

07/12/2014
Gill Izraelly

להפקיד את התם
R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמות מקצועיים
משרד הפנים-מחוז דרום

22/01/2015

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

5/1/2015

תאריך

ש/ 1553-2014

סימוכין



לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ובניה

קרית גת

א.ג.ג,

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מפורטת 606-232397
פינוי בניוי - מתחם היסמין, רובע הפרחים
קרית גת

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים
(הוראת שעה), התשע"א 2011
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 12/4/15
לאשר את התוכנית
 התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
5/5/15
י"ר הוועדה לדיור לאומי תאריך

עמוד 1 מתוך 12 עמודים





1. רקע כללי

- טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלקות הכלולות בתחום תכנית מפורטת מס' 606-232397, הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.



- בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 9 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל כ- 11.2 דונם, המהוות את מלוא השטח הכלול בתחום התכנית.

- בטבלת ההקצאה והאיזון 42 בעלי זכויות, הכוללים 41 פרטיים וכן את רשות הפיתוח. 6 חלקות הכלולות במתחם הן מבונות וכוללות 48 יח"ד המיועדות להריסה במסגרת התכנון החדש.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הנו 06.10.2014.



3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור במתחם ובסביבתו נערך ביום 11.9.2014 ע"י החתום מטה.

4. פרטי המקרקעין

להלן תמצית פרטי החלקות הנכללות בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה:

גוש	חלקה	מגרש	שטח נכלל בתכנית, מ"ר	בעלויות	הערות
1901	63	101	2,585.15	רשות הפיתוח	בחכירה לפרטיים
1902	83 (ח)				
1902	83 (ח)	102	2,630.00	רשות הפיתוח	בחכירה לפרטיים
1902	17-22		5,997.00	רשות הפיתוח, פרטיים	48 דירות מגורים אשר חלקן מוחכרות לפרטיים ואשר מיועדות כולן להריסה במסגרת הבינוי המוצע
סה"כ			11,212.15		

הנתונים מבוססים על תכנית מדידה ממוחשבת.



עמוד 2 מתוך 12 עמודים



5. תיאור הסביבה והמקרקעין

המתחם ממוקם בחלקו הצפוני של רובע הפרחים, במרכזה של העיר קריית גת. "רובע הפרחים" הממוקם במרכזה של העיר, זוכה לפריחה בשנתיים האחרונות מאז החלה בו בניה של מספר פרויקטים חדשים.

המתחם ידוע כחלקות 17-22 ו-83 (חלק) בגוש 1902 וחלק מחלקה 63 בגוש 1901. על חלקות 17-22 בגוש 1902 בנויים 6 מבני שיכון ישנים הכוללים 8 דירות בכל מבנה, סה"כ 48 יח"ד. מדרום לחלקות שבנדון 2 מגרשים ריקים – מגרשים 101,102 בתכנית 39/101/02/9 – המיועדים לבניה רוויה של 72 יח"ד.

גבולות המתחם

מצפון מערב - שדרות גת.
מצפון מזרח - רחוב היסמין.
מדרום מזרח - שביל מקשר בין רחוב היסמין לרחוב הציפורן.
מדרום מערב - רחוב הציפורן.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה מעורבת של בתי מגורים ותיקים צמודי קרקע ובנייני שיכון ותיקים בני 2-8 קומות.

לאחרונה הוחל בבניית פרויקטים שונים למגורים בסביבה הקרובה, חלקם במסגרת של התחדשות עירונית, אשר מאופיינים בבניינים בני 7-20 קומות, מרביתם ללא חניה מקורה.

עמוד 3 מתוך 12 עמודים



6. נתוני התכנון

עפ"י דף מידע תכנוני אשר נתקבל ביום 5.10.2014 מהועדה המקומית לתכנון ובנייה קרית גת, להלן תמצית נתוני התכנון החלים על המתחם:

שם התכנית	מתן תוקף	מהות התכנית
5/39/1	אושר בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים 26/05/1966	תרש"צ - איזור מגורים 2 קומות. מטרת התכנית קביעת תכנית בעלת תוקף לשכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. כל שינוי לאחר הרישום יעשה על דעת ובאישור הועדות המוסמכות.
ד/196א	מיום 4/1/1968 י.פ. 2572	תקן חניה בגבולות התכנית דירה עד 60 מ"ר - חניה 1 לכל 3 דירות דירה ששטחה בין 60 ל 90 מ"ר - חניה 1 לכל 2 דירות דירה ששטחה עולה על 90 מ"ר - חניה 1 לכל דירה.
101/02/9	מיום 25/10/1975 י.פ. 2572	הייעוד "אזור מגורים ב". תקנות התכנית אינן קובעות הוראות בניה לאזור מגורים ב'.
9/101/02/9	מיום 27/05/1982 י.פ. 2817	הנחיות בניה ותנאים כלליים להגדלת אחוזי הבניה ושינוי בקו בנין לשם הטבת תנאי הדיוור למשפחות ברוכות ילדים עד ל 95 מ"ר ליחיד. תוקף התכנית הוגבל ל-5 שנים בלבד, כיום היא אינה בתוקף
9/109/03/9	מיום 7/11/1991 י.פ. 3940	- קביעת אזור מגורים ב' - קביעת קווי בנין-מסומן בקו אדום מקווקו בתשריט. - קביעת זכויות בניה-עד 110 מ"ר למגורים + 10 מ"ר יח' עזר צמודה. - קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לתוספות מגורים- המבנים המיועדים להריסה, יהרסו לפני הוצאת היתר בניה בתחום המגרש ובמסגרת תכנית בינוי כללית אשר תוגש לאישור הו.המקומית. תוקף התכנית הוגבל ל-10 שנים בלבד, כיום היא אינה בתוקף
39/101/02/9	מיום 24/05/09 י.פ. 5955	יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים מיוחד ותכנון מחדש של אזור עירוני קיים ברובע הפרחים במרכז קרית גת על ידי שינויים ביעודי הקרקע ל- מגורים ג' איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה. התכנית מגדירה את מגרשים מס' 101, 102. בכל אחד מהמגרשים לעיל מותר הבינוי הבא: 32 יחיד, 2 בניינים במגרש, 3,260 מ"ר עיקרי, 1,050 מ"ר שרות, תכנית מרבית 50%, מס' קומות מרבי - 5. עפ"י טבלת ההקצאות המצורפת לתשריט התכנית, הוקצו מגרשים 101,102 לרשות הפיתוח, בשלמות.

הערה:

נכון למועד עריכת חוות הדעת הבינוי הקיים בחלקות 17-22 ממצה את הבינוי האפשרי בהן.



עמוד 4 מתוך 12 עמודים





7. היתרי בניה

עפ"י נתוני מחלקת הרישוי בעיריית קרית גת, להלן שטחי הבניה המאושרים במתחם שבנדון:

7.1 ביום 30.7.2014 הופק היתר בניה מס' 20140059 במגרש מס' 102.

ההיתר הנו להקמת 2 בנייני מגורים בני 6 קומות הכוללים סה"כ 36 יח"ד.

שטחי הבניה המאושרים במגרש כ- 3,258.78 מ"ר עיקרי + 455.76 מ"ר שטחי ממ"ד + שטחי שרות נוספים.



יצוין כי בקשה דומה להיתר בניה אושרה גם במגרש מס' 101 ואף שולם היטל השבחה בגין הקלות שונות, עם זאת – לא הופק במגרש 101 היתר בניה.

7.2 השטח הכולל של 48 הדירות הבנויות במתחם הנו כ- 3,086.57 מ"ר, כמפורט להלן:

מס"ד	בעלי הזכויות	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח דירה בהיתר
1	וקנין שלמה ורחל	17	1	שדרות גת 135/1	83.43
2	רשות הפתוח	17	2	שדרות גת 135/2	49.54
3	בן דוד יצחק ופריחה	17	3	שדרות גת 135/3	43.72
4	אבקסיס מסעוד ותרוזה	17	4	שדרות גת 135/4	49.54
5	בן שטרית איטו	17	5	שדרות גת 135/5	71.00
6	מרגליות בנימין שלמה	17	6	שדרות גת 135/6	92.26
7	בן הרוש משה	17	7	שדרות גת 135/7	49.54
8	רשות הפיתוח	17	8	שדרות גת 135/8	92.07
9	תלקר אהרון ואילנה	18	1	שדרות גת 133/1	91.62
10	כהן חנניה וסימי	18	2	שדרות גת 133/2	90.98
11	גויטע עמנואל עמי	18	3	שדרות גת 133/3	90.09
12	אסף ומעיין דיין	18	4	שדרות גת 133/6	90.98
13	אדר אילן ושוש	18	5	שדרות גת 133/5	48.74
14	רשות הפיתוח	18	6	שדרות גת 133/4	43.16
15	רשות הפיתוח	18	7	שדרות גת 133/7	43.16
16	מלכה מרסל	18	8	שדרות גת 133/8	43.16
17	רשות הפיתוח	19	1	הציפורן 3/1	83.00
18	גויטה יוסף	19	2	הציפורן 3/2	49.00
19	יהושפט יהושע ומרגלית	19	3	הציפורן 3/3	83.00
20	רשות הפתוח	19	4	הציפורן 3/4	91.00



עמוד 5 מתוך 12 עמודים





מספר	בעלי הזכויות	חלקה	מס דירה	כתובת	שטח דירה בהיתר
21	רשות הפיתוח	19	5	הציפורן 3/5	49.00
22	קיין יעקב יוסף	19	6	הציפורן 3/6	43.76
23	יהושפט יהושע ומרגלית	19	7	הציפורן 3/7	49.00
24	רנדאזו זיקי ורויטל	19	8	הציפורן 3/8	83.00
25	תלקר חנוך ואביבה	20	1	יסמין 107/1	43.16
26	רשות הפיתוח	20	2	היסמין 107/2	53.00
27	אטיה חסיבה	20	3	יסמין 107/3	43.16
28	רשות הפיתוח	20	4	יסמין 107/4	74.00
29	רשות הפיתוח	20	5	יסמין 107/5	74.00
30	רשות הפיתוח	20	6	יסמין 107/6	43.16
31	קצלניק אספירה	20	7	יסמין 107/7	76.60
32	רשות הפיתוח	20	8	יסמין 107/8	43.16
33	יפרח יהודה ועמליה	21	1	הפעמונית 68/1	95.00
34	דנינו אסתר	21	2	הפעמונית 68/2	48.70
35	רשות הפיתוח	21	3	הפעמונית 68/3	43.10
36	דהן אייל ואלינור	21	4	הפעמונית 68/4	90.98
37	רשות הפיתוח	21	5	הפעמונית 68/5	90.98
38	סולימן יוסף	21	6	הפעמונית 68/6	43.10
39	קוריש דוד ואיריס	21	7	הפעמונית 68/7	95.50
40	רשות הפיתוח	21	8	הפעמונית 68/8	43.16
41	כהן כלפון וחנה	22	1	הפעמונית 66/1	65.00
42	גואטה גיא	22	2	הפעמונית 66/2	90.98
43	ביטון פיבי	22	3	הפעמונית 66/3	43.16
44	רשות הפיתוח	22	4	הפעמונית 66/4	90.98
45	רשות הפיתוח	22	5	הפעמונית 66/5	48.78
46	דרעי מימון ורוז	22	6	הפעמונית 66/56	43.16
47	רשות הפיתוח	22	7	הפעמונית 66/7	50.00
48	דנינו חיים וחנה	22	8	הפעמונית 66/8	50.00

כאמור, הבינוי המצוין לעיל ממצה את זכויות הבניה המוקנות בחלקות שבנדון.



עמוד 6 מתוך 12 עמודים





8. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - תכנית 606-232397

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית במתחם היסמין, מתן אפשרות להריסת 6 בנייני מגורים ישנים הכוללים סה"כ 48 יח"ד, ובמקומם קביעת זכויות והוראות בניה ל-4 מבנים בני 19 קומות מעל חניון תת קרקעי, תוך השתלבות בתכנית רובע הפרחים.

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ומגדירה 3 מגרשי בניה חדשים בשטח המתחם, סה"כ מתוכננת במתחם הקמת 468 יח"ד.

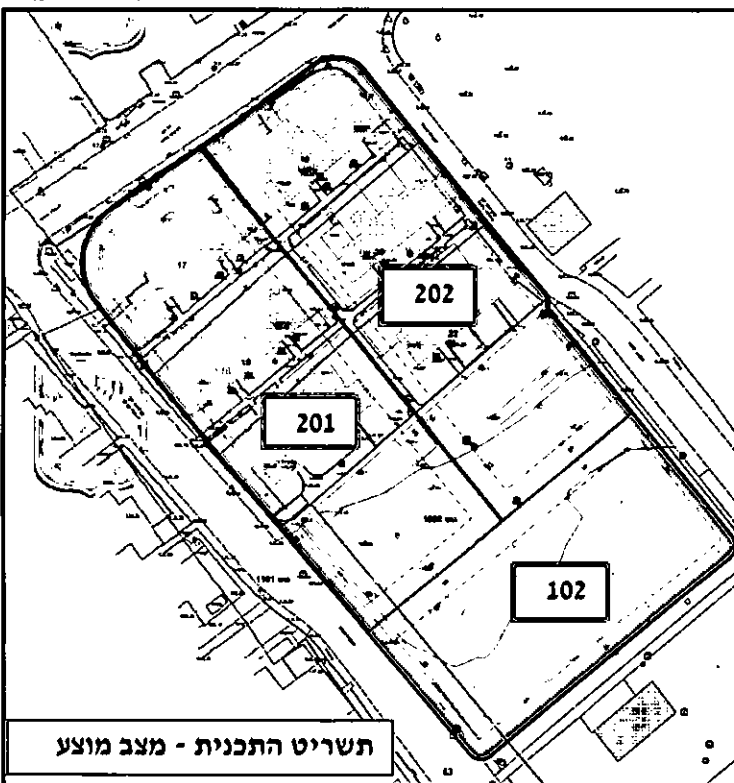
להלן טבלת זכויות והוראות הבניה במגרשים החדשים:



מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			נודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעד
			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת			
	(1) 5	36	4984		1724	3260	102	מגורים ג'
3	(4) 18	216	43623	12789	9000	(3) 21834	201	מגורים ד'
3	(4) 18	216	43077	12243	9000	(3) 21834	202	מגורים ד'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע+5 קומות מגורים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מגורים: 19,242 מ"ר
- שטח למרפסות: 2,592 מ"ר.
- (4) קומת קרקע + 18 קומות מגורים..



עמוד 7 מתוך 12 עמודים





9. הזכויות במקרקעין

9.1 חלקות 17-22 בגוש 1902

עפ"י העתקי מידע מפנקס הבתים המשותפים מיום 30.09.2014 עולה כי הזכויות בחלקות 17-22 רשומות כלהלן:

גוש	חלקה	תת חלקה	שם הבעלים הרשום	מס' זהות או תאגיד
1902	17	1	וקנין שלמה	02689471-7
		2	וקנין רחל	06788784-4
		3	רשות הפיתוח	07941681-4
		3	בן דוד יצחק	07983224-2
		4	בן דוד פריחה	00678031-8
		4	אבקסיס מסעוד	00675999-5
		5	אבקסיס תרזה	02702027-0
		5	בן שטרית איטו	33637788-2
1902	18	6	מרגליות בנימין שלמה	06290113-7
		7	בן ארוש משה	*
		8	רשות הפיתוח	06986813-1
		1	תלקר אהרון	05501504-4
		2	תלקר אילנה	00767362-1
		2	כהן סימי	02680260-3
		3	כהן חנניה	02518135-5
		3	גויטע עמנואל עמי	03490192-6
1902	19	4	דיין אסף	04625097-3
		4	דיין מעיין	05929636-8
		5	אדר אילן	02211869-9
		5	אדר שוש	*
		6	רשות הפיתוח	*
		7	רשות הפיתוח	06504070-1
		8	מלכה מרסל	*
		1	רשות הפיתוח	00509526-8
1902	20	2	גויטה יוסף	00008461-3
		3	יהושפט יהושע	00003459-3
		3	יהושפט מרגלית	*
		4	רשות הפיתוח	*
		5	רשות הפיתוח	03110893-9
		6	קייין יעקב יוסף	00008461-3
		7	יהושפט יהושע	00003459-3
		7	יהושפט מרגלית	03307204-2
1902	20	8	רנדאזו זיקי	03597162-1
		8	רנדאזו רויטל	03248078-2
		1	תלקר תנוך	30078600-1
		1	תלקר אביבה	*
		2	רשות הפיתוח	06416601-0
		3	אטיה חסיבה	*
		4	רשות הפיתוח	*
		4	רשות הפיתוח	*
5	רשות הפיתוח	*		
6	רשות הפיתוח	00653402-1		
7	קצלניק אספירה	*		
8	רשות הפיתוח	*		



עמוד 8 מתוך 12 עמודים





Gill Izraelly

R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

גוש	חלקה	תת חלקה	שם הבעלים הרשום	מס' זהות או תאגיד
1902	21	1	יפרח יהודה	05927591-7
			יפרח עמליה	02266202-7
		2	דנינו אסתר	06092202-8
		3	רשות הפיתוח	*
		4	דהן אייל	03739864-1
			דהן אלינור	04314873-3
		5	רשות הפיתוח	*
		6	סולימן יוסף	06546803-5
1902	22	7	קוריש דוד	05680560-9
			קוריש איריס	02447293-8
		8	רשות הפיתוח	*
		1	כהן כלפון	06027847-0
			כהן חנה	06958974-5
		2	גואטה גיא	03777624-2
		3	ביטון פיבי	04956501-3
		4	רשות הפיתוח	*
1902	22	5	רשות הפיתוח	*
		6	דרעי מימון	06461063-1
			דרעי רוזט	00678895-3
		7	רשות הפיתוח	*
		8	דנינו חיים	00601133-3
			דנינו חנה	00683910-7

9.2 מגרשים 101,102

כאמור, עפ"י טבלת ההקצאות המצורפת לתשריט תכנית 39/101/02/9, הוקצו מגרשים 101,102 לרשות הפיתוח. עפ"י העתק מהסכם פיתוח מהוון אשר נחתם ביום 10.09.2013, עולה כי חלק מחלקה 63 בגוש 1901 וחלק מחלקה 83 בגוש 1902, בשטח כולל של 5,278 מ"ר בערך, הוחכרו לחברת אפיק הירדן יזום בע"מ. להלן עיקרי ההסכם:

תקופת הפיתוח – 36 חודשים ועד ליום 26.6.2016.

תקופת החכירה – 98 שנים החל מיום אישור העסקה (26.6.2013).

מטרת ההקצאה – איזור מגורים ג'.

שיעור הניצול – 64 יחידות.

במידה וישופרו תנאי התכנית לאחר הזכייה במכרז, לא ישלם הזוכה במכרז סכומים נוספים לר.מ. בגין זכויות אלה, חבות ההשבחה תחול במלואה על הזוכה במכרז, ללא זכות השבה מאת ר.מ.ג.



עמוד 9 מתוך 12 עמודים





Gill Izraelly

R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

10. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

10.2 באומדן שווי החלקות במצב נכנס הבאתי בחשבון את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1 בחלקות 17-22 לא קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת.

10.2.2 שטח הדירות הבנויות במתחם עפ"י נתוני מח' רישוי בעיריית קרית גת.

10.2.3 חושבה תוספת בשיעור 15% בשווי חלקות 17-22 הנובעת מצפיפות נמוכה.

10.2.4 חושבה הפחתה בשיעור 5% בשווי חלקות 17,18 הנובעת מהמטרדים הכרוכים במיקום החלקות בצמוד לעורק תנועה מרכזי.

10.3 באומדן שווי המגרשים במצב יוצא הבאתי בחשבון את העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.3.1 זכויות הבניה, צפיפות הבניה ומס' הקומות שנקבעו בטבלת זכויות הבניה.

10.3.2 חושבה הפחתה בשיעור 15% בשווי מגרשים 201,202 עקב צפיפות גבוהה.

10.4 הוראות החוק:

10.4.1 כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה ממוקם מגרשו של מקבל ההקצאה.

10.4.2 שוויו של מגרש שיוקצה ביחס לשוויים של סך המגרשים החדשים שנוצרו, יהיה ככל האפשר כשווי של מגרש הקודם של מקבל ההקצאה, ביחס לשוויים של סך המגרשים הקודמים.

10.5 תשלומי איזון:

ההקצאה מאוזנת – אין צורך בתשלומי איזון.

10.6 הבינוי הקיים במתחם:

10.6.1 עפ"י הוראות תקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית, לבעלי הזכויות בדירות מגורים

המיועדות להריסה בתכנון החדש, הוקצו זכויות בניה נוספות כפיצוי בגין הצורך בהריסה.

לפיכך, מהשווי הכולל של המתחם הופחת השווי הפיזי של הבינוי הקיים והקצאת הזכויות עפ"י

החלק היחסי של כל בעל זכויות במתחם, בוצעה על בסיס שווי המתחם המופחת כאמור.

לאחר עריכת טבלת ההקצאה והאיזון, נוספו לבעלי הדירות המיועדות להריסה זכויות בניה התואמות

את השווי הפיסי של הבינוי המיועד להריסה, זאת מבלי להכליל זכויות בניה אלו בטבלת האיזון.

10.6.2 השווי הפיסי של המבנים המיועדים להריסה נאמד ב-3,000 ש"ח / מ"ר בנוי.



עמוד 10 מתוך 12 עמודים





Gill Izraelly

R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

11. ערכי שווי בתחום התכנית

ייעודן של החלקות במצב נכנס ובמצב יוצא הנו מגורים.

להלן תוצאות מכרזי קרקע ברובע הפרחים, אשר נערכו ע"י רמ"י בתקופה האחרונה:

תאריך	מתחם	מס' יח"ד	סה"כ שטח לשוק, מ"ר	סה"כ הוצאות ללא מע"מ	ליח"ד	למ"ר לשוק
2.3.14	22091	26	2942	5,628,070 ₪	216,464 ₪	1,913 ₪
26.6.13	22081	60	6770	6,223,378 ₪	103,723 ₪	919 ₪
26.6.13	22082	60	6770	6,917,488 ₪	115,291 ₪	1,022 ₪
26.6.13	22083	64	7288	7,900,216 ₪	123,441 ₪	1,084 ₪
26.6.13	22086	64	7288	7,988,935 ₪	124,827 ₪	1,096 ₪
26.6.13	22091	26	2942	7,610,585 ₪	292,715 ₪	2,587 ₪
31.10.12	22087	72	8184	8,758,287 ₪	121,643 ₪	1,070 ₪
31.10.12	22090	9	1023	1,655,902 ₪	183,989 ₪	1,619 ₪
1.2.12	22088	18	2046	2,395,468 ₪	133,082 ₪	1,171 ₪
1.2.12	22089	11	1147	1,650,060 ₪	150,005 ₪	1,439 ₪
		410	46400	56,728,389 ₪	138,362 ₪	1,223 ₪

בהתבסס על תוצאות המכרזים כמפורט לעיל, ולאחר ביצוע התאמות נדרשות בגין היקף עסקה ובגין עליית מחירים משנת 2012 ועד היום, נראה סביר לאמוד שווי בסיסי של קרקע למגורים בתחום התכנית, בגבולות 1,350 ₪ / מ"ר **מבונה**.



עמוד 11 מתוך 12 עמודים





Gill Izraelly

R.E Appraisal & Assets Management

גיל יזרעאלי
שמאות מקרקעין וניהול נכסים

12. הצהרה

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



לראיה באתי על החתום, היום 5.1.2015,



גיל יזרעאלי
שמאי מקרקעין



עמוד 12 מתוך 12 עמודים





טבלת הקצאה ואיון ללא הסכמת בעלים - תכנית מפורטת 232397 - מתחם היסמין, קרית גת

מס' יחיד	נוש	חלקה	שטח החלקה המיועדת למגורים	שם המעלים הרושם	מס' יחיד או תאגיד	תת חלקה	שטח לרישוי במ"ר	שיעור יחידים או רישויות אחרות הרושמים על החלקה	חלקים בצלעות	חזורים רשומים	חזורים לא רשומים	שטח יחסי נכנס %	שטח חסר	שטח מוצב	שטח יחסי	שטח חסר	בעל הזכויות יחיד / יחידים
1				קנין קנין	01489471-7	1	83.43	1	1 / 2			0.83%			0.83%	283.46	2.42%
2				קנין קנין	04788784-4	2	49.54	2	1 / 2	אמסלם טימלמן רחל ת.ה. 1/2 - 6057713 אלטר אליעזר ת.ה. 1/2 - 6057724 ת.סיום 31/3/2018		0.50%			0.50%	168.32	1.44%
3				בן דוד קנין	07941681-4	3	43.72	3	1 / 2			0.44%			0.44%	148.54	1.27%
4				אבנסיס אבנסיס	07983224-2	4	49.54	4	1 / 2			0.50%			0.50%	168.32	1.44%
5				בן שטיין ארט	00478031-8	5	71.00	3	1 / 1			0.71%			0.71%	241.23	2.04%
6				בנרליה	00475999-5	6	92.26	6	1 / 1			0.92%			0.92%	313.46	2.68%
7				בן ארז	02702027-0	7	49.54	7	1 / 1			0.50%			0.50%	168.32	1.44%
8				רשות המיתוח	02702027-0	8	92.07	8	1 / 1	גולמן השקל דרורן 060059281 ת.סיום 31/3/2016		0.92%			0.92%	312.82	2.67%
9				חלקר חלקר	06986813-1	9	91.62	1	1 / 2			0.92%			0.92%	311.29	2.66%
10				חלקר חלקר	05501504-4	10	90.98	2	1 / 2			0.91%			0.91%	309.11	2.64%
11				מטן מטן	00747362-1	11	90.09	3	1 / 1			0.90%			0.90%	306.09	2.62%
12				מטן מטן	02480260-3	12	90.98	4	1 / 2			0.91%			0.91%	309.11	2.64%
13				דיון דיון	02518135-5	13	48.74	5	1 / 2			0.49%			0.49%	165.40	1.42%
14				דיון דיון	03490192-4	14	43.16	4	1 / 1	כזן בני ת.ה. 1/2 - 06550731 כזן שרה ת.ה. 1/2 - 55869879 ת.סיום 31/3/2006		0.43%			0.43%	146.64	1.25%
15				אדר אדר	04625097-3	15	40.70	7	1 / 1			0.43%			0.43%	146.64	1.25%
16				אדר אדר	05929636-8	16	43.16	8	1 / 1			0.43%			0.43%	146.64	1.25%
17				רשות המיתוח	02211849-9	17	83.00	1	1 / 1	מאסי סיאני אסרת ת.ה. 069490154 ת.סיום 31/3/2019		0.87%			0.87%	296.84	2.54%
18				רשות המיתוח	06504070-1	18	49.00	2	1 / 1			0.52%			0.52%	175.24	1.50%
19				גוליה יוסף	00509526-8	19	83.00	3	1 / 2			0.87%			0.87%	296.84	2.54%
20				יהושפט יהושפט	00008441-3	20	91.00	4	1 / 1			0.96%			0.96%	325.45	2.78%
21				יהושפט יהושפט	00003459-3	21	49.00	5	1 / 1	עוררן משה ת.ה. 1/2 - 4332574 עוררן אסתר ת.ה. 1/2 - 4345833 ת.סיום 31/3/2017		0.52%			0.52%	175.24	1.50%
22				רשות המיתוח	03307204-2	22	43.74	6	1 / 1			0.46%			0.46%	156.50	1.34%
23				רשות המיתוח	03597162-1	23	49.00	7	1 / 2			0.52%			0.52%	175.24	1.50%
24				רנדאו רנדאו	03110883-9	24	83.00	8	1 / 2			0.87%			0.87%	296.84	2.54%
25				חלקר חלקר	00008441-3	25	43.16	1	1 / 2			0.45%			0.45%	154.36	1.32%
26				חלקר חלקר	00003459-3	26	53.00	2	1 / 2			0.56%			0.56%	189.55	1.61%
27				רשות המיתוח	03307204-2	27	43.16	3	1 / 1	הורנמן סול ת.ה. 4510478		0.45%			0.45%	154.36	1.32%
28				רשות המיתוח	03307204-2	28	74.00	4	1 / 1			0.78%			0.78%	264.63	2.24%
29				רשות המיתוח	03307204-2	29	74.00	5	1 / 1			0.78%			0.78%	264.63	2.24%
30				רשות המיתוח	03597162-1	30	43.16	6	1 / 1	קבסה שרה ת.ה. 1/2 - 7912153 קבסה שרה ת.ה. 1/2 - 0791211539 ת.סיום 31/3/2054		0.45%			0.45%	154.36	1.32%
31				קבצקין אסתר	03248078-2	31	74.60	7	1 / 1			0.81%			0.81%	273.93	2.34%
32				רשות המיתוח	00278600-1	32	43.16	8	1 / 1			0.45%			0.45%	154.36	1.32%
33				רשות המיתוח	05927591-7	33	95.00	1	1 / 2			1.00%			1.00%	339.76	2.90%
34				רשות המיתוח	02244702-7	34	48.70	2	1 / 2			0.51%			0.51%	174.17	1.49%
35				רשות המיתוח	046092202-8	35	43.10	3	1 / 1			0.45%			0.45%	154.14	1.32%
36				רשות המיתוח	057152488	36	43.10	3	1 / 1	סויסה מאיר - חיים ת.ה. 057152488 ת.סיום 31/3/2006		0.45%			0.45%	154.14	1.32%
37				רשות המיתוח	03759864-1	37	90.98	4	1 / 2			0.96%			0.96%	325.38	2.78%
38				רשות המיתוח	04314873-3	38	90.98	5	1 / 1			0.96%			0.96%	325.38	2.78%
				סולמן יוסף	04546803-5		43.10	6	1 / 1			0.45%			0.45%	154.14	1.32%

2.53%	448.86	185.40
3.50%	278.41	110.09
1.32%	245.70	97.16
1.50%	278.41	110.09
2.15%	399.01	157.78
2.79%	518.48	205.02
1.50%	278.41	110.09

2.79%	517.42	204.40
2.78%	514.89	203.60
2.76%	511.29	202.18
2.73%	508.29	200.20
2.76%	511.29	202.18
1.48%	273.91	108.31

1.31%	242.53	95.91
2.28%	237.08	90.44
1.31%	242.53	95.91
2.59%	481.29	184.44
1.53%	284.13	108.89
2.59%	481.29	184.44
2.84%	527.67	202.22

1.53%	284.13	108.89
1.37%	253.75	97.24
1.53%	284.13	108.89
2.59%	481.29	184.44
1.35%	250.27	95.91
1.66%	307.33	117.78
1.35%	250.27	95.91
2.31%	429.10	164.44
2.31%	429.10	164.44

1.35%	250.27	95.91
2.39%	444.17	170.22
1.35%	250.27	95.91
2.97%	550.87	211.11
1.52%	282.39	108.22
1.35%	249.92	95.78
2.84%	527.56	202.18
1.35%	249.92	95.78

מס"ד	ט"ס	חלקה	שטח החלקה המכלול בחלוקה החדשה	שם הנפלים הרשום	מס' זחלת או תאגיד	נתח חלקה	שטח לרישוי במ"ר	שטח זכויות אחרות על החלקה	חזברים או זכויות אחרות בחלוקה	חזברים רשומים	חזברים לא רשומים	שתי יחסי נכס %	מגרש התפורה	שטח המגרש חסוקה כמ"ר	תחלק במגרש	שווי מצב יומא במ"ר	שווי יחסי במצב יומא	חמ"ש	בעל הזכויות יחסי / יחסי
39				קוריש דוד	05680560-9	7	95.50					1.01%			341.55	2.92%	0.00%		212.22
40				קוריש אריס	02447293-8	8	43.16					0.45%			154.36	1.52%	0.00%		95.91
41				רשת המיתוח								0.68%			232.47	1.99%	0.00%		144.44
42				מלמן סרן	06027847-0	1	65.00					0.94%			325.38	2.78%	0.00%		202.18
43				מלמן סרן	06958974-5	2	90.98					0.45%			154.36	1.32%	0.00%		95.91
44				מלמן סרן	03777824-2	3	43.16					0.96%			325.38	2.78%	0.00%		202.18
45	1902	22	879	רשת המיתוח	04956502-3	4	90.98					0.51%		174.44	1.49%	0.00%		108.40	
46				רדני מינון	06461063-1	6	43.16					0.45%			154.36	1.32%	0.00%		95.91
47				רדני רוזן	00478893-3	7	50.00					0.53%			178.82	1.53%	0.00%		111.11
48				רשת המיתוח		8	50.00					0.53%			178.82	1.53%	0.00%		111.11
49	מגרש 101		2585.15	רשת המיתוח			3714.54					54.03%	201	2848.81	100.00%	10.87%			
50	מגרש 102		2630	רשת המיתוח			3714.54					54.03%	202	4080.44	100.00%	54.66%			
סך הכל			11212.2				10513.19					100%		11212.2	33951	100.0%			6854

עמית תכנית 39/101/02/15 המלווה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, תוקפו מגרשים אלה לרשות המיתוח



רנהלת השמאי

נול יורטאלי
שם שמאי המקרקעין

5.1.2015
תאריך

1127
מס' רישיון



נספח שיעבודים לטבלת הקצאה ואיזון

מס' סידורי	גוש	חלקה	תת חלקה	שם הבעלים הרשום		מס' זהות או תאגיד	עיקולים	הערות	משכנתאות
1	1902	17	1	וקנין	שלמה	02689471-7		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י	מזרחי לאומי למשכ"י בע"מ דרגה ראשונה ש"ח 318,546
				וקנין	רחל	06788784-4			
				רשות	הפיתוח	*			
				בן דוד	יצחק	07941681-4			
				בן דוד	פריחה	07983224-2			
4			4	אבקסיס	מסעוד	00678031-8		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י	
				אבקסיס	תרזה	00675999-5			
5			5	בן שטרית	איטו	02702027-0			
6			6	מרגליות	בנימין שלמה	33637788-2		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י גרינבוים מרדכי יוסף בנק ירושלים בע"מ: גרינבוים מרדכי יוסף ש"ח 215,000	
7			7	בן ארוש	משה	06290113-7		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י	בנק הפועלים בע"מ דרגה ראשונה ש"ח 100,000
8			8	רשות	הפיתוח	*			מזרחי לאומי למשכ"י בע"מ דרגה ראשונה ש"ח 231,053
9			1	תלקר	אהרון	06986813-1		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י	מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה ש"ח 283,500
				תלקר	אילנה	05501504-4			
10			2	כהן	סימי	00767362-1		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י סעיף 2 א' לחוק מקרקעי ישראל	בנק לפיתוח משכנתאות דרגה ראשונה ש"ח 22,500
				כהן	חנניה	02680260-3			
11			3	גויטע	עמנואל עמי	02518135-5		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י	מזרחי לאומי למשכ"י בע"מ דרגה ראשונה ש"ח 125,000
12			4	דיין	אסף	03490192-6			מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום
				דיין	מעיון	04625097-3			
	1902	18		אדר	אילן	05929636-8		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י	בנק הפועלים למשכ"י בע"מ דרגה ראשונה ש"ח 114,466



מס' סידורי	גוש	חלקה	תת חלקה	שם הבעלים הרשום		מס' זהות או תאגידי	עיקולים	העדות	משכנתאות
13			5	אדר	שוש	02211869-9		עיריית קרית-גת סכום: 38,880.70 ₪	טפחות בנק משכנתאות דרגה ראשונה - 50,750 ₪ טפחות בנק משכנתאות - ללא הגבלת סכום
14			6	רשות	הפיתוח	*			
15			7	רשות	הפיתוח	*			
16			8	מרסל	מלכה	06504070-1		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י מלכה מרסל	
17			1	רשות	הפיתוח	*			
18			2	גויטה	יוסף	00509526-8		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י	בנק דיסקונט לישראל בע"מ דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום
19			3	יהושפט	יהושע	00008461-3		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י	
20			4	יהושפט	מרגלית	00003459-3		סעיף 2 א' לחוק מקרקעי ישראל	
21			5	רשות	הפיתוח	*			
22	1902		6	קיינ	יעקב יוסף	03110893-9		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י סעיף 2 א' לחוק מקרקעי ישראל	מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום
23			7	יהושפט	יהושע	00008461-3		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י	
24			8	יהושפט	מרגלית	00003459-3		סעיף 2 א' לחוק מקרקעי ישראל	מזרחי טפחות בע"מ דרגה ראשונה ₪ 285,000
25			1	תלקר	חנוך	03248078-2		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י	בנק לאומי למשכ"י בשלמות דרגה ראשונה ₪ 300,000
26			2	תלקר	אביבה	30078600-1			
27			3	רשות	הפיתוח	*			
28			4	אטיה	חסיבה	06416601-0		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י	
29			5	רשות	הפיתוח	*			



מס' סידורי	גוש	חלקה	תת חלקה	שם הבעלים הרשום		מס' זהות או תאגיד	עיקולים	הערות	משכנתאות
30	1902	20	6	רשות	הפיתוח	.		מנדלבוים יעקב מנדלבוים מרים בנק הפועלים בע"מ- מנדלבוים יעקב ומרים נח 240,000	
			7	קצלניק	אספירה	00653402-1		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י סעיף 2 א' לחוק מקרקעי ישראל	
			8	רשות	הפיתוח	.		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י	
33	1902	21	1	יפרח	יהודה	05927591-7		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י	טפחות בנק משכנתאות דרגה ראשונה - 56,520 נח טפחות בנק משכנתאות - ללא הגבלת סכום
				יפרח	עמליה	02266202-7			
			2	דנינו	אסתר	06092202-8		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק רמ"י סעיף 2 א' לחוק מקרקעי ישראל	
			3	רשות	הפיתוח	.			
			4	דהן	אייל	03739864-1		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י	בנק מזרחי המאוחד בע"מ דרגה ראשונה נח 144,283 לשכת הוצ"פ קרית גת מס' תיק 0-00066-15 הליך 080000419 מיום 26.5.2008
דהן	אלינור	04314873-3							
35			5	רשות	הפיתוח	.			
36			6	סולימן	יוסף	06546803-5		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ז (ג) (2) לחוק ממ"י	
37			7	קוריש	דוד	05680560-9		מדינת ישראל: סעיף 4 י"ט לחוק מקרקעי ישראל	
				קוריש	איריס	02447293-8			
38			8	רשות	הפיתוח	.			
39			1	כהן	כלפון	06027847-0			
				כהן	חנה	06958974-5			
40									
41									



מס' סידורי	גוש	חלקה	תת חלקה	שם הבעלים הרשום		מס' זכות או תאגיד	עיקולים	הערות	משכנתאות
42	1902	22	2	גואטה	גיא	03777624-2		מדינת ישראל: הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 ייט לחוק מקרקעי ישראל	
43			3	ביטון	פיבי	04956501-3		מדינת ישראל: הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 ייט לחוק מקרקעי ישראל	
44			4	רשות	הפיתוח	*			
45			5	רשות	הפיתוח	*			
46			6	06461063-1	דרעי	מימון		מדינת ישראל: הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 ייט לחוק מקרקעי ישראל	
				00678895-3	דרעי	רוז			
47			7	רשות	הפיתוח	*			
48			8	00601133-3	דנינו	חיים		מדינת ישראל: הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 ייט לחוק מקרקעי ישראל	
	00683910-7	דנינו		חנה					
49	1901	83	63	רשות	הפיתוח	*	הפקדת תכנית 23/8/2007 סעי' 123 לחוק התכנון תכנית מתאר מקומית מס' 39/101/02/9 מורסמה בי.פ. 'התשס"ז עמוד 3822 מיום 8/8/2007 5700		
						*			
50	1902	83		רשות	הפיתוח	*	תכנית מתאר מקומית מס' 39/101/02/9 מורסמה בי.פ. 5700 התשס"ז עמוד 3822 מיום 8/8/2007		