



Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elmekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Diana Arsenkov - (B.A.) & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דְרֵהי - כלכלן ושמואל מקרקעין
אֹרֶן נֶסֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמואל מקרקעין
ישראל אלמקאב - הנדסאי בנין ושמואל מקרקעין
דיאנה ארסנקוב - שמואל מקרקעין (B.A.)

1 מתוך 8 -

תאריך: 3.4.2011
מספרנו: 4221-11-06

משרד הפנים
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
09.05.2012
טבלת הקצאות ותשלומי איזון נתקבל
תוכנית מפורטת ק/306/2

לכבוד:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה "קריות"
רחוב הגדוד העיברי 4,
קרית מוצקין

**חוות דעת שמאית - עידכון
טבלת הקצאות ותשלומי איזון נתקבל
תוכנית מפורטת ק/306/2
קרית מוצקין**

מספרינו: 4221-10-06 מתאריך 3.2.2011

1. מטרת חוות הדעת:

התבקשנו על ידי הוועדה המקומית "קריות" לערוך עדכון¹ לטבלת איזון והקצאה במתחם שלהלן על פי הוראות חוק תכנון ובניה פרק ג' סימן ז', כחלק ממסמכי תכנית מפורטת ק/306/2 - קרית מוצקין.

2. פרטי המתחם והבעלים הרשומים:

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה קריות
קרית מוצקין. קרית ביאלק. קרית ים
תכנית ב. ע. מפורטת מס.
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה קריות
ביישב נה-2004000/14/05
הנדל העדה

נוש	10428
חלקות	437, 438, 439, 440, 441, 449
בעלים	קק"ל, עיריית קרית מוצקין.
חכירות	השתפויות בנכסים בישראל הנדסת חשמל כללית בע"מ. עיריית קרית מוצקין. גלבוט יעקב.
שטח התוכנית	כ- 6.889 דונם.
מיקום	רחוב ז'בוטינסקי פינת רחוב החשמונאים, קרית מוצקין.

3. תיאור המתחם והסביבה:

מדובר במתחם קרקע הממוקם בישוב קרית מוצקין, אשר צפונית לחיפה. צורת המתחם כמשולש. רחוב ז'בוטינסקי פינת רחוב החשמונאים בקרית מוצקין לכיוון מערב עד השטח הציבורי המתוח הגובל עם מסילת הברזל. בחזית רחוב ז'בוטינסקי 61 קיים מבנה מסחרי בן 2 קומות ובו מס' חנויות הצמודות זו לזו + גלריה. על חלקה 440 קיים מבנה תעשייה בן קומה אחת + אשר נעת ביקורי במקום נראה לא פעיל. הגישה אל החלקה הינה דרך שביל גישה לא סלול. על חלקה 441 קיים מבנה חד קומתי אשר שיש בעבר הגן ילדים אולם כיום לא פעיל. צפונית למתחם החלו לבנות 2 מבני מגורים רווי קומות ע"י חברת גלבוט.

¹ לשם שיטת סדראות חת"כ.





2 - מתוך 8 -

תאריך: 3.4.2011
מספרנו: 4221-11-06

4. המועד הקובע לטבלאות האיזון וההקצאה:

- 4.1 המועד הקובע -
- מועד עריכת עיזכון טבלאות האיזון - 3.4.2011
- 4.2 נערך ביקור במתחם ובסביבה.
- 4.3 נערכה בדיקת נתוני שוק לקרקע ומקרקעין.
- 4.4 בררתי נתוני תכנון מהוועדה קריות, לרבות תוכניות קודמות.
- 4.5 קיבלתי נסחי רישום מלאים של חלקות משתתפות.

5. תאור זכויות:

- 5.1 נוש: 10428 חלקה: 437
בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 3.4.2011 רשומה חלקה מס' 437 בנוש 10428 ע"ש:
קרן הקיימת לישראל
שטח רשום של החלקה - 1,192 מ"ר

חכירות

- הוצג בפני צילום חוזה חכירה מתאריך 2/11/2008 שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל ובין גלבוע יעקב לפיו הוחכר חלק ממגרש מס' 8 בשטח קרקע של 1,074 מ"ר המורכב מגוש: 10428 חלק מחלקה 437 וחלקה 441 בשלמות.
- תאריך סיום תקופת החכירה - 20/1/2056.
- מטרת החכירה - אתר למוסדות ציבור.

- 5.2 נוש: 10428 חלקה: 438
בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 3.4.2011 רשומה חלקה מס' 438 בנוש 10428 ע"ש:
קרן הקיימת לישראל - בשלמות.
- שטח רשום של החלקה - 1,365 מ"ר

חכירות

- קיימת הערת חכירה מיום 21/9/1981 לטובת השתתפות בנכסים בישראל בע"מ בשלמות.
- תאריך סיום תקופת החכירה - 31/3/2001.

- 5.3 נוש: 10428 חלקה: 439
בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 3.4.2011 רשומה חלקה מס' 439 בנוש 10428 ע"ש:
קרן הקיימת לישראל - בשלמות.
- שטח רשום של החלקה - 643 מ"ר

חכירות

- קיימת הערת חכירה מיום 21/9/1981 לטובת השתתפות בנכסים בישראל בע"מ בשלמות.
- תאריך סיום תקופת החכירה - 31/3/2001.





Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnekev - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Diana Arsenkov - (H.A.) & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן ושמואל מקרקעין
אֹרֵן נֶסֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמואל מקרקעין
ישראל אלנקוט - הנדסאי בנין ושמואל מקרקעין
דיאנה ארסינקוב - שמואל מקרקעין (H.A.)

- 3 מתוך 8 -

תאריך: 3.4.2011
מספרנו: 4221-11-06

הערה

ע"פ הידוע לי מדובר בחוזה חכירה שנערך ונחתם ביום 29/6/1981 לתקופת חכירה של 49 שנה משנת 1952 ועד 2001 למטרת בני מלאכה. החוזה מתייחס לשטח קרקע של 2,008 מ"ר לחלקה 438 + 439 בשלמות.
יש לציין כי חוזה החכירה נערך על בסיס תוכנית קודמת בה שטח הקרקע היה ביעוד לתעשייה ומלאכה ולא על בסיס תוכניות מאושרת אשר בה שטח הקרקע הינו ביעוד למסחר.

5.4 גוש: 10428 חלקה: 440
בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 3.4.2011 רשומה חלקה מס' 440 בגוש 10428 ע"ש:
קרן הקיימת לישראל - בשלמות.
שטח רשום של החלקה - 1,255 מ"ר

חכירות

- קיימת הערת חכירה מיום 29/12/1985 לטובת הנדסת חשמל כללית בע"מ בשלמות.
- תאריך סיום תקופת החכירה - 31/3/2022.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת דוד ביטון (1/6) טל ביטון (1/6) ליאור ביטון (1/6) בועז אלבו (1/2) על כל החוכרים

הערה

ע"פ הידוע לי מדובר בחוזה חכירה שנערך ונחתם בחודש 4/1973 לתקופת חכירה של 49 שנה עד שנת 2022 למטרת בית מלאכה.
חוזה החכירה נערך על בסיס תוכנית קודמת בה שטח הקרקע היה ביעוד לתעשייה ומלאכה ולא על בסיס תוכניות מאושרת אשר בה שטח הקרקע הינו ביעוד מבני ציבור.

5.5 גוש: 10428 חלקה: 441
בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 3.4.2011 רשומה חלקה מס' 441 בגוש 10428 ע"ש:
קרן הקיימת לישראל - בשלמות.
שטח רשום של החלקה - 495 מ"ר

חכירות

- הוצג בפני צילום חוזה חכירה מתאריך 2/11/2008 שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל ובין גלבעו יעקב לפיו הוחכר חלק ממגרש מס' 8 בשטח קרקע של 1,074 מ"ר המורכב מגוש: 10428 חלק מחלקה 437 וחלקה 441 בשלמות.
- תאריך סיום תקופת החכירה - 20/1/2056.
- מטרת החכירה - אתר למוסדות ציבור.

5.6 גוש: 10428 חלקה: 449
בהתאם לנסח רישום מקרקעין מיום 5/7/2004 רשומה חלקה מס' 449 בגוש 10428 ע"ש:
עירית קרית מוצקין - בשלמות
שטח רשום של החלקה - 10,174 מ"ר

הערות

- קיימת הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 מיום 25/3/1990 י.פ. 3724 מיום 17/12/89.





Dotan Derby - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Diana Arsenkov - (B.A.) & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן ושמואי מקרקעין
אֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמואי מקרקעין
ישראל אלנקוה - הנדסאי בנין ושמואי מקרקעין
דיאנה ארסניקוב - שמואית מקרקעין (B.A.)

- 4 מתוך 8 -

תאריך: 3.4.2011
מספרנו: 4221-11-06

6. נתוני תכנון:

6.1 מצב תכנוני קודם

- 6.1.1 גוש: 10428 חלקה: 437**
בהתאם לתוכנית ק/306 ו-ק/130 חלים על החלקה יעודים שונים לפי הפירוט הבא:
יעוד - אזור מבני ציבור - 579 מ"ר
מגורים ג' - 247 מ"ר
דרך או הרחבת דרך - 319 מ"ר
שבילים להולכי רגל - 47 מ"ר
שטח החלקה הרשום - 1,192 מ"ר
- 6.1.2 גוש: 10428 חלקה: 438**
בהתאם לתוכנית ק/306 ו-ק/130 חלים על החלקה יעודים שונים לפי הפירוט הבא:
יעוד - מגורים ג' - 150 מ"ר
אזור מסחרי - 1,178
דרך או הרחבת דרך - 37 מ"ר
שטח החלקה הרשום - 1.365 מ"ר
- 6.1.3 גוש: 10428 חלקה: 439**
בהתאם לתוכנית ק/306 ו-ק/130 חלים על החלקה יעודים שונים לפי הפירוט הבא:
יעוד - מגורים ג' - 643 מ"ר
שטח החלקה הרשום - 643 מ"ר
- 6.1.4 גוש: 10428 חלקה: 440**
בהתאם לתוכנית ק/306 ו-ק/130 חלים על החלקה יעודים שונים לפי הפירוט הבא:
יעוד - אזור מבני ציבור - 1,049 מ"ר
מגורים ג' - 162 מ"ר
שבילים להולכי רגל - 44 מ"ר
שטח החלקה הרשום - 1,255 מ"ר
- 6.1.5 גוש: 10428 חלקה: 441**
בהתאם לתוכנית ק/306 ו-ק/130 חלים על החלקה יעודים שונים לפי הפירוט הבא:
יעוד - אזור מבני ציבור - 495 מ"ר
שטח החלקה הרשום - 495 מ"ר
- 6.1.6 גוש: 10428 חלקה: 449**
בהתאם לתוכנית ק/306 ו-ק/130 חלים על החלקה יעודים שונים לפי הפירוט הבא:
יעוד - מגורים ג' - 131 מ"ר
דרך או הרחבת דרך - 1,804 מ"ר
שבילים להולכי רגל - 4 מ"ר
שטח החלקה הרשום - 1,939 מ"ר





Dotan Derby - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Diana Arsenkov - (B.A.) & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן ושמואל מקרקעין
אֹרֵן נֶסֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמואל מקרקעין
ישראל אלנקוה - הנדסאי בנין ושמואל מקרקעין
דיאנה ארסניקוב - שמואלית מקרקעין (B.A.)

- 5 מתוך 8 -

תאריך: 3.4.2011
מספרנו: 4221-11-06

בהתאם לתוכניות אלו להלן פרטי התיכנון בכל יעוד ויעוד:

- מגורים ג' -**
מגרש מסי 1 ע"פ תוכנית ק/306 בשטח קרקע של 1,400 מ"ר.
שטח בניה מותר - 2,300 מ"ר
מס' קומות - ע + 6
מסי יחיד - 22
קוי בנין - קדמי: 5, צדדי: 3, 4, אחורי: 6.5
תכליות - באזור מגורים ג' החדש בחלקה מוצעת מסי 1 תותר הקמת בית מגורים בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית. לא יוצא היתר בניה לבנין המגורים הנייל אלא לאחר הפקעת או קניית המגרש המוצע 8 והפסקת השימוש למלאכה בבנינים הקיימים עליו. וכן לאחר הריסת התוספת למבנה שעל מגרש מסי 2 ושינוי השימוש בו למסחר.
- מסחרי -**
מגרש מסי 2 ע"פ תוכנית ק/306 בשטח קרקע של 1,100 מ"ר.
שטח הבניה - הפיכת המבנה הקיים למבנה מסחרי.
מסי קומות - 1
קוי בנין - קדמי: 0, צדדי: 2, אחורי: 2.5
תכליות - בחלקה מסחרית המוצעת מסי 2 תותר הקמת חנויות למוון בשר דגים ירקות וכלה אד לא למלאכה.
- מבני ציבור -**
מגרש מסי 8 ע"פ תוכנית ק/306 בשטח של 2,100 מ"ר.
שטח הבניה - 1,100 מ"ר
מסי קומות - 2
תכליות - השטח התחום בגבולות חלקה מוצעת 8 ינצל את המבנים הקיימים תוך שילובם למרכז שכונתי. בגבולו המערבי תבנה גדר אטומה לשביעות רצון מהנדס העיר.

6.2 מצב תיכנוני חדש

תב"ע מוצעת מס' ק/2/306 - מתחם רח' ז'בוטינסקי, קרית מוצקין

מטרתה של התוכנית המוצעת הינה הפיכת מגרש למבני ציבור אשר עליו נמצאים מבני תעשייה וגן ילדים, לאזור מגורים ד'1, כל זה ע"פ פשרה שהושגה בבית המשפט המחוזי. הפיכת מגרש משולב של מסחר ומגורים לאזור של מסחר ומשרדים, איתוד וחלוקת חלקות מחדש ללא הסכמת בעלים.

טבלת האיזון חלה על שטח התחום במפה בקו סגול - גבול תעודת שומה.

שטח התוכנית הכוללת: 6,889 מ"ר.

פרוט יעודים ע"פ שטחים -	אזור מסחרי -	2,238 מ"ר
	אזור מגורים ד'1 -	2,383 מ"ר
	דרך או רחבת דרך -	2,160 מ"ר
	שבילים להולכי רגל -	108 מ"ר
	סה"כ -	6,889 מ"ר





Dotan Derhy - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elmekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Diana Arsenkov - (B.A.) & Real Estate Appraiser

דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן ושמואל מקרקעין
אֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמואל מקרקעין
ישראל אלמקוה - הנדסאי בנין ושמואל מקרקעין
דיאנה ארסינקוב - שמואל מקרקעין (B.A.)

- 6 מתוך 8 -

תאריך: 3.4.2011
מספרנו: 4221-11-06

בהתאם לתוכנית מוצעת להלן פרטי התיכון בכל יעוד ויעוד:

אזור מגורים ד'1 -
גודל מגרש בדונם - 2,383 מ"ר.
שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה - 6,600 מ"ר
שטח שרות מעל מפלס הכניסה - 2,407 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה - 2,383 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה - 11,390 מ"ר
אחוזי הבניה הכוללים - 478%
מסי קומות - 15 + עמודים + קומה טכנית
תכסית - 40% למבנה, 100% לתניון.
מסי יחיד - 60

אזור מסחרי ומשרדים -
גודל מגרש בדונם - 2,238 מ"ר.
שטח עיקרי למסחר מעל מפלס הכניסה - 660 מ"ר
שטח עיקרי למשרדים מעל מפלס הכניסה - 1,890 מ"ר
שטח שרות למסחר מעל מפלס הכניסה - 360 מ"ר
שטח שרות למשרדים מעל מפלס הכניסה - 900 מ"ר
שטח שרות מתחת למפלס הכניסה - 1,220 מ"ר
אחוזי הבניה - 225%
מסי קומות - 4
גובה במטרים - 27.40 מ'
תכסית - 60%





7 - מתוך 8 -

תאריך : 3.4.2011
מספרנו : 4221-11-06

7. עקרונות גורמים ושיקולים :

- 7.1 חוק תכנון ובניה פרק ג' סימן ז' בסעי' 122 קובע בין היתר כדלקמן:
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) שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס לשוויו של מגרשו הקודם זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.
- 7.2 הבעלויות במתחם הנישום נערכו בהתאם לנסחי הרישום. יש לציין כי בהתאם לנסחי הרישום קיימות חכירות ממנהל מקרקעי ישראל.
הוצג בפני חוזה חכירה חדש לגבי חלק ממגרש 8 (חלקות 441 ו-437).
מכיוון שחלק מחלקה מס' 437 מוחכרת ל"גלבוני", ובחלקה נותרת בבעלות קק"ל, בחרתי לפצל את החלקה ל-2 בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות.
טבלת האיזון נערכת על בסיס היעודים וזכויות הבניה כפי שמופיעות בתוכנית מתאר מאושרות². ידוע לנו כי הזכויות המוקנות ע"פ חוזה החכירה שונות מחת.ב.ע. המאושרת ולכן על כל חוכר לרכוש את הזכויות מהמנהל בהתאם לנהלי המנהל. ההקצאה בוצעה ביחס לזכויות בעלות כאשר כל חוכר ותשלומיו הוא מול המחכיר.
- 7.3 הטבלה מקצה את המגרשים ע"פ שווים יחסים, ומחלקת את המגרשים בין כל בעלי הזכויות במתחם בהתאם להנחיות איחוד וחלוקה לחוק התיכנון ובניה באופן שיתקיים איזון בין כולם. היא אינה מקצה זכויות בניה ע"פ ת.ב.ע..
- 7.4 טבלת האיזון מהווה הצרחה של שטחים ולא מקצה זכויות בניה. טבלת האיזון ולוח ההקצאות אינן משקפות את זכויות החכירה המוקנות לפי מהחוכרים המפורטים בה. ככל הנוגע לשטח המוכר וזכויות הבניה המפורטים בה החוכרים ידרשו להשלים זכויות בהתאם להחלטות/הוראות/הנחיות/נהלי מינהל מקרקעי ישראל שיהיו בעת ביצוע העיסוק בממ"י.
- 7.5 לאחר אישור תוכנית צפוי תשלום היטל השבתה לכל אחד מבעלי הזכויות בכפוף לבחינה פרטנית שמואית ומשפטית.
- 7.6 החלקות המשתתפות בתוכנית: החלקות המשתתפות בתוכנית הינן חלקות 437-441 + 449 - מתחם קרקע אשר בפועל בנוי ומאוכלס.

² למעט בחלקה 440 אשר הסבר לגביה מובא בסעיף 7.9.





Dotan Derby - Economist & Real Estate Appraiser
Oren Ness - Geographer (B.A.) & Real Estate Appraiser
Israel Elnekave - Practical Engineer & Real Estate Appraiser
Diana Arsenkov - (B.A.) & Real Estate Appraiser

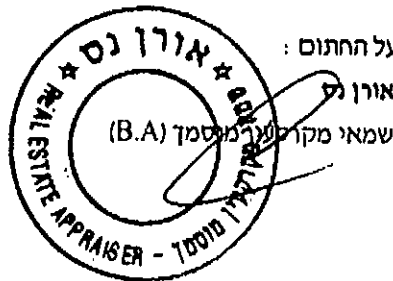
דוֹתָן דְרֵעִי - כלכלן ושמואל מקרקעין
אֹרֵן נֶס - גיאוגרף (B.A.) ושמואל מקרקעין
ישראל אלנקבה - הנדסאי בניין ושמואל מקרקעין
דיאנה ארסינקוב - שמואל מקרקעין (B.A.)

- 8 מתוך 8 -

תאריך : 3.4.2011
מספרנו : 4221-11-06

- 7.7 השטח המשתתף בטבלת האיזון אינו כולל את השטח ביעוד לדרך והרחבת הדרך אשר נכנס ויוצא ללא שינוי בתוכנית, ומסומן בתשרית הקו מרוסק כחול.
- 7.8 "ערך נכנס" של החלקות המשתתפות בתוכנית לא כולל את הבינוי הקיים בחלקה שכן, להערכתנו המבנים הקיימים על החלקות אינם תורמים לשווי היחסי של הנכס. גם לגבי חלקה 438 בה קיים מבנה מסחרי בחדתי שלא להכליל את שווי המבנה וזאת בשל העבודה שהמבנה ישאר גם לאחר אישור התוכנית ולכן ערך המבנה במצב הנכנס שווה לערך המבנה במצב היוצא, והכללת המבנה בטבלת האיזון יכולה לעוות את תוצאות האיזון ואינה תורמת לשווי היחסי לצרכי איזון.
- 7.9 בהתאם להנחיית שמאי הוועדה המחוזית במכתבו מיום 20.10.2010 נקבע ביחס לחלקה 440 סל הזכויות במצב התכנוני הקודם לפי קרקע ביעוד למגרש ציבורי הכולל פוטנציאל לשינוי יעוד למגורים.
- 7.10 מצב הנכנס התייחסתי ליעודים וזכויות בניה ע"פ תוכניות מאושרות, לרבות לגבי חלקה 440 וזאת בין היתר לאור החלטת הוועדה המחוזית שלא לשקלל פרשנות/הסכמות משפטיות במסגרת טבלת האיזון, אלא, עקרונות תכנוניים בלבד. קרי, לבחון את שוויה הנכנס בהתאם למצב התכנוני הקיים וכן בהתאם להנחיה עדכנית של הוועדה המקומית.
- 7.11 שטחי הקרקע הינן נהתאם לנמסר לנו ע"י אדריכל התוכנית. יש לציין כי עשוי לחול שינוי בשטחים הסופיים בעת הכנת התלצ"ר (תוכנית סופית לצרכי רישום).
- 7.12 הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ועל פי תקן מספר 15 (אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין) בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.
- 7.13 טבלת האיזון נערכה נכון לחודש אפריל 2011.

ערכנו דו"ח זה לפי מיטב ידיעותינו והבנתנו, הננו להצהיר כי אין לנו כל חלק או עניין במקרקעין.



ולראיה באנו על החתום :



תוכנית מפורטת - ק/306/2

טבלת איחוד וחלוקה - מצב מוצע

מגרש תמורה	שטח במ"ר	ייעוד	שווי	שווי יחסי
2001	2,383	מגורים ד'ז	3,300,000	68.89%
2002	2,238	מסחר ומשרדים	1,633,500	33.11%
	4,621		4,933,500	100.0%



הודעה על הפקדת תכנית מס' 2/1/306/7
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 6298
 ביום 26.9.11

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 2/1/306/7
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3.4.11 לאשר את התכנית.
9.11.11
 יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת - ק/2/306/2
 טבלת הוצאות ותשלומי איון

השכר איון	מבצ מוצע						מבצ קיים						סה"כ		
	מס' יחיד להקצאה	שווי יחיד כולל להקצאה	שווי יחיד ע"פ הקצאה	שווי יחיד כמורש	הקצו יחידים במורש	שטח פיצוי (במ"ר)	גורש תמורה	מס' יחיד להקצאה	שווי יחיד ע"פ גיב' בעלים	שווי יחיד כמורש	שווי יחיד כמורש	שווי יחיד כמורש		שטח המשתוף בתכנית	שטח הרשות הכולל של החלקה
5.83	6.50%	6.50%	66.89%	8.72%	2.383	2001	6.50%	6.50%	6.50%	613	1,192	437	10428		
9.23	10.29%	10.29%	66.89%	15.39%	2.383	2001	10.29%	10.29%	10.29%	579	1,192	437	10428		
3.09	3.45%	3.45%	66.89%	5.16%	2.383	2001	3.45%	3.45%	3.45%	1,939	10,174	449	10428		
7.89	8.80%	8.80%	66.89%	13.15%	2.383	2001	8.80%	8.80%	8.80%	495	495	441	10428		
מורש מסודר	41.95%	33.11%	33.11%	100.00%	2,238	2002	41.95%	25.01%	25.01%	1,365	1,365	438	10428		
7.93	8.84%	8.84%	66.89%	13.21%	2.383	2001	16.93%	16.93%	16.93%	643	643	439	10428		
26.02	29.01%	29.01%	66.89%	43.37%	2.383	2001	29.01%	29.01%	29.01%	1,255	1,255	440	10428		
	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%			100.00%	100.00%	100.00%	6,889					

