



מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579-04 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528



**מתוז חיפה**

**מרחב תכנון מקומי זבולון**

**תכנית מתאר מס' 301-0340612**

**נופית – תכנית הרחבה דרומית**

**נספח איחוד וחלוקה – מחייב**



**חיפה, 5 בפברואר 2018**





מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד.4528

**מתווז חיפה**  
**מרחב תכנון מקומי זבולון**  
**תכנית מתאר מס' 301-0340612**  
**נופית – תכנית הרחבה דרומית**  
**נספח איחוד וחלוקה – מחייב**

|   |   |  |              |
|---|---|--|--------------|
| טל: 04-8630855<br>פקס: 04-8630970<br><a href="mailto:haifatichnun@land.gov.il">haifatichnun@land.gov.il</a> | רח' פלי"ם 15, חיפה                            | רשות מקרקעי ישראל  | יזום התכנית  |
|   |   | מדינת ישראל, רשות הפיתוח, מוא"ז זבולון ופרטיים כמפורט בטבלת האיזון וההקצאה | בעלי הקרקע   |
| טל: 04-9902215<br>פקס: 04-9909990<br><a href="mailto:ruthya@yaad-arc.co.il">ruthya@yaad-arc.co.il</a>       | קבוץ יעד<br>ד.ג. משגב 20155                   | אדריכלית רותי רוהטין<br>יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ                | עורך התכנית  |
| טל: 04-8580355<br>פקס: 04-8580377<br><a href="mailto:arie@htez-hazafon.co.il">arie@htez-hazafon.co.il</a>   | רח' היוזמה 2<br>טירת הכרמל                    | אריה פרנק<br>חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ                                    | מודד מוסמך   |
| טל: 04-8644124<br>פקס: 04-8671579<br><a href="mailto:nahaifa@hotmail.com">nahaifa@hotmail.com</a>           | רח' יוסף (הגדם) 7,<br>ת.ד. 4528<br>חיפה 31044 | נחום פרמינגר<br>מהנדס ושמאי מקרקעין  | שמאי מקרקעין |

| מהדורה | מהות                      | תאריך      |
|--------|---------------------------|------------|
| 1      | לעיון                     | 17.2.2017  |
| 2      | לאישור המזמין             | 28.2.2017  |
| 3      | תיקונים לבקשת המזמין      | 9.7.2017   |
| 4      | תיקונים לפני הפקדה        | 11.7.2017  |
| 5      | תיקונים קלים              | 31.7.2017  |
| 6      | תיקונים לבקשת המזמין      | 22.11.2017 |
| 7      | תיקונים לפי מדידה מעודכנת | 25.12.2017 |
| 8      | תיקונים לפני הפקדה        | 18.1.2018  |
| 9      | תיקונים לפני הפקדה        | 5.2.2018   |



מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

חיפה, 5 בפברואר 2018

**נספח לטבלת הקצאה ואיזון**  
**לתכנית מתאר מס' 301-0340612**  
**שכונת מגורים נופית – תכנית הרחבה דרומית**

**1. רקע כללי:**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מתאר ברמה מפורטת מס' 301-0340612, לצורך הפקדתה כנספח מחייב של התכנית. בטבלה משתתפות 2 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל מהווה חלק קטן ממלוא שטח התכנון המפורט של התכנית כ- 21 דונם מתוך כ- 153 דונם. בטבלה משתתפים 4 בעלי זכויות (כולם רשומים בלשכת רישום המקרקעין).

**2. המועד הקובע:**

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו יום עריכת מסמך זה.

**3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר:**

נערכו מספר ביקורים בנכס - האחרון ביום 24.11.2017 (ע"י נחום פרמינגר).

**4. פרטי המקרקעין:**

| גוש   | חלקות בשלמות | חלקי חלקות |
|-------|--------------|------------|
| 12589 | 4            | 17         |



ראה פרוט מדויק בטבלת האיזון.  
השטח הכללי הנכלל בטבלת האיזון 20,966 מ"ר.





**5. תאור המקרקעין:**

"נופית" הוא ישוב קהילתי במוא"ז זבולון, צפונית לקרית טבעון. נוסד בשנת 1987 על ידי גרעין משפחות מחיפה והקריות ונקרא במקור "גבעת פינר". מקור השם החדש הוא הנוף השקט שנשקף למרגלות הישוב. מספר התושבים נכון ליום 7.7.2016 הוא 2,904 (לפי אתר המוא"ז זבולון).



הגישה היחידה לנופית היא באמצעות כביש 762 המוביל מצומת כפר חסידים על כביש 70 אל עבר בסמת טבעון (ישוב בדואי) ורמת טבעון (שכונה צפונית של קרית טבעון) ומשם דרך ערב אל חילף (ישוב בדואי) לנופית. נופית כוללת 2 שכונות צפונית ודרומית. השטח הנדון נמצא בכניסה לישוב דרומה מהשכונה הדרומית וצופה אל ערב אל חילף. חלקו העליון (הצפוני) הוא בעל טופוגרפיה שטוחה יחסית וחלקו אף נהנה מפיתוח מלא של הישוב הקיים ואילו חלקו התחתון (הדרומי) משופע בתלילות. השטח פנוי, סלעי, ומאופיין בצמחיית בתה נמוכה. בעברו הדרומי עובר קו חשמל מתח גבוה.

**6. המצב התכנוני:**

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:



| פרסום למתן תוקף |      | פרסום להפקדה |     | תכנית    |
|-----------------|------|--------------|-----|----------|
| תאריך           | י"פ  | תאריך        | י"פ |          |
| 10.1.1963       | 989  | -            | -   | ג/400    |
| 16.3.1995       | 4291 | -            | -   | זב/94/במ |
| 24.6.1999       | 4773 | -            | -   | זב/94/ג' |

**7. התכנית החדשה נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:**

מטרת תכנית המתאר 301-0340612 היא כדלקמן:

- א. הרחבת אזורי המגורים של הישוב להבטחת התפתחותו לטווח ארוך.
- ב. הסדרת אזורי מגורים ולמוסדות ציבור, לספורט, למסחר ומשרדים.
- ג. הסדרת שטחים ציבוריים פתוחים ושבילים.
- ד. הסדרת התנועה בתחום התכנית באמצעות דרכים וחניות שיתאימו ליעודים השונים.





מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

**ייעודי הקרקע הקיימים:**

תכנית זב/94/במ ומטרתה הרחבת נופית חלה על שטח הכלול בתכנית ומסווגת אותו לדרך.

שטח ללא תכנון מפורט כלול בתכנית המתאר ג/400.

שטח ללא תכנון מפורט

לפי תכנית ג/400

זרך

לפי תכנית זב/94/במ

**ייעודי הקרקע החדשים:**

אזור מגורים א'

24 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ- 3 יח"ד/דונם במגרשים דו-משפחתיים.  
 מיועד לבניית 2 יח"ד/מגרש X 12 מגרשים סה"כ 24 יח"ד  
 שטח מגרש מינימלי 330 מ"ר.  
 מותר לבנות 150 מ"ר עיקרי מעל לכניסה הקובעת + 45 מ"ר שרות  
 סה"כ 195 מ"ר/יח"ד.  
 מותר להמיר עד 30 מ"ר לתעסוקה ליחידה (משרד לבעל מקצוע חופשי).  
 תכסית מקסימלית 50%.  
 מותרות 2 קומות מעל לכניסה הקובעת + 1 מתחת סה"כ 9.00 מ'.

מסחר

מיועד לשימושים כדלקמן:

- א. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, בנק, סניף דואר, מרפאות, מסעדות ובתי קפה, מכוני כושר ויופי ושרותי רווחה ופנאי.
  - ב. משרדים לסוגיהם.
  - ג. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כולל תת קרקעיים.
  - ד. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.
- הבניה כפופה לתכנית בינוי בסמכות ועדה מקומית.

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר. תכסית לא נקבעה.  
 מותר לבנות 85% עיקרי + 5% שרות סה"כ 90%.  
 מותר לבנות 4 קומות מעל לפני הקרקע עד 18.00 מ'.



מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

שטח ציבורי פתוח

השימושים המותרים הם:

- א. שבילי הולכי רגל ואופניים.
  - ב. שטחי גינון, חורשות וטיפול נופי.
  - ג. מתקני משחקים, ספורט ונופש פעיל.
  - ד. דרכי ביטחון, גידור ותאורה.
  - ה. מכולות אשפה בצמידות לדרכים.
  - ו. תחנות הסעה וסככות.
  - ז. מעבר תשתיות ציבוריות.
- כל בניה באזור זה אסורה.

דרכים ושבילים

השימושים המותרים הם:

- א. רחובות לתחבורה, חניות ומדרכות (בדרך משולבת – במשולב ללא הפרדת מסעה ומדרכה)
- ב. נטיעות וגינון.
- ג. מתקני ריהוט רחוב ותאורת רחוב.
- ד. מעבר מערכות תשתית ציבוריות על ותת קרקעיות לסוגיהן.
- ה. שילוב מרכיבי בטחון, גדר ותאורת מערכת שיבוצעו עפ"י הנחיות פיקוד העורף ובתאום עם הרשות המקומית.
- ו. מפרצי חניה.
- ז. תחנות הסעה, בקתת שומר, וסככות להצללה קלה.
- ח. בשבילים בלבד – מעבר הולכי רגל ואופניים, מעבר לרכב שרות וחרום ודרך בטחון בתוספת לסע' ב'-ה' לעיל.

מתקנים הנדסיים

השימושים המותרים הם:

- מתקנים הנדסיים לסוגיהם כגון תחנת שאיבה לביוב, מתקני מים, חשמל ותקשורת.  
 מותר לבנות 160% עיקרי, התכסית המקסימלית 75%.  
 הגובה המותר 1 קומה מעל הכניסה הקובעת + 1 מתחת סה"כ עד 3.50 מ'.

חניון

השימושים המותרים זהים לדרכים (סע' א' – ז' לעיל).





## 8. המצב המשפטי:

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות בבעלות מדינת ישראל, רשות הפיתוח ואדם פרטי מר גנאים חוסין. הזכויות נרשמו לפי נסח טאבו ליום 14.1.2018.



## 9. עקרונות גורמים ושיקולים:

להלן העקרונות והגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שוויים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא:

א. טבלאות האיזון וההקצאה נערכו לפי ההוראות שבתקן 15 של הועדה לתקינה שמאית שליד מועצת שמאי המקרקעין, כפי שתוקנו לפי חו"ד היוהמ"ש לועדה המחוזית חיפה.

ב. ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה.



ג. שטחי המגרשים והחלקות נקבעו עפ"י חישובים שערך מודד התכנית, המודד המוסמך אריה פרנק, בתאריך 24.12.2017 הן למצב הנכנס והן למצב היוצא, בצורה אנליטית מדויקת, כך שיוכלו לשמש, ככל הניתן, גם כרקע לתצ"ר.

ד. קיימים הבדלי חישוב קלים, בין השטחים המופיעים בתקנון לבין החישוב האנליטי שערך המודד, על פי המותר ועקב תיאומי מדידה.

ה. השתדלתי עד כמה שאפשר לרכז זכויות של בעל קרקע אחד במגרש חדש אחד או במספר מגרשים.



ו. זכויות הבעלים במצב הנכנס בוצעו עפ"י קובץ נסחי טאבו מיום 14.1.2018, לפיכך זכויות שטרם נרשמו סופית באותו המועד, הוקצו בטבלת הקצאה ואיזון לבעלי הזכויות הרשומים.

ז. הקרקע הוערכה, כמובן, במצבה ללא פיתוח. בעלי הקרקע יצטרכו לשלם את היטלי הפיתוח או את העלויות בפועל כמקובל בישוב.

ח. לא מצאתי לנכון לתת מקדמי התאמה כלשהם בשל סמיכות חלק מהמגרשים החדשים לשטח טבעי שיוותר במרכז השכונה על חלקה 18. גם שיפוע הקרקע זהה לכולם.

במצב הקיים חלקות 4 ו-17 זהות ביניהם, עם עדיפות קטנה לחלקה 4 מבחינת ישימות הפתוח. במצב היוצא ממילא יבוצעו עבודות הפתוח בזמן אחד, ולפיכך אין יתרון למגרש אחד על משנהו. המגרש היחיד שיכול לבצע פתוח עצמאי הוא המגרש המסחרי 501 הסמוך לכביש קיים וסלול ולו עדיפות קטנה.



**10. ערכי שווי בתחום התכנית:**

- במכרז רמ"י חי/2000/67 מתאריך 27.6.2000 נמכרו מגרשים בשטח 250 מ"מ"ר לבניית 1 יח"ד, מחצית מבית דו-משפחתי, (צפיפות 4 יח"ד/דונם) לפי 280.- - \$220/מ"מ"ר קרקע ובממוצע - \$250/מ"מ"ר קרקע (כולל פיתוח).
- מגרש הדיור המוגן 80 יח"ד הנכלל בתכנית (גוש 12590 חלקה 66), הוצא לשווק במכרז חי/2000/165 והוערך ע"י השמאי בועז תענך במאמר בגלובס בסך של \$218/מ"מ"ר קרקע (כולל פיתוח) ובניכוי הפתוח רק - \$60/מ"מ"ר קרקע. הזוכה במכרז הציע - \$227/מ"מ"ר קרקע (כולל מע"מ) אולם לא בוצעה עסקה. הוצאות הפתוח במכרז המתווספות לשווי הקרקע היו - \$160/מ"מ"ר קרקע. במכרזים נוספים שפורסמו למגרש זה בשנת 2001 לא נתקבלה אף הצעה.
- במכרז האחרון שפורסם בישוב חי/2009/29 מיום 22.4.2009 נמכר מגרש בשטח 250 מ"מ"ר לבניית 1 יח"ד מחצית מבית דו-משפחתי (צפיפות 4 יח"ד דונם) לפי - \$25/מ"מ"ר קרקע (כולל מע"מ). הוצאות הפתוח כפי שנקבעו במכרז זה היו סך של - \$247/מ"מ"ר קרקע.
- העסקאות האחרונות בקרקע למגורים בישוב זה נעשו ביום 29.3.2010 – מגרש 250 מ"מ"ר בגו"ח 12589/76 נמכר בסך - \$480,000 נה ונקבל - \$1,920/מ"מ"ר קרקע (כולל פתוח ומע"מ).
- ביום 6.9.2013 נמכרו  $16,927 \times 25\% = 4,232$  מ"מ"ר בחלקה 4 בגוש 12589 תמורת - \$609,410 נה ונקבל - \$40/מ"מ"ר קרקע או - \$144/מ"מ"ר קרקע. חלקה זו נכללת בתכנית הנדונה. ביום 6.10.2013 נמכרו עוד 25% מהחלקה במחיר דומה.
- היות ובשנים האחרונות אין עסקאות לקרקע למגורים בישוב זה, נבדקו גם המחירים בשכונה סמוכה בעלת אופי בינוי דומה והיא "רמת טבעון" וגם שם אין עסקאות בקרקע בשנים האחרונות.
- בתי מגורים בישוב נמכרים בטווח מחירים של - \$2,000,000 נה עד - \$3,000,000 נה. תלוי בשטח המגורים ואיכותו ושטח הקרקע.
- בתי מגורים אלו הם בשטח בנוי טיפוסי של 250 מ"מ"ר על מגרש בשטח טיפוסי של 400-500 מ"מ"ר. ניתן לחלץ מזה שווי קרקע בסיסי לא כולל מע"מ ופיתוח של - \$750,000 נה למגרש של 500 מ"מ"ר, דהיינו נקבל - \$1,500/מ"מ"ר קרקע.







מהנדס בניין

שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

- ערכים למסחר אין בישוב בכלל. הונחיתי להתייחס לעסקה היחידה שבוצעה "באזור" שהיתה במרכז רמי חי/06/2016 למגרש מסחרי במרכז בסמת טבעון, גוש 10368 חלק מחלקות 399, 400. ביום 6.4.2016 נמכר מגרש בשטח 3,794 מ"ר בסך - 4,300,000 ₪ ללא מע"מ וללא פיתוח. נקבל - 1,130 ₪/מ"ר קרקע.



זכויות הבניה כאן לפי ג/2977 הן לבניית 1,760 מ"ר שטח עיקרי, בעוד במגרש 501 ניתן לבנות 3,049 מ"ר X 85% = 3,433 מ"ר עיקרי. בשל הזכויות הכפולות והתאמת האזורים, נקבל למגרש המסחרי 501 לכל הפחות - 1,800 ₪/מ"ר קרקע.

- היות וזכויות הבניה ניתנו במטרים ולא באחוזים, אותר המגרש הקטן ביותר לו ניתנה ההערכה המקסימלית (גרעין) ואילו לשטחי הקרקע הנוספים ניתן מקדם "חצר" של 25%.

- לאור הנתונים דלעיל נקבעו ערכי שווי ממוצעים למועד הקובע כדלקמן:



**במצב הנכנס:**

|          |              |          |              |
|----------|--------------|----------|--------------|
| שווי     | 200.- ₪/מ"ר  | שווי     | 200.- ₪/מ"ר  |
| שווי אפס | (לפי יוהמ"ש) | שווי אפס | (לפי יוהמ"ש) |

**במצב היוצא:**

|          |               |          |               |                 |
|----------|---------------|----------|---------------|-----------------|
| שווי     | 1,500.- ₪/מ"ר | שווי     | 1,500.- ₪/מ"ר | אזור מגורים א'  |
| שווי     | 1,800.- ₪/מ"ר | שווי     | 1,800.- ₪/מ"ר | מסחר            |
| שווי אפס | (לפי יוהמ"ש)  | שווי אפס | (לפי יוהמ"ש)  | מתקנים הנדסיים  |
| שווי אפס | (לפי יוהמ"ש)  | שווי אפס | (לפי יוהמ"ש)  | דרכים ושבילים   |
| שווי אפס | (לפי יוהמ"ש)  | שווי אפס | (לפי יוהמ"ש)  | שטח ציבורי פתוח |



**11. טבלת איזון והקצאה:**

רצ"ב טבלת איזון והקצאה אשר בוצעה לפי הנאמר לעיל (סה"כ 1 עמ').






מהנדס בניין

שם: שמאי מקרקעין טל. 8344556 – 04-8644124 פקס: 04-8671579 גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

**12. הצהרות:**

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הדו"ח הוכן על-פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) תשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



|          |             |  |                  |
|----------|-------------|--|------------------|
| 5.2.2018 | 181         |  | נחום פרמינגר     |
| -----    | -----       | -----  | -----            |
| תאריך    | מספר רישיון | חתימת השמאי  | שם שמאי המקרקעין |

קבצים להפקדה/נופית – טבלת איזון 5.2/2018





# נחום פרמינגר

11



מהנדס בניין  
שמאי מקרקעין  
טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579  
גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

## טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מתאר מס' 301-0340612 - נופית - תכנית הרחבה דרומית

| תשלומי איזון     |                  | מצב נכנס   |                  |                |                  |                 |                 |           |                  |   |                     | נתוני המקרקעין                                |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|------------------|------------------|--|------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------|------------------|---|---------------------|---|------------------------------|--|----------|-----------------|----------------------------------|----------------|-------|---------|--------------------|-----------|---|-----|
| בעל הזכויות      | בעל הזכויות יקבל | סה"כ שווי יחסי לקבוצה (%)  | שווי יחסי (%)    | שווי מצב בשי"ח | יעד המגרש המוקצה | חלקים במגרש (%) | שטח המוקצה במ"ר | מספר חלקה | מספר מגרש התמורה | שווי יחסי (%)                                 | שווי מצב נכנס בשי"ח | יעד החלקה                                     | החלקים בבעלות או בזכויות (%) | שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה | שם החוכר | שם הבעלים הרשום | שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה ממ"ר | שטח החלקה ממ"ר | חלקה  | גוש     | מספר סידורי לקבוצה |           |   |     |
| אין תשלומי איזון | אין תשלומי איזון | 0.59%  | 103,560          | מגורים א       | 13               | 600             | 102             | 43.35%    | 1,766,155        | 26 דרך ממ"ר שטח ללא תכנון מפורט 16,901 ממ"ר   | 50%                 | הערה בדבר אתר עתיקות י.פ. 4786 מיום 19.7.1999 | מדינת ישראל                  | 16,927                                   | 16,927   | 4               | 12589                            | 1              | 4.73% | 831,750 | מגורים א           | 100       | 628   | 103 |
|                  |                  | 4.73%  | 830,625          | מגורים א       | 100              | 625             | 104             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 4.73%  | 831,375          | מגורים א       | 100              | 627             | 105             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 5.01%  | 880,860          | מגורים א       | 100              | 626             | 106             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 4.92%  | 864,630          | מגורים א       | 100              | 627             | 107             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 4.83%  | 848,003          | מגורים א       | 100              | 627             | 108             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 4.73%  | 831,750          | מגורים א       | 100              | 628             | 109             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 4.54%  | 798,120          | מגורים א       | 100              | 627             | 110             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 4.45%  | 781,493          | מגורים א       | 100              | 627             | 111             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | אין תשלומי איזון   | אין תשלומי איזון | 43.45%         | 7,633,710        | מסחר            | 100             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                | 4,039 | 501     | 43.35%             | 1,766,155 | 26 דרך ממ"ר שטח ללא תכנון מפורט 16,901 ממ"ר | 50% |
| 4.67%            | 820,500          |  |                  | מגורים א       | 100              | 598             | 100             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
| אין תשלומי איזון | אין תשלומי איזון | 4.67%  | 820,500          | מגורים א       | 100              | 598             | 101             | 13.28%    | 541,400          | דרך 1,332 ממ"ר שטח ללא תכנון מפורט 2,707 ממ"ר | 100%                |   | רשות הפיתוח                  | 4,039                                    | 48,208   | 17              | 12589                            | 3              |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 3.94%  | 693,053          | מגורים א       | 87               | 600             | 102             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
| אין תשלומי איזון | אין תשלומי איזון | 0.00%  | -                | שצפ            | 100              | 627             | 302             | 0.00%     |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         | 4                  |           |   |     |
|                  |                  | 0.00%  | -                | שצפ            | 100              | 4,692           | 303             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 0.00%  | -                | שצפ            | 100              | 190             | 313             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 0.00%  | -                | שצפ            | 100              | 1,214           | 314             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 0.00%  | -                | מתקנים הנדסיים | 100              | 36              | 512             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 0.00%  | -                | דרך מוצעת      | 100              | 45              | 600             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 0.00%  | -                | דרך משולבת     | 100              | 2,510           | 702             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 0.00%  | -                | חניון          | 100              | 175             | 711             |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |
|                  |                  | 100.00%  | 1.00000          | 17,569,928     |                  | 20,966          |                 | 100.00%   | 4,073,709        |   |                     |   |                              |  |          | 20,966          | 65,135                           |                |       | סך הכל  |                    |           |   |     |
| 5.2.2018         | גרסת             | נחום פרמינגר - מהנדס בניין ושמאי מקרקעין - גבעת דאונס 9, חיפה 34345 - טל: 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579 |                  |                |                  |                 |                 |           |                  |   |                     |   |                              |  |          |                 |                                  |                |       |         |                    |           |   |     |

11