

3000224924-56

14/7
10

25.1.16

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
התע"מ 12
בע"מ טכנולוגיות מקרקעי

ZAID ORNIV LTD

זייד-אורניב



הנדסה ומדידת שמאות מקרקעין • לוח פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנותית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: 19.1.16
לאשר את התכנית
תאריך: 29.2.16
יו"ר הועדה המחוזית חיפה

לוח הקצאות וטבלת איזון

הצעת תכנית מתאר מקומית מס' חפ/ 1706 ד'

"תכנון מחדש של אזור שד' ההסתדרות בין נחל הקישון, גבול העירוני מזרחי, קרקעות המיועדות לפארק המטרופוליני ואזור התעשייה המאושר בתכנית חפ/1705"

חודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה
תכנית ת.ע. מס' חפ/ 1706
הומלץ להפקדה
בישיבה ה" 61 ב" 7.8.2011
מ.א. אורניב
מהנדס העיר
חפ"ה א
יושב ראש הועדה
2015

מאי 2015

משרדים
הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
e-mail: www.zaidorniv.co.il site:

טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
zaid@zaidorniv.co.il



1950
1951
1952

1953
1954
1955

1956
1957
1958



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

תאריך : 3/5/2015
מספרינו : 7690-14

הצעת תכנית מתאר מקומית מס' חפ/1706-ד'

תכנון מחדש של אזור שד' ההסתדרות בן נחל הקישון, גבול העירוני מזרחי, קרקעות

המיועדות לפארק המטרופוליני ואזור התעשייה המאושר בתכנית חפ/1705

1. רקע כללי

מתחם הצעת תכנית מס' חפ/1706 ד' (להלן : התכנית) ממוקם באזור התעשייה במפרץ חיפה. מטרת התכנית : "איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים של חלק מהקרקעות הכלולות בתכנית תוך התייחסות למיקום השטח במרחב המטרופוליני, למערכת התחבורתית העורקית המתוכננת והקיימת, לנחל הקישון ואזור הפארק המטרופוליני העתידי ולחיבור למכון הטיהור לצורך הקמת מתחם תעסוקה שישמש להקמת מבנים לתעשיות עתירות ידע כולל מחקר, פיתוח ויצור, משרדים, לוגיסטיקה, מסחר, שטחים למבני ציבור, מתקן הנדסי ושטחים פתוחים".

עיקרי הוראות התכנית :

- שינוי ייעוד השטחים המסווגים כ- תעשייה קלה לתעסוקה, שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומתקן הנדסי.
- הקצאת שטח ציבורי פתוח לאורך ובצמוד לגדה הדרומית של נחל הקישון.
- איחוד מגרשים באותה בעלות כדי לקבל חטיבות קרקע גדולות יותר לפיתוח.
- פיצול בעלות משותפת כדי לאפשר לבעלי הקרקע בבעלות משותפת לפתח את קרקעותיהם בנפרד.
- הקצאת דרכים חדשות שתאפשרנה התחברות למערכת הדרכים העירונית הקיימת והמתוכננת.
- גישות למגרשים החדשים בהתחשב בצרכי תחבורה ובטיחות.
- חילופי קרקעות בשטח לא כלול באיחוד וחלוקה ללא שינוי בהוראות הבניה המאושרות בתכנית חפ/1706 א' על מנת לאפשר סלילת דרך לחיבור לאזור פארק המטרופוליני, מכון הטיהור ומתחם תעשייה חדש משותף לחיפה ונשר בלי לפגוע בזכויות בניה מאושרות.

טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
zaid@zaidorniv.co.il

משרדים
הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
e-mail: www.zaidorniv.co.il site:





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

2. המועד הקובע

מועד הגשת חוות הדעת.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

נערכו ביקורים במתחם התכנית במהלך חודש מאי 2013, ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי זייד.

ביקור נוסף במתחם נערך ביום 10/8/2014.

4. פרטי המקרקעין

שטח התכנית:

בתחום הי"קו הכחול" של התכנית כלולים כ- 211,000 מ"ר קרקע, כמפורט במסמכי התכנית.

(השטח הכלול בטבלאת האיזוון 195.046 מ"ר).

החלקות הכלולות בשטח התכנית:

גוש : 11647

חלקות : 1,3-50,52,53

חלק מחלקה : 2

גוש : 11661

חלקות : 78-86

חלק מחלקה : (89)104

גוש : 11662

חלקות : 1-4,6,12,13,15,38-40

חלק מחלקות : 5,10,11,14,16,33,34,36,37,41,51

3

משרדים

טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551

טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466

טלפון 04-8577444 פקס 8575550-04

zaid@zaidorniv.co.il

הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר

טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902

חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025

e-mail: www.zaidorniv.co.il site:





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגר מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

5. תאור המקרקעין

שדרות ההסתדרות הינו ציר תנועה ראשי המובילים מכיוון צומת ה"ציק פוסט" הממשיך צפונה לכיוון צומת "קרית חיים".

המתחם גובל בנחל קישון ובתעלת קיזור אילין . מצד צפון מזרח למתחם בכללותו קיימים "בתי הזיקוק".

פיתוח האזורי כולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות וקווי חשמל, טלפון, מים וכדומה ואילו הפיתוח הנקודתי בקירוב המתחם מפותח חלקית ואמור לעבור בעתיד הלך של פרצלציה כולל איחוד וחלוקה.

לאחרונה החלו בעבודות פיתוח והכנת תשתית לרכבת קלה שתעבור על ציר שדרות ההסתדרות.

אזור התכנית על גבי תצלום אוויר :



טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
zaid@zaidorniv.co.il

משרדים
 הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
 e-mail: www.zaidorniv.co.il site:





6. מצב תכנוני קיים:

על שטח התכנית חלה תכנית מאושרת מנדטורית חפ/186 א'. בהתאם לתכנית זו החלקות הכלולות בתכנית מסווגות כאדמת בניה באזור תעשייה בחלקן, כפופה להגבלת בניה המחייבות תכניות איחוד וחלוקה מחדש ותכניות מפורטות. חלק מהשטח כלול בחפ/1706 א' מאושרת משנת 2002 ומסווג כשצ"פ ואזור תעשייה. תכניות חפ/1107 א', חפ/1270 וחפ/1459 מאושרות מסדירות הרחבות נקודתיות של הצמתים הגובלים בשד' ההסתדרות. תכנית חפ/1666 מאושרת משנת 1978 מגבילה את הבניה בחלקות 37 ו38 בגוש 11647.

להלן פירוט תנאי התכנון במצב התכנוני הקיים, כפי שהתקבלו ממחלקת התכנון של עיריית

חיפה:

מספר תוכנית מאושרת	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים / ע.ר.	תאריך
חפ/186 א'	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/186 א' ממשיכות לחול.	825	18.10.1938
חפ/1107 א'	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1107 א' ממשיכות לחול.	873	31.8.1961
חפ/1270	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1270 ממשיכות לחול.	1438	21.3.1968
חפ/1459	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1459 ממשיכות לחול.	1828	8.6.1972
חפ/1666	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1666 ממשיכות לחול.	2455	20.7.1978
חפ/מק/1400 ת"ט	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 ת"ט ממשיכות לחול.	4536	26.6.97





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

21.4.06	4402	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1400 י"ב ממשיכות לחול.	חפ/1400 י"ב
8.3.98	4626	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 י"ב/1 ממשיכות לחול.	חפ/מק/1400 י"ב/1
15.8.96	4436	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 י"ג ממשיכות לחול.	חפ/מק/1400 י"ג
11.8.94	4193	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/1400 מ"ר ממשיכות לחול.	חפ/מק/1400 מ"ר
21.11.02	5131	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/מק/229 מר/1 ממשיכות לחול.	חפ/מק/229 מר/1
7.1.02	5045	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפ/1706 א' ממשיכות לחול.	חפ/1706 א'
25.5.2000		התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 15.	תמ"א 15
18.12.2006		התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/3.	תמ"א 34 ב/3
23.7.2007		התכנית אינה פוגעת בהוראות תמ"א 34 ב/4.	תמ"א 34 ב/4
1.11.1995		תכנית זו אושרה בוועדה המחוזית ביום 19.10.15 בהתאם להוראות התמ"א.	תמ"א 22

תוכניות נוספות

- תמ"מ 6 המאושרת מייעדת את השטח כאזור תעסוקה מטרופוליני בו אחוזי הבניה המינימאלי יהיה 200%.
- חפ/2000 - תכנית מופקדת המהווה את המתאר של חיפה, מסווגת את שטח התכנית לתעסוקה ומסחר בו מותר משרדים ומסחר בכל הקומות לאורך שד' ההסתדרות, ומסחר רק בקומות הקרקע בחלקות אחוריות.

6

טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
zaid@zaidorniv.co.il

משרדים
 הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
 e-mail: www.zaidorniv.co.il site:





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

7. מצב תכנוני מוצע

התכנית החדשה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של הקרקע, ללא הסכמת בעלים, ויוצרת אגב כך תאי שטח ביעוד ל"תעסוקה" ותאים נוספים ביעוד " מבנים ומוסדות ציבור "

להלן עיקר הוראות התכנית:

יעוד: תעסוקה - (מגרשים מספר 2001-2011, 2013, 2013, 2020-2023, 2025, 2026, 2027, 2029, 2031-2036,

2046=2039, 2049, 2051-2056, 2058, 2081-2087)!

שימושים: - ישמש להקמת מבנים לתעשיות עתירות ידע כולל המחקר הפיתוח והיצור, משרדים, לוגיסטיקה ומסחר. המבנים יעמדו בהנחיות לבניה ירוקה או בתקן במידה ויאושר ובדרישות תכנוניות וסביבתיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ואקולוגיים.
- יותר שימוש בגגות הבנינים לצורכי קליטת קרינת השמש בתאים פוטוולטאים.
- לא יותר שימושים לאחסון מכולות.

בניה: תאים בשטח עד ל- 1.8 דונם הנם בעלי קיבולת של 165% שטח עיקרי בלבד. התכנון החדש מאפשר איחוד תאים, במסגרת מקבצים מתוכננים, למגרש מינמילי של 1.8 דונם.

תאים בשטח 1.8 דונם ומעלה, ותאים שיאוחדו לשטח של 1.8 דונם ויותר, הנם בעלי קיבולת של 220% שטח עיקרי.

קומות: בתאים בעלי קיבולת של 165% בניה: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת.

בתאים בעלי קיבולת של 220% בניה: 7 קומות מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת.

איחוד: באיחוד תאי שטח קטנים מ-1.8 ד' לתא שטח אחד יקבלו אחוזי בנייה לפי היחס של 220% ל-1.8 ד' ו-165% ל-0.6 ד'.

חניה: על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. לכל תא שטח או מקבץ תאי שטח תותר כניסה ויציאה אחת לחניה, מהדרך הגובלת.

7

טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
zaid@zaidomiv.co.il

משרדים
הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
e-mail: www.zaidomiv.co.il site:





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

בתאי שטח קטנים מ-800 מ"ר יינתן שיקול דעת הועדה המקומית לקבוע תקן מופחת לחניה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יותר מכניסה אחת בתאי השטח או מקבץ תאי שטח שהדבר מתחייב ומתאפשר מבחינה תכנונית וזאת במסגרת הבקשה להיתר, והנחיות תכנית התנועה הבינוי והפתוח.

יעוד: תעשייה - (מגרש מספר 2108)

שימושים: מיועד למבני מלאכה ותעשייה, מסחר, אחסון, שרותים הנדסיים וכל הקשור בהם הכל כפוף לתכנית חפ/1706 א'.

הוראות: ע"פ תכנית הבינוי: אם יבנה יותר מבנין אחד על מגרש, תערך תכנית בינוי למגרש הנ"ל, בד בבד עם עריכת הבקשה להיתר בניה. תכנית הבינוי תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תערך בק.מ. 1:500 ותכלול:

העמדת הבנינים, גובהם, הסדרי הגישה, החניה, הפריקה והטעינה ופיתוח השטח כאמור בסעיף 21 בתכנית חפ/1706 א'.

פיתוח המגרש/חניה/עיצוב חזיתות: כפוף להוראות חפ/1706 א' מאושרת.

מגרש 2108 הכלול בתכנית לא משתתף באיחוד וחלוקה.





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

יעוץ: מבנים ומוסדות ציבור (מגהשים 3005-3004-3001):

- שימושים :** מיועד למוסדות ציבור, חינוך, סעד, רווחה, שירותים עירוניים ומתקנים טכניים ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.
יותר שימוש בגגות הבניינים לצורכי קליטת קרינת השמש בתאים פוטוולטאים.
- בניה :** תאים בשטח מינימלי של 1 דונם הנם בעלי קיבולת של 200% שטח עיקרי לבניה.
- קומות :** 5 קומות מעל הכניסה הקובעת, 1 מתחת לכניסה הקובעת
- חניה :** על בעלי הקרקעות הכלולות בתכנית זו ו/או בעלי היתר הבניה לפתור את החניה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

יעוץ: מתקן הנדסה (מגהש מספר 5001):

- שימושים :** ישמש לתחנת שאיבה לביוב.
- הוראות עיקריות :**

- מערכת לשאיבת שפכים תותקן כמערכת מגובה, כמקובל במערכות ביוב ציבוריות
- תחנת הביוב תשרת את המתחמים הכלולים בחפ/1767 א, חפ/1706 ד ומתחם התעסוקה מערה מתעלת קיזור. כל המערכות הפונקציונאליות בתחנת השאיבה יתוכננו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- כל מתקני התחנה יהיו במבנה סגור.
- סביב תחנת השאיבה תוקם גדר שלא תאפשר כניסה, למעט למעפילי התחנה.
- תותקן מערכת נטרול ריחות.
- מערכת אוורור מאולץ בתא יבש (חדר משאבות) תהיה להחלפת אוויר בחדר משאבות.
- יותקן מגוב מכני ומגוב ידני.
- תחנת השאיבה תעבוד באופן אוטומטי, ללא התערבות גורם אנושי.





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

- מערכת הבקרה של התפעול והתחזוקה של תחנת השאיבה תהיה משולבת במערך הבקרה המתאים של תאגיד מי כרמל.
- יותקנו משתיקי קול בחדר המפוחים.
- מפלסי הרעש במנה יהיה לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש סביר) 1990.
- בתחנת השאיבה המוצעת יותקנו כל המערכות הדרושות לתפקוד מלא של התחנה וזאת כדי למנוע כמה שניתן גלישות מתחנת השאיבה לנחל הקישון.
- איכות השפכים ביציאה מכל המתקנים והמפעלים תהיה בהתאם לחוק עזר בדבר הזרמת שפכים התעשייתיים למערכות הציבוריות.
- תחנת שאיבת הזמנית הקיימת תהרס רק לאחר הפעלת התחנת המוצעת.
- תחנת השאיבה המוצעת בתכנית תכלול תכנון מגלש החירום ושילובו בגדות הנחל בתאום עם רשות נחל הקישון.

סיכום טבלאת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית:

יעוד	מספרת מגרשים
תעסוקה	2001-2011,2013,2015,2020-2023,2025-2027,2029,2031-2036,2039-2046,2048,2049 2051-2056,2058,2081-2087
תעשייה	2108
מבנים ומוסדות ציבור	3001,3004-3005
שטח ציבורי פתוח	4001-4006,4012,4013
דרך	6004-6016,2023-6028
מתקן הנדסי	5001





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

תשריט מצב מאושר



תשריט מצב מוצע



טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
zaid@zaidorniv.co.il

משרדים

הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
 e-mail: www.zaidorniv.co.il site:





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנותית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

8. בעלויות

הקרקע הכלולה בתכנית רשומה ע"ש פרטיים שונים וממ"י.

הופקו נסחי רישום מקרקעין עדכניים.

הטבלה ערוכה בהתאם לרישום הקיים.

השומה נערכה בהתאם לתקן 15 אשר אושר ע"י מועצת שמאי המקרקעין (פיירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה") וכן ע"פ תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה)- התשס"ט.





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:

- א. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:
- 1א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - 2א. "שווי כל 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".
 - 3א. "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".

ב. שטח קרקע בטבלת הקצאות ואיזון

שטח מתחם התכנית הכלול ברפרצלציה הנו 195,046 מ"ר קרקע בלבד.

ג. הטבלה ערוכה לקרקע בלבד

מתחם התכנית כולל מבנה אחד התורם לשווי המצב החדש, בחלקה מספר 83 בגוש 11661. המבנה הנדון נכנס ויוצא באותו שווי. (ניתנה התייחסות לפיתוח חלקי במגרשים, ככל שבוצע).

ד. תחום איחוד וחלוקה

התכנית המוצעת קובעת כי מכל חלקות המיועדות לבניה בתחום איחוד וחלוקה יופרשו 40% לצורכי ציבור. התכנית מציעה שעור הפקעה אחיד לכל החלקות.





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

ה. זכויות רשומות

הזכויות בקרקע הכלולה במתחם התכנית ובטבלת ההקצאות והאיזון, הן מתוקף הרישום הקיים בנסחי הטאבו. כל טענה בדבר זכויות נכסיות קודמות תתברר בין הטוען והבעלים הרשום. הקצאת זכויות הבנייה בטבלת ההקצאות והאיזון שבתוכנית זו נעשתה בהתבסס על ייעודן התכנוני המאושר (הנוכחי) של החלקות הנ"ל, דהיינו לא בצע "שחזור חלקות", בהתאם לתקן מס' 15 של מועצת שמאי המקרקעין. יעוד שפפ מקבל זכויות- כפי שמוזכר בתקנון התכנית.

ו. תכנון קיים

- טבלת ההקצאה והאיזון נערכת על בסיס המצב התכנוני התקף. במסגרת אומדן השווי במצב התכנוני הקיים: נערך סקר מחירים בסביבה הנדונה. השווי הממוצע שהתקבל הינו 600 ש"ח/מ"ר. לבסיס שווי זה נילקחו בחשבון מקדמים כדלקמן:
 - מקדם מיקום: נקבעו מקדמים בהתאם למיקום סמוך לכביש הראשי ובהתאם לקרבה לאיזור המפותח – חשיפה. ניתנו הפחתות לחלקות מרוחקות יותר, בהדרגה.
 - מקדם צורה: צורות רגולריות כדוגמת מלבן/מרובע קיבלו מקדם 1 ניתנו הפחתות לחלקות דמויות טרפז.
 - ניתנו הפחתות לצורות לא רגולריות/שפיציות.
 - מקדם הגבלת בניה: חלקות המופיעות בתשריט, במצב נכנס, עם סימון של הגבלת בניה קיבלו מקדם הפחתה בהתאמה.(הגבלת הבניה הינה מתוקף תכנית מנדטורית חפ/186 א' ומתוקף תכנית חפ/1666). חלקות עם הגבלת בניה מלאה קיבלו מקדם 0.96, חלקות שרק חלק מהן בהגבלת בניה קיבלו מקדם 0.98.
 - מקדם מושע: ניתן בהתאמה למספר הבעלים בחלקה במצב נכנס. (2 בעלים- מקדם 0.98 / 3 בעלים- מקדם 0.97 / 4 בעלים- מקדם 0.96 / 5 בעלים- 0.95 ואילך).
 - מקדם פיתוח: מספר מגרשים עם פיתוח במצב נכנס קיבלו מקדם בהתאם למצבם היחסי.





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

תכנון מוצע .2

התכנית החדשה כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה של הקרקע, ללא הסכמת בעלים, ויוצרת אגב כך 50 תאי שטח ביעוד ל"תעסוקה", ולשימושים של תעשייה עתירת ידע, מחקר, פיתוח ויצור, משרדים, לוגיסטיקה ומסחר.

המבנים יעמדו בהנחיות לבניה ירוקה ובדרישות תכנוניות וסביבתיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ואקולוגיים.

נושא "מיקום מגרשי ההקצאה" (תאי שטח) בתכנון החדש נבחן בצורה יחסית.

בוצעה השוואה בין מיקומן של חלקות המקור ביחס למיקומם של תאי ההקצאה, ובחתייחס לקריטריונים הכוללים, בין היתר: קרבה פיסית, נושא איחוד בעלויות, איחוד חלקות בעלות שטח קטן לתא שטח בר מימוש גם אם מרוחק מחלקת המקור, בדיקת איפיוני מיקום כלליים במתחם, צורת התא, שטח וכ'.

במסגרת אומדן השווי במצב התכנוני המוצע השווי הממוצע שהוערך הינו כ- 1,150 ש"ח/מ"ר. לבסיס שווי זה נילקחו בחשבון מקדמי מיקום וצורה כדלקמן:

○ מקדם מיקום: נקבעו מקדמים בהתאם למיקום סמוך לכביש הראשי ובהתאם לקרבה לאיזור המפותח – חשיפה. ניתנו הפחתות לחלקות מרוחקות יותר, בהדרגה.

○ מקדם צורה: בעיקרון, רוב המגרשים בעלי צורה רגולרלית. ניתנה הפחתה רק במקרים חריגים באופן יחסי.

○ מקדם תוספת זכויות: למגרשים בשטח מגרש גדול מ-1,800 מ"ר, שלהם אחוזי בניה 220%, ניתנה תוספת 10% במקדם.

○ מקדם מושע: ניתן בהתאמה למספר הבעלים במסגרת ההקצאה החדשה.





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

הקצאות : ההקצאה הנה על בסיס תשתית שנמסרה לנו ע"י משרד מהנדס העיר.

בין יתר שיקולי ההקצאות קיימים גם השיקולים הבאים :

- שיקול מרכזי בקביעת ההקצאה המוצעת הנו נושא איחוד הבעלויות.
- מיקום המגרשים נקבע ע"פ עיקרון "קרוב ככל האפשר" (מלבד במקרים חריגים בעקבות אילוצי תכנון /או שיקול כלכלי).
- מושע קיימת נגרה בד"כ למצב החדש.

ט. ע"פ בקשת הועדה המחוזית בהחלטתה מיום 19.5.2014 נבדקו זכויות ושוויים הן במצב הקודם והן במצב חדש וזאת כדי למצוא העדר ירידת ערך הנוצרת מהתכנית. כבר בראשית ניתן לראות כי התכנית משביחה את המקרקעין בכללותן, יוצרת זמינות והתערבות תכנונית עדכנית תוך הפרשת שטחי ציבור ראויים ויצירת מירקם תכנוני הולם באיזור תעשייה מפותח.

קרקעות במצב קודם, ללא פיתוח וללא תשתית תכנון הוערכו בכ- 600,000 ש"ח/דונם.

קרקעות במצב חדש לאור הפיתוח המוצע הוערכו בכ- 1,150,000 ש"ח/דונם.

להלן חישוב דוגמא להמחשה :

דונם ברוטו במצב קודם : 1 דונם X 600,000 ש"ח = 600,000 ש"ח/דונם

דונם ברוטו במצב חדש : 1 דונם X 1,150,000 ש"ח X 0.6 (לאחר 40% הפקעה) = 690,000 ש"ח/דונם

איזונים : התכנית לכשעצמה יוצרת השבחה כוללת לכלל החלקות.

הוחלט כי האיזונים, באם קיימים, ליצירת שיוויון יחסי בין המגרשים השונים, ינתנו

בתוספת זכויות בניה ועל כן הפיצוי באיזון יהיה במסגרת תוספת זכויות בניה ביחס

לזכויות שנקבעו בתכנית לרוב המגרשים, כמצורף בטבלה הבאה.

החישוב נערך ברמת בדיוק של 3 ספרות אחרי הנקודה, ומוצג במעוגל בתכנת האקסל כך שיתכנו מקרים

של עיגול כלפי מעלה/מטה בחלקי מאיות, בתחום השגיאה המותרת. זכויות הבניה שהוקצו בטבלאות

האיזון ובתקנון, בסטייה של עד 1% לא יראו כשינוי מחותי של הטבלה





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S

תוספת הזכויות הינה כדלקמן:

מספר מגרש	תוספת מ"ר מבונה, במשגל
2001	215
2004	206
2006	206
2007	209
2009	107
2081	31
2083	323
2020	141
2021	81
2022	244
2086	327
2015	147
2058	75
2029	43
2027	35
2002	428
2031	41
2032	123
2033	74
2034	143
2035	124
2036	135
2041	246
2044	149
2046	117
2049	177
2051	66

טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
zaid@zaidorniv.co.il

משרדים
 הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
 e-mail: www.zaidorniv.co.il site:





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומדע ממוחשב – G.I.S

10. עסקאות השוואה:

להלן עסקאות השוואה ממאגר מס שבח של רשות המיסים:
(עסקאות אלה נבדקו ונערכו להם התאמות לגוש הנדון):

שנת למ"ר	עמד	תמורה/מוערכת	שטח/מועבר מ"ר	תאריך עסקה	חלקה	גוש
1,254 ₪	תעשייה	2,050,000 ₪	1,635	17/03/2013	11	11668
1,001 ₪	תעשייה	700,000 ₪	699	23/01/2013	21	11668
1,279 ₪	תעשייה	1,100,000 ₪	860	25/04/2013	27	11668
1,195 ₪	תעשייה	875,000 ₪	732	08/05/2013	37	11670
1,708 ₪	תעשייה	625,000 ₪	366	08/05/2013	37	11670
1,397 ₪	תעשייה	1,780,000 ₪	1,274	01/12/2013	15	11671
1,126 ₪	תעשייה	3,705,000 ₪	3,289	09/04/2013	40	11666
2,151 ₪	תעשייה	4,000,000 ₪	1,860	26/02/2013	138	11666
1,126 ₪	תעשייה	3,545,000 ₪	3,147	09/04/2013	220	11666
1,143 ₪	תעשייה	5,500,000 ₪	4,812	15/09/2013	37	11636
1,302 ₪	תעשייה	6,200,000 ₪	4,762	17/07/2012	54	11670
1,155 ₪	תעשייה	1,250,000 ₪	1,082	24/09/2012	145	11666
1,156 ₪	תעשייה	2,149,600 ₪	1,860	24/09/2012	138	11666
1,500 ₪	תעשייה	734,821 ₪	490	24/01/2011	32	11648
1,500 ₪	תעשייה	659,839 ₪	440	16/01/2011	32	11648
1,215 ₪	תעשייה	5,729,207 ₪	4,714	01.09.2010	21	11669
1,352 ₪	תעשייה	1,180,000 ₪	873	12.12.2010	29	11670
579 ₪	תעשייה	799,437 ₪	1,380	01.02.2011	75	11661
559 ₪	תעשייה	600,000 ₪	1,073	12.07.2010	28	11662
701 ₪	תעשייה	680,001 ₪	970	25.03.2010	24	11671
875 ₪	תעשייה	870,000 ₪	994	27.12.2010	63	11665
825 ₪	תעשייה	800,000 ₪	970	30.12.2010	24	11671
392 ₪	תעשייה	452,173 ₪	1,154	06.04.2010	14	11671
798 ₪	חניה	839,000 ₪	1,051	28.05.2010	23	11669
644 ₪	תעשייה	1,000,000 ₪	1,554	26.05.2010	18	11669

03-7511551 פקס 03-7511818 טלפון
04-8584466 פקס 04-8584545 טלפון
8575550-04 פקס 04-8577444 טלפון
zaid@zaidorniv.co.il

משרדים
הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
e-mail: www.zaidorniv.co.il site:





- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

להלן מחירי ביקוש לנכסי תעשייה בסביבת הנכס שפורסמו בעיתונות ובאתרים אינטרנטיים :

- מגרש במפרץ חיפה כ- 9 דונם, מוצע למכירה בסך שך 10 מיליון ₪. המגרש מאוספלט ומגודר.
- מגרש על ציר ראשי במפרץ חיפה מגרש כ- 6 דונם מוצע למכירה ב-1.1 מיליון ₪/דונם.
- מגרש במפרץ חיפה כ-2.5 דונם לבניה תעשייה ו/או מלאכה – ע"פ התביע 150% בכפוף לקבלת היתר בעירייה, מוצע למכירה תמורת 3,250,000 ₪ (כ-1,300 ₪/מ"ר).

ניתוח העסקאות : במצב חדש הובא בחשבון מקדם זמינות לקרקעות שמתבטאת בעשרות שנים ופוטנציאל. העסקאות עצמן הינן נטו. (באזור נהוג להפקיע 40% וזמינות הינה 10-5 שנים).

הערה : אין בשווים הללו לקביעת היטל השבחה ו/או פיצוי. הנ"ל מהווה מידע השוואתי בסיסי בלבד המותאם בצורה אחידה לכל החלקות, ויועד לשמירה על היחסיות בלבד וללא קביעת תשלומי איזון.

בכל מקרה אין ירידת ערך לתכנית זו אלא מדובר בהשבחה ברורה כיוון שהתכנית היטיבה את מצב הבעלים ובין היתר נתנה זמינות לקרקעות.

מסקנה-

- ניתן לייחס בממוצע לקרקע בסביבה כ: 600-700 ₪/מ"ר במצב קודם. במקרה הנדון, לאור מיקום המתחם הנדון נקבע מחיר ממוצע במצב קודם של כ 600 ₪/מ"ר.
- ע"פ סקר מחירים באזור קרקעות עם תוכניות ופיתוח תואם ניתן לקבוע שווי ממוצע במקרה הנדון כ- 1,150 ₪/מ"ר.

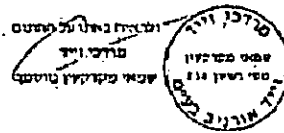




הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
 מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב – G.I.S

11. הצהרות:

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
 הדו"ח הוכן ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 וע"פ התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



4/5/2015

238

מוטי זייד

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

מצורפת טבלת הקצאה ואיזון

טלפון 03-7511818 פקס 03-7511551
 טלפון 04-8584545 פקס 04-8584466
 טלפון 04-8577444 פקס 04-8575550
zaid@zaidorniv.co.il

משרדים
 הרצליה- רחוב ספיר 7, בית ישפאר
 טירת הכרמל- רח' הרצל 69, ת.ד. 275, מיקוד 3902
 חיפה- רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי, ת.ד. 7025
 e-mail: www.zaidorniv.co.il site:



מספר מידות	נוש	חלקה	בעלות	תעודת הוות	סמ"כ שיעור הבעלות	סכום שיעור או זכויות אחרות בתחום החלקה	מקדמים										מספר מידות																
							שטח חלקה נוסף	שטח חלקה מועדפת	ייעוד מועדפת קיים	מקדם מיקום	מקדם צורה	הגובה	מקדם מועד	מקדם מיתון	כונן מקדמים	שווי אקוויולנטי שווי קיים		תא התפאה לעלים	ייעוד חדש	שטח חלקה	חלק מנוש באחוזים	מקדם מיקום	מקדם צורה	מקדם תוספת זכויות	מקדם מועד	כונן מקדמים	שווי אקוויולנטי שווי חדש	מספר מידות					
15	11662	3	רשות המבחן	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	4,565	4,565	תעשייה קלה ומסאבה	0.96	0.995	0.96	1	1	1	0.917	2,511,441	0.032	2023	תעשייה	2,740	100%	0.98	1.00	1.1	1	1	1.078	3,396,778	0.034	0.002	0.00	
16	11647	11	רשות המבחן	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	5,168	5,168	תעשייה קלה ומסאבה	0.95	0.995	0.96	1	1	1	0.907	2,813,790	0.036	2086	תעשייה	2,631	100%	1.01	0.99	1.1	1	1	1.111	3,360,832	0.033	-0.002	0.00	
17	11647	4	רשות המבחן	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	3,080	3,080	תעשייה קלה ומסאבה	0.98	0.995	1	1	1	1	0.975	1,601,985	0.023	2040	תעשייה	1,848	100%	1.02	1.00	1.1	1	1	1.122	2,384,474	0.024	0.001	0.00	
18	11647	6	רשות המבחן	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	6,480	6,480	תעשייה קלה ומסאבה	1.02	0.995	0.96	1	1	1	0.974	3,788,094	0.048	2045	תעשייה	3,886	100%	1.05	1.00	1.1	1	1	1.155	5,164,236	0.051	0.003	0.00	
19	11647	12	אולפיקי משנה	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	1,924	1,924	תעשייה קלה ומסאבה	0.95	0.995	0.98	1	1	1	0.916	1,069,273	0.014	2015	תעשייה	1,154	100%	0.95	1.00	1	1	1	1.00	1,260,745	0.012	-0.001	0.00	
20	11647	46	הברז פריז גרלין השקעות בע"מ	514210905	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	1,083	1,083	תעשייה קלה ומסאבה	0.9	1	1	1	1	1	0.900	584,820	0.007	2013	תעשייה	1,952	100%	0.98	0.99	1.1	1	1	1.07	2,395,895	0.024	0.001	0.00	
21	11662	2	הברז פריז גרלין השקעות בע"מ	514210905	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	1,089	1,089	תעשייה קלה ומסאבה	0.9	1	1	1	1	1	0.900	584,060	0.007	2025	תעשייה	1,795	100%	0.98	0.98	1.1	1	1	1.06	4,610,568	0.046	0.003	0.00	
22	11647	14	נציא אלמס	2081889	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	4,305	4,305	תעשייה קלה ומסאבה	0.9	0.995	1	1	1	1	0.896	2,313,077	0.029	2026	תעשייה	2,583	100%	1.00	1.00	1.1	1	1	1.08	3,202,145	0.032	0.002	0.00	
23	11647	5	הברז פריז גרלין השקעות בע"מ	514210905	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	753	753	תעשייה קלה ומסאבה	1.02	0.995	0.96	1	1	1	0.935	412,583	0.005	2042	תעשייה	2,526	100%	0.98	1.00	1.1	1	1	1.078	3,131,482	0.031	0.002	0.00	
24	11647	8	הברז פריז גרלין השקעות בע"מ	514210905	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	8,382	8,382	שמיים	0.94	0.995	1	1	1	1	0.935	901,564	0.011	2058	תעשייה	1,005	100%	0.95	1.00	1	1	1	0.95	1,097,763	0.011	-0.001	0.00	
25	11647	28	המנוחה בע"מ	---	1/3	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	2,181	727	תעשייה קלה ומסאבה	0.9	0.995	1	0.97	1	1	0.869	378,899	0.005	2085	תעשייה	5,457	100%	1	0.99	1.1	1	1	1.089	6,814,074	0.068	0.004	0.00	
	11647	13	המנוחה בע"מ	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	2,011	2,011	תעשייה קלה ומסאבה	0.95	0.995	0.98	1	1	1	0.926	1,117,728	0.014															
	11647	33	המנוחה בע"מ	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	1,816	1,816	תעשייה קלה ומסאבה	0.95	1	1	1	1	1	0.950	1,035,120	0.013															
	11647	32	המנוחה בע"מ	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	1,016	1,016	תעשייה קלה ומסאבה	0.95	1	1	1	1	1	0.950	579,120	0.007	2085	תעשייה	5,457	100%	1	0.99	1.1	1	1	1.089	6,814,074	0.068	0.004	0.00	
	11647	34	המנוחה בע"מ	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	1,115	1,115	תעשייה קלה ומסאבה	0.95	0.995	0.96	1	1	1	0.907	607,077	0.008															
	11647	20	המנוחה בע"מ	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	412	412	תעשייה קלה ומסאבה	0.97	0.995	1	0.98	1	1	0.944	233,568	0.003															
	11647	26	המנוחה בע"מ	---	1	רשות המבחן על חלקה הנתונה לפי סעיף 113 לסעיף החוק (ת"ת 4721) מיום 28.11.11 ועד 28.11.11	1,995	1,995	תעשייה קלה ומסאבה	0.9	0.995	1	1	1	1	0.896	1,071,914	0.014															

