333	0.003142	
30		10721	חלק 6	332	חקלאי	0.8	266	0.000626	
31		10721	חלק 7	252	חקלאי	0.8	202	0.000475	
32		10721	חלק 8	3,084	חקלאי	1	3,084		
				520	דרך	0.8	416		
				3,500			3,500	0.008250	

10721
 10721
 10721

מצג קודם										
מס' דו	בעלים	גוש	חלקה	שטח מ"ר	סיווג	מקדם אקוי'	שטח אקוילנטי מ"ר	%		
33		10721	חלקה 31	24	חקלאי	1	24	0.000057	24	
				1,316		4	0			
34		10721	חלקה 32	800	חקלאי	1	800	0.001886	800	
				1,788		4	0			
35		10721	חלקה 34	2,267	חקלאי	1	2,267	0.005343	2,267	
36		10721	חלקה 35	1,481	כבש 4	0	0	0.000000	0	
37		10721	חלקה 36	8,348	דוך	0.8	6,678	0.015741	6,678	
				342		4	0			
38		10722	1	153,196	חקלאי	1	153,196	0.361087	153,196	
				9,530		4	0			
39		10722	2	97	חקלאי	1	97	0.000229	97	
40		10722	חלקה 37	2,907	כבש 4	0	0	0.000000	0	
41		10723	חלקה 41	1,004	חקלאי	1	803	0.001893	803	
42		10723	חלקה 43	571	חקלאי	1	457	0.001077	457	
43		10723	חלקה 44	642	חקלאי	1	514	0.001211	514	
44		10725	25	4,435	כבש 4	0	0	0.000000	0	
45		10725	26	12,251	חקלאי	1	12,251	0.028876	12,251	
				1,335		4	0			
46		10725	27	14,963	חקלאי	1	14,963	0.035268	14,963	
				1,000		3.מ.א.	0			
47		10725	28	6,021	חקלאי	1	6,021	0.014192	6,021	
48		10725	33	4,569	חקלאי	1	4,569	0.010769	4,569	
49		10725	35	1,844	חקלאי	1	1,844	0.004346	1,844	
50		10725	36	1,354	חקלאי	1	1,354	0.003191	1,354	
51		10725	37	12,881	חקלאי	1	12,881	0.033189	14,081	
				1,500		דוך	0.8			1,200
52		10725	חלקה 88	2,628	כבש 4	0	0	0.000000	0	
53		10725	23	323	חקלאי	1	323	0.001327	563	
				608		3.מ.א.	0			0
				300		דוך	0.8			240
54		10725	חלקה 29	3,236	חקלאי	1	3,236	0.009749	4,136	
				1,125		דוך	0.8			900
55		10725	חלקה 30	762	חקלאי	1	762	0.002846	1,122	
				450		דוך	0.8			360

תכנית מכ/618

מצב קודים									
מס' סדר	בעלים	גוש	חלקה	שטח מ"ר	סיווג	מקדם אקוי	שטח אקוילונטי מ"ר	%	
56		10725	חלקה 31	1,719 300	חקלאי דרך	1 0.8	1,719 240	0.004818	1,859
57		10725	חלקה 32	32,700 375	חקלאי דרך	1 0.8	32,700 300	0.077789	33,000
58		10725	חלקה 34	11,214 1,000	חקלאי דרך	1 0.8	11,214 800	0.028320	12,014
59		10725	חלקה 38	3,744 300	חקלאי דרך	1 0.8	3,744 240	0.009391	3,984
60		10725	חלקה 45	253	חקלאי	1	253	0.000596	253
61		10725	חלקה 46	430	חקלאי	1	430	0.001014	430
62		10725	חלקה 47	4,885	חקלאי	1	4,885	0.011515	4,885
63		10725	חלקה 48	683 150	חקלאי דרך	1 0.8	683 120	0.001833	803
64		10725	חלקה 49	37 36	חקלאי דרך	1 0.8	37 29	0.000155	66
65		10725	חלקה 50	324 50	חקלאי דרך	1 0.8	324 40	0.000858	364
66		10725	חלקה 67	2,985 150	חקלאי כבש 4	1 0	2,985 0	0.9531	0.007036
67	עיריית חיפה	10721	24	19,896	חקלאי	1	19,896	0.0469	0.046900
							424,226	100%	מח"כ

11.2.10
מנהל תכנון

תכנית חכ"מ/518

מצב חדש

מגרש	סיווג	שטח מ"ר	מס' יח"ד	עיקרי מ"ר	שוי אקוויולנט	מקדם מיקום	שוי	%
1	מגורים א'	1,004	4	580	2,0059	0.9	7.2212	0.00257
2	מגורים א'	1,004	4	580	2,0059	0.9	7.2212	0.00257
3	מגורים א'	1,001	4	580	2,0059	0.9	7.2212	0.00257
4	מגורים א'	1,002	4	580	2,0059	0.9	7.2212	0.00257
5	מגורים א'	998	4	580	2,0059	0.9	7.2212	0.00257
6	מגורים א'	1,023	4	580	2,0059	0.9	7.2212	0.00257
7	מגורים א'	1,048	4	580	2,0059	0.9	7.2212	0.00257
8	מגורים א'	1,008	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
9	מגורים א'	1,039	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
10	מגורים א'	1,039	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
11	מגורים א'	1,729	6	870	2,0059	1	12.0354	0.00429
12	מגורים א'	1,220	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
13	מגורים א'	1,043	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
14	מגורים א'	1,052	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
15	מגורים א'	1,001	4	580	2,0059	0.9	7.2212	0.00257
16	מגורים א'	1,882	6	870	2,0059	0.9	10.8319	0.00386
17	מגורים א'	1,254	5	725	2,0059	1	10.0295	0.00357
18	מגורים א'	999	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
19	מגורים א'	999	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
20	מגורים א'	1,000	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
21	מגורים א'	1,015	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
22	מגורים א'	999	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
23	מגורים א'	999	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
24	מגורים א'	1,000	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
25	מגורים א'	1,015	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
26	מגורים א'	1,017	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
27	מגורים א'	1,010	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
28	מגורים א'	1,017	4	580	2,0059	1	8.0236	0.00286
41	מגורים ג'	6,695	82	8,364	1	1	62.0000	0.02922
42	מגורים ג'	9,337	94	9,588	1	1	94.0000	0.03350
44	מגורים ג'	6,012	72	7,344	1	1	72.0000	0.02555
45	מגורים ג'	7,933	104	10,608	1	1	104.0000	0.03707
46	מגורים ג'	6,149	76	7,752	1	1	76.0000	0.02709

1/11

תכנית חכ"מ/518

מצב חדש										
מגרש	סיווג	שטח מ"ר	מס' יחיד	עיקר מ"ר	שוי אקוויולנס	מקדם מיקום	שוי		%	
							שוי	מקדם		
51	מגורים ג	7,076	98	9,996	1	1	98,0000	0.03493		
52	מגורים ג	6,900	104	10,608	1	1	104,0000	0.03707		
53	מגורים ג	3,943	46	4,692	1	1	46,0000	0.01639		
54	מגורים ג	4,162	46	4,692	1	1	46,0000	0.01639		
55	מגורים ג	4,435	46	4,692	1	1	46,0000	0.01639		
56	מגורים ג	3,687	46	4,692	1	1	46,0000	0.01639		
57	מגורים ג	4,376	46	4,692	1	1	46,0000	0.01639		
61	מגורים מיוחד	3,597	80	8,800	1	1.0627	85,0160	0.03030		
62	מגורים מיוחד	3,624	80	8,800	1	1.0627	85,0160	0.03030		
63	מגורים מיוחד	2,912	80	8,800	1	1.0627	85,0160	0.03030		
64	מגורים מיוחד	3,248	80	8,800	1	1.0627	85,0160	0.03030		
65	מגורים מיוחד	3,735	80	8,800	1	1.0627	85,0160	0.03030		
66	מגורים מיוחד	3,423	80	8,800	1	1.0627	85,0160	0.03030		
71	מגורים	3,999	64	7040	1	1.0096	64,6144			
	עסקים			620	1	0.0184	11,4080			
								0.02709	76,0224	
72	מגורים	6,094	152	16720	1	1.0096	153,4592			
	עסקים			1100	1	0.0184	20,2400			
								0.06191	173,6992	
73	מגורים	4,691	64	7040	1	1.0096	64,6144			
	עסקים			620	1	0.0184	11,4080			
								0.02709	76,0224	
100	פארק עסקים	12,052	100%	12,052	1	0.020		0.08422	236,3137	
101	פארק עסקים	3,113	120%	3,736	1	0.020		0.02610	73,2471	
102	פארק עסקים	6,794	150%	10,191	1	0.020		0.07122	199,8235	
103	פארק עסקים	5,612	220%	12,346	1	0.020		0.06628	242,0963	
								0.9531		
29	מגורים א	1,010	4	580	1	2.0059	8,0236	0.00286		
30	מגורים א	1,040	4	580	1	2.0059	8,0236	0.00286		
43	מגורים ג	4,451	80	8,160	1	1	80,0000	0.02851		
104	פארק עסקים	1,477	120%	1,772	1	0.020	35,4480	0.01263		
								0.0469		
								100%	2805,8737	
									סה"כ	

12/11

12/11