



שמאי מקרקעין  
שמאית מקרקעין

אברהם כהן  
זיוה בלאושטיין

חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל  
שמאות מקרקעין, ניהול נכסים ומלג פרויקטים, רחוב קדיש לוו 17/22, ירושלים 96920  
טל: 6420060 - 02, פקס: 6420745

02 יולי 2002

עיריית ירושלים

האגף לתכנון העיר - המחלקה לתכנון העיר

נבדק ע"י האדריכל האזורי - תאריך 14.7.02

□ עותק מקורי  
☒ עותק זהה למקור

משרד הפנים  
מכת התכנון - מהוו ירושלים

21-07-2002

נ ת ק ב ל

תפק מס'

טבלת איזון לתוכנית 6431

שינוי מס' 1/00 לתוכנית מס' מב/3456 א'  
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

לכבוד  
מר שלמה חייט, אד"ת  
רח' החלוץ 49  
ירושלים  
א.נ.

1. מטרת השומה:

א. התבקשנו על ידך לערוך טבלת איזון לתוכנית בהכנה שמספרה 6431 שנמסרה לנו על ידך.

טבלת האיזון מתבססת על התוכניות כדלקמן:

- מצב קודם: תוכנית מס' 3456 א' שאושרה למתן תוקף בתאריך 28.8.99 ופורסמה בילקוט פירסומים 4795.

- מצב חדש: תוכנית בהכנה שמספרה 6431 שנמסרה לנו על ידך.

ג. השומה וטבלת האיזון מתבססים על שטחי החלקות, שטחי המגרשים החדשים וזכויות הבניה כפי שנמסרו לנו על ידך.

ד. השומה וטבלת האיזון מתבססים על הוראות חוק התכנון והבנייה סעיף 122, חלוקה שלא בהסכמה.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 1477 בטבלת האיזון הוצגו שוויים היחסי של זכויות בעלי החלקות במתחם ביחס הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית שווי המתחם, בהשוואה לשוויין היחסי של זכויותיהם בהתאם למגרשי בישיבה מס' 1477 ביום 14.7.02

התמונה עפ"י תוכנית 6431.

לפי השומה וטבלת האיזון, שווי הזכויות היחסיות של בעלי החלקות במצב הקודם, נשמר גם במצב החדש. ולכן אין צורך בתשלומי איזון בין בעלי הזכויות.

הערה:

טבלת האיזון הוכנה עפ"י אמות המידה שנקבעו בפסיקת בית המשפט העליון עפ"י "הילכת אירני" הקובעת שבטבלאות איזון יובא בחשבון גם המצב התכנוני החדש ולא רק שינויים כתוצאה ממיקום החלקות והמגרשים.

**2. ביקור בנכס:**

ביקרנו בנכס נשוא השומה מספר פעמים במהלך השנים האחרונות.

**3. פרטי המקרקעין באיחוד וחלוקה**

השטחים הכלולים בתכנית מס' 6431 שבהכנה

גוש : 30549

חלקות : 1, 3, 26, 92 (חלקות מקוריות : 11,12,13,14,15,16,17).

שטח באיחוד ובחלוקה : 7019 מ"ר.

מקום התכנית : ירושלים, שכונת שועפאט, שטח בין הדרכים : דרך מס' 103

דרך מס' 156, דרך מס' 153 ודרך רמאללה.

**טבלת שטחים של חלקות ומגרשים במצב חדש מול מצב קודם :**

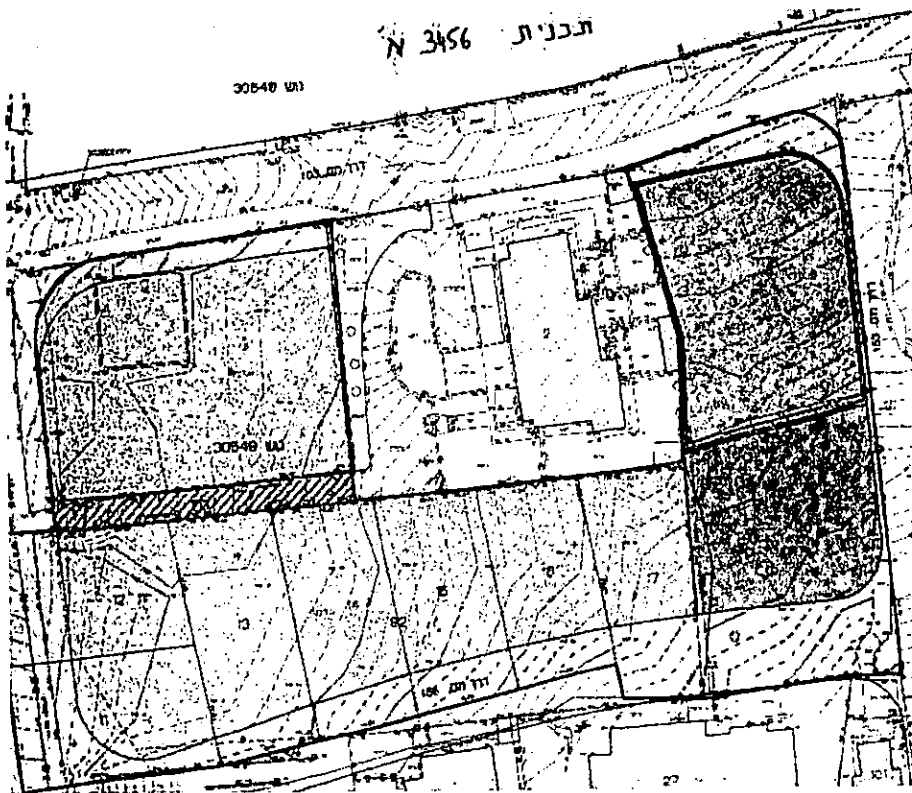
מצב לפי הודאות תכנית מס' 6431 שבהכנה							מצב קיים		
מספרי מגרשים חדשים							שטח נטו	שטח ברוטו	מס חלקה בגוש 30549
7	6	5	4	3	2	1			
דרך	דרך	דרך	שטח ציבורי	שטח מסחרי	שטח מסחרי	שטח מסחרי			
						180	180	180	דרך שבוטלה
	159					1268	1268	1427	1
243						255	255	498	11
180						304	304	484	12
73						433	433	506	13
75						395	395	470	14
86						359	359	455	15
						126	126	126	16-חלק
80					201		201	281	יתרת 16
141					345		345	486	17
		152	972				972	1124	3
301			28	563	100		691	992	26
<b>1179</b>	<b>159</b>	<b>152</b>	<b>1000</b>	<b>563</b>	<b>646</b>	<b>3320</b>	<b>5529</b>	<b>7019</b>	<b>סה"כ</b>

**4. תיאור החלקות - גוש 30549**

- חלקה 1 : שטחה המקורי של החלקה 1427 מ"ר, שטח נטו 1,268 מ"ר.  
החלקה גובלת בדרך רמאללה ובדרך 103, צורת החלקה מלבנית.
- חלקה 92: החלקה כוללת את החלקות המקוריות 11-17 בגוש 30549,  
ממוקמת בין דרך רמאללה ודרך 156.  
השטח המקורי הכולל הינו 3296 מ"ר, שטח נטו כולל 2,418 מ"ר.
- חלקה 26: שטחה המקורי 992 מ"ר, שטח נטו 691 מ"ר. החלקה גובלת בדרך  
מספר 256 ובדרך 153, צורתה מלבנית.
- חלקה 3 : שטחה המקורי 1124 מ"ר, שטח נטו 972 מ"ר.  
החלקה גובלת בדרך 153 ובדרך 103, צורת החלקה מלבנית
- דרך לביטול: 180 מ"ר
- סה"כ שטח באיחוד ובחלוקה: 7,019 מ"ר.

**5. הרקע התכנוני**

- על השטח הנדון חלות תכניות בניין כדלקמן:
- א. תכנית במ/ 3456 א' - תוכנית מתאר חדשה שועפט  
שינוי מס' 3/92 לתכנית המתאר 3000 ב'.



תחילת תוקפה של התוכנית בתאריך 28/8/99  
פרסום מתן תוקף ביום 16/8/99 בילקוט פירסומים מספר 4795  
התוכנית קובעת מתחמים להכנת תוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה  
מחדש.

השטח נשוא השומה הינו מתחם מספר 5 ששטחו הכולל הינו 7,019 מ"ר.

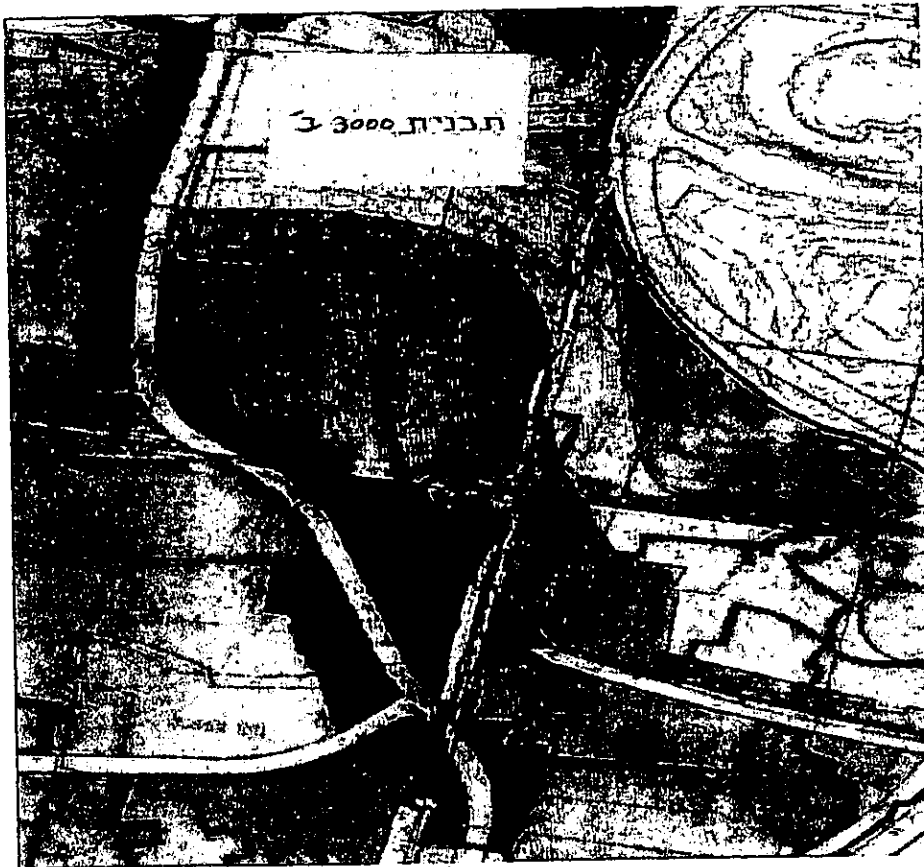
יעוד חלקות 1, 92 הינו מסחרי מיוחד.

יעוד חלקה 26 הינו אזור מגורים 1 מיוחד.

יעוד חלקה 3 הינו מבנה ציבור- גן ילדים.

ב. תכנית מתאר מספר 3000 ב' אושרה ביום 18.7.91 ילקוט פירסומים מס' 3904 .  
שינוי תוכנית מתאר מקומית.

מקום התכנית ירושלים, צפון העיר, השטח התחום במזרח ע"י כביש מס' 1 במערב  
ע"י גבול שיפוט עיריית ירושלים. בצפון ע"י כביש לטרון ובדרום ע"י כביש הגישה  
לענתות. - גוש 30549 נכלל בתוכנית.



מטרות תכנית מס' 3000 ב':

- 1) קביעת יעודי קרקע ושימושי הקרקע בגבול התוכנית.
  - 2) קביעת שטחים לבינוי, שטחים פתוחים וקביעת גבול הבינוי העירוני.
  - 3) קביעת מתחמים לתכנון מפורט שבהם התנאי להיתר בניה הוא אישור תוכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.
  - 4) התויית דרכים וקביעת תוספת יחידות דיור.
- המתחם נשוא השומה הינו מתחם מס' 5 ששטחו 7,019 מ"ר.  
אחוזי הבניה וצפיפות הבניה יקבעו בתוכנית מפורטת.

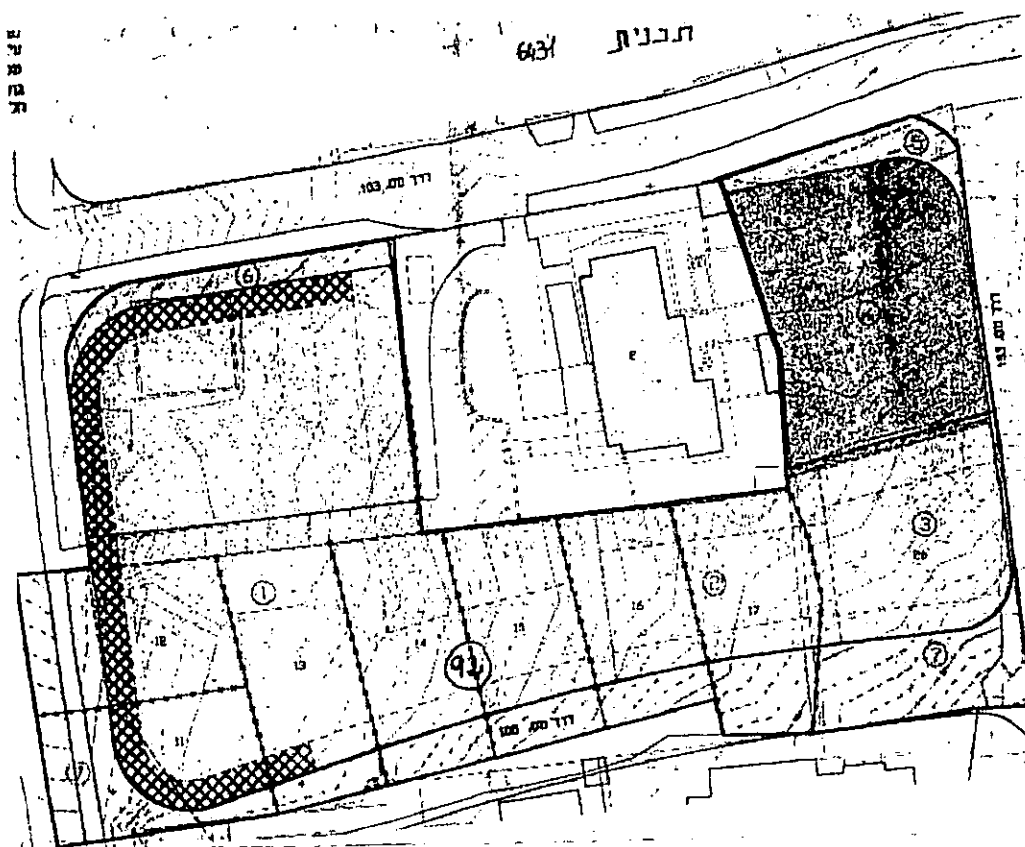
ג. תכנית 2189

תכנית זו איפשרה לפי סעיף 78, 50% בניה למגורים.

ד. תוכנית שבהכנה מס' 6431 (שינוי מס' 1/00 לתוכנית מב/ 3456 א)

- תוכנית זו הינה המצב החדש שעל בסיסו הוכנה טבלת האיזון.  
לפי תוכנית זו השטחים הכלולים בגוש 30549 חלקות 1,26, 92 הינם ביעוד מסחרי ויסומנו כמגרשים חדשים מס' 1,2,3.  
חלקה מס' 3 ביעוד גן ילדים. תסומן כמגרש מס' 4.

תשריט תכנית 6431 שבהכנה



להלן טבלת שטחים לבניה לפי תכנית שבהכנה מס 6431 :

מקרא צבעים  
מסחרי  
משרדים  
מגורים

קומת גג	קומה ו'	קומה ו'	קומה ה'	קומה ה'	קומה ד'	קומה ד'	קומה ג'	קומה ג'	קומה ב'	קומה ב'	קומה א'	קומה א'	שטח	מ"ר
שירות	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	3320	1
									335	1675	645	1130	646	2
												76	260	3

**מגרש חדש מס' 1** - ירשם על שם הבעלים של חלקה 1 בגוש 30549

השימושים המותרים במגרש 1 הינם מסחר ומשרדים.

הבניין שיוקם על מגרש זה יהא 6 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעית.

שטחי הבניה המירביים : 7,570 מ"ר עיקרי , 22,415 מ"ר שירות.

(9490 מ"ר מעל מפלס 0 , 12925 מ"ר מתחת למפלס 0, ברובו לחניה תת קרקעית).

**מגרש חדש מס' 2** - ירשם על שם הבעלים של חלקה 3 בגוש 30549.

השימושים המותרים במגרש 2 הינם מסחר, משרדים ומגורים.

הבניין שיוקם על מגרש 2 יהא 5 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעית.

שטחי הבניה המירביים : 1,473 מ"ר עיקרי , 4,326 מ"ר שירות.

(1,766 מ"ר מעל מפלס 0 , 2,560 מ"ר מתחת למפלס- 0 ברובו לחניה תת קרקעית).

**מגרש מס' 3** - ירשם על שם הבעלים של חלקה 26 בגוש 30549 .

השימושים המותרים במגרש 3 הינם מסחר, משרדים ומגורים.

הבניין שיוקם על מגרש 3 יהא 5 קומות מעל 4 קומות חניה תת קרקעית.

שטחי הבניה המירביים : 1,284 מ"ר עיקרי 3,708 מ"ר שירות.

(1,613 מ"ר מעל מפלס 0 , 2,095 מ"ר מתחת למפלס- 0 ברובו לחניה תת קרקעית).

**מגרש מס' 4** - ירשם על שם עיריית ירושלים.

שטח למבנה ציבור המיועד להקמת גן ילדים. יבנה ע"י עיריית ירושלים.

**מגרשים 5,6,7** – מיועדים לדרך ציבורית וירשמו על שם עיריית ירושלים.

- בכל מגרש משלושת המגרשים החדשים 1,2,3 תבוצע הבניה בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.
- החניה התת קרקעית בהתאם למסומן בנספח מס' 1 בתוכנית 6431.
- שטחי המגרשים החדשים בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה מחדש.
- התוכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה ע"פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. לתוכנית מצורפת טבלת איזון.

#### **6. המצב המשפטי:**

לא נתבקשו לבדוק את המצב המשפטי, לא הוצגו בפנינו מסמכים המעידים על בעלויות. נמסר לנו על ידי מכיני התוכנית כי הבעלויות הן כדלקמן:  
חלקות 1 ו-92 ( חלקות 11-17 מקוריות) בגוש 30549 הינם בבעלות מוסלמני.  
חלקה 3 בגוש 30549 – לא נמסר לנו שם הבעלים, בטבלת איזון מופיע כבעלים של חלקה 3.  
חלקה 26 בגוש 30549 לא נמסר לנו שם הבעלים, בטבלת איזון מופיע כבעלים של חלקה 26.

#### **7. עקרונות ושיקולים בשומה:**

בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 סעיף 122, נקבעו העקרונות להכנתה של טבלת איזון חלוקה שלא בהסכמה.

להלן פירוט השלבים שבוצעו לפי הוראות החוק:

א. כל מגרש שהוקצה היה קרוב ככל האפשר למקום בו הייתה קודם החלקה של מקבל ההקצאה.

ב. נבדק שוויין של כל אחת מהחלקות המקוריות הכלולה בשטח המיועד ל"חלוקה חדשה" עפ"י המצב התכנוני הקודם.

מצב "תכנוני קודם" הינו תוכנית 3456 / א' (בשינוי לגבי חלקה 3)

חלקה 3 שיעודה בתוכנית הינו גן ילדים: נלקח בחשבון שקודם לתוכנית 3456 / א' יעודה היה כשאר החלקות דהיינו יעוד מגורים. ע"פ סעיף 78 ניתן היה לבנות 50% ביעוד מגורים, וזכויות החלקה נקבעו בהתאם.

סך הכל שוויין של החלקות הכלולות ב"חלוקה חדשה" מהווה את שווייה של התכנית ב"מצב קודם".

ג. נקבע שוויים היחסי של החלקות ביחס לשווייה של התכנית במצב התכנוני הקודם.

ד. נבדק שווי של כל אחד מהמגרשים החדשים לפי תכנית מס' 6431 המוצעת. סיכום שוויים של כל המגרשים החדשים הכלולים ב"חלוקה חדשה" מהווה שווייה של התכנית במצב חדש.

- ה. נקבע שווי היחסי של כל אחד מהמגרשים ביחס לשווי התכנית במצב חדש.
- ו. השווי של המגרש שהוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווייה של החלקה הקודמת של מקבל ההקצאה ביחס לשוויין של סך כל החלקות המקוריות.

8. עקרונות ושיקולים בקביעת השווי:

- א. לשם הקלה על חישוב הערכים היחסיים, נקבע בשומה מקדם ערך בסיסי לשווי קרקע מבונה למגורים 75% בניה (להלן מ"ר אקוילנטי).
- ב. שווי מ"ר מבונה למגורים נקבע כערך מקדם 1 (מ"ר אקוילנטי) וכל שאר היעודים והשימושים בבתאמה למיקום וקומות נקבעו במקדמי שווי (מ"ר אקוילנטי) בהתייחס לערך הקרקע למגורים.
- ג. שווי בסיסי למ"ר מבונה קרקע למגורים  $50\% = 1.25$  מ"ר אקוילנטי.
- ד. שווי בסיסי למ"ר מבונה קרקע למסחר  $2 =$  מ"ר אקוילנטי.
- ה. תוספות והפחתות לשווי הבסיסי בגין מיקום, שימוש, שטחי שרות וכו' מפורטות בהמשך.
- ו. הפחתת הסכומים משווי הקרקע בגין החניה התת קרקעית תורגמה גם היא למ"ר אקוילנטי ביחס למגורים.

9. קביעת השווי במצב תכנוני קודם

שומת החלקות השונות במצב תכנוני קודם תושנת על הגורמים הבאים:

- א. שטח החלקות ומיקומן.
- ב. לחלקה מס' 1 צורף שטח הדרך שבוטלה.
- ג. חלקות שבהן חזית לדרך רמאללה (חלקות 11, 12, 1) ניתנה תוספת של 20%, חלקות עורפיות (14-17 ניתנה הפחתה של 10%-20% בהתאם למיקום).
- ד. יעוד החלקות הושנת על מצב תכנוני תקף.
- ה. הובאו בחשבון זכויות הבנייה עפ"י התב"ע האחרונה שניתנת למימוש. הזכויות נגזרו משטח החלקה וייעודה.
- ו. קומת מגורים מעל מסחר הפחתה של 5% לקומה.
- ז. שטחי שירות 0.3 משטח עיקרי.
- ח. דרך שבוטלה בתוכנית 3456 א' הובאה בחשבון כחלק משטח בבעלות מוסלמני.
- ט. השטח ברוטו הכלול באיחוד וחלוקה הינו 7,019 מ"ר.



- י. לא הובאו בחשבון שיקולי דחייה בגין זמן הכנת תוכנית מפורטת למתחם הבניה, מאחר והדחיה הינה למעשה אחידה לכל החלקות.
- יא. נלקח בחשבון תוספת אחוזי בניה במגרשים מסחרים בגין בנית חניה תת קרקעית.
- יב. נלקח בחשבון הפחתה משווי הקרקע בגין עלות הקמת חניה בהתאם לתקן חניה. ( אפשרות השיווק לעומת עלות ההקמה).

**10. עקרונות קביעת השווי במצב תכנוני חדש**

שווי המגרשים הושתת כדלקמן :

- א. עפ"י ייעוד בתב"ע.
- ב. עפ"י זכויות הבנייה.
- ג. אותן הנחות רלוונטיות בקביעת שווי המתחם "במצב קודם" הובאו בחשבון גם בייעודם החדש.
- ד. קומת מסחר בקומה ב' ניתן מקדם של 0.6 מקומת מסחר בקרקע.
- ה. מגרש מסי 1 תוספת של 20% בגין מיקום על דרך רמאללה.
- ו. מגרשים 2, 3 ביעוד מסחרי: קומת קרקע מסחרית, קומות עליונות משרדים ומגורים. ניתנה הפחתה למיקום .
- ז. נלקחה בחשבון בניית חניה בהתאם לנספח בינוי.
- ח. לא הובאו בחשבון שיקולים של דחייה לזמן אישור התכנית, מאחר והדחיה הינה למעשה אחידה לכל המגרשים.
- ט. לא הובאו בחשבון שווי השומה שטחים המשמשים דרכים ציבוריות או שטחים ביעוד ציבור ( גן הילדים).

11. השומה

להלן טבלת איזון לפי סה"כ מ"ר אקויוולנטי (בסיסי) הכוללת פירוט הבעלויות בחלקות ובמגרשי התמורה ושווי יחסי במצב תכנוני קודם לעומת שווי יחסי במצב תכנוני מוצע.

מצב מוצע תכנית 6431				מצב קודם בתכנית 3456 א'				בעלות
חלק יחסי באחוזים	סה"כ מ"ר אקווי	שטח במ"ר	מס' מגרש	חלק יחסי באחוזים	סה"כ מ"ר אקווי	שטח נטו במ"ר	מס' חלקה	
82%	8,861	3,320	1	82%	5,166	3,866	1	מוסלמני
							92	
10%	987	646	2	10%	570	972	3	בעל חלקה 3
8%	885	563	3	8%	479	691	26	בעל חלקה 26
		1,490	5,6,7			1,490		דרכים
		1,000	4					ציבור
100%		7,019		100%		7,019		סה"כ

- א. החלק היחסי באחוזים במצב קודם ובמצב המוצע הינו במעוגל עד 0.5%.
- ב. חישוב מס' החניות הנידרשות וההפחתה בגינן, ראה נספח נס' 1.
- ג. חישוב סה"כ מ"ר אקויוולנטי לכל חלקה בגוש 30549 במצב קודם ראה נספח מס' 2.
- ד. חישוב סה"כ מ"ר אקויוולנטי לכל מגרש במצב חדש ראה נספח מס' 3.

הצהרה:

הרינו מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס זה ושומתנו נערכה על פי מיטב ידיעותנו ונסיונו המקצועי.  
השומה הוכנה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועל פי הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

ולראיה באנו על החתום,



אברהם כהן  
שמאי מקרקעין



זיווה בלאושטיין  
שמאית מקרקעין

נספח תחשיבים

נספח 1

**תחשיב מספר החניות הנדרשות:**

חניה לפי תוכנית 3456 א' – מצב קודם:

**חלקה מספר 1 כולל דרך שבוטלה:**

שטח נטו של חלקה 1 הוא 1,268 מ"ר דרך שבוטלה 180 מ"ר, סה"כ שטח נטו 1,448 מ"ר. זכויות בניה 120% בארבע קומות. סה"כ שטח עיקרי מבונה 1,738 מ"ר.

שטח עיקרי לקומת מסחר 435 מ"ר.  
לכל 500 מ"ר מבונה מסחרי, 1 מקום חניה למשאית – סה"כ 1 מקומות חניה משאית.  
לכל 30 מ"ר מבונה מסחרי 1 מקום חניה לרכב פרטי – סה"כ 14 מקומות חניה.

שטח עיקרי בקומת משרדים 434 מ"ר.  
לכל 40 מ"ר מבונה משרדים 1 מקום חניה לרכב פרטי – סה"כ 11 מקומות חניה.  
שטח עיקרי בקומות ג' ד' ביעוד מגורים 869 מ"ר כ- 7 דירות.  
ע"פ התב"ע לכל דירה 1 מקום חניה לרכב פרטי – סה"כ 7 מקומות חניה.  
סה"כ לחלקה 1 כולל הדרך: 1 מקומות חניה משאית, 32 מקומות חניה לרכב פרטי.

**חלקה מספר 92:**

שטח נטו של חלקה 92 הוא 2,418 מ"ר.  
זכויות בניה 120% בארבע קומות. סה"כ שטח עיקרי מבונה 2,902 מ"ר.

שטח עיקרי לקומת מסחר 726 מ"ר.  
לכל 500 מ"ר מבונה מסחרי, 1 מקום חניה למשאית – סה"כ 1.45 מקומות חניה למשאית  
לכל 30 מ"ר מבונה מסחרי 1 מקום חניה לרכב פרטי – סה"כ 24 מקומות חניה.

שטח עיקרי בקומת משרדים 725 מ"ר.  
לכל 40 מ"ר מבונה משרדים 1 מקום חניה לרכב פרטי – סה"כ 18 מקומות חניה.  
שטח עיקרי בקומות ג' ד' ביעוד מגורים 1,451 מ"ר כ- 12 דירות.  
ע"פ התב"ע לכל דירה 1 מקום חניה לרכב פרטי – סה"כ 12 מקומות חניה.  
סה"כ לחלקה 92: 1.5 מקומות חניה למשאית, 54 מקומות חניה לרכב פרטי.

סה"כ חניה לחלקות שבבעלות מוסלמני: 3 מקומות חניה למשאית, 86 מקומות חניה לרכב פרטי. שהם אקוויולנטים ל-94 מקומות חניה פרטית במעוגל.

**חלקה מספר 3:**

שטח נטו של חלקה 3 הוא 972 מ"ר.  
זכויות בניה 50% בשתי קומות. סה"כ שטח עיקרי מבונה ביעוד מגורים 486 מ"ר.  
שטח עיקרי ביעוד מגורים 486 מ"ר כ- 4 דירות.  
ע"פ התב"ע לכל דירה 1 מקום חניה לרכב פרטי – סה"כ 4 מקומות חניה לרכב פרטי.

**חלקה מספר 26:**

שטח נטו של חלקה 26 הוא 691 מ"ר.  
זכויות בניה 75% בשלוש קומות. סה"כ שטח עיקרי מבונה ביעוד מגורים 518 מ"ר.  
שטח עיקרי ביעוד מגורים 518 מ"ר כ- 4 דירות.  
ע"פ התב"ע לכל דירה 1 מקום חניה לרכב פרטי – סה"כ 4 מקומות חניה לרכב פרטי.

חניה לפי תוכנית 6431 – מצב חדש :

ע"פ נספח בינוי בתוכנית 6431 החניות המתוכננות הן כדלקמן :  
מגרש מס' 1 :

3 מקומות חניה למשאית, 269 מקומות חניה לרכב פרטי.  
במעוגל מס' מקומות חניה פרטית אקווי' הינו 277.

מגרש מס' 2 :

1 מקומות חניה למשאית, 40 מקומות חניה לרכב פרטי.  
במעוגל מס' מקומות חניה פרטית אקווי' הינו 43.

מגרש מס' 3 :

1 מקומות חניה למשאית, 34 מקומות חניה לרכב פרטי.  
במעוגל מס' מקומות חניה פרטית אקווי' הינו 37 .

מקדם להפחתה עבור מקום חניה = 10.42 מ"ר אקווי'.

חישוב סה"כ מ"ר אקויוולנטי לכל חלקה בגוש 30549 במצב קודם

חלק יחסי באחוזים	סה"כ מ"ר אקווי אחרי הפחתה לחניה	סה"כ מ"ר אקווי לפני הפחתה לחניה	הפחתה במ"ר אקווי	מקדם מיקום חלקה*	מ"ר אקווי בקומה ג' מגורים	מ"ר אקווי בקומה ג' מגורים	מ"ר אקווי בקומה ג' מגורים	מ"ר אקווי בקומת קרקע מסחרית	שטח שרות	שטח עיקרי	אחוזי בניה	יעוד	שטח נטו	מס' חלקה	בעלים
		456		1.2	71	74	78	157	24	306	120%	מסחר מיוחד	255	11	מוסלמי
		544		1.2	84	89	93	187	29	365	120%	מסחר מיוחד	304	12	מוסלמי
		645		1	120	126	133	266	42	520	120%	מסחר מיוחד	433	13	מוסלמי
		530		0.9	109	115	121	243	38	474	120%	מסחר מיוחד	395	14	מוסלמי
		481		0.9	99	105	110	221	34	431	120%	מסחר מיוחד	359	15	מוסלמי
		414		0.85	90	95	100	201	31	392	120%	מסחר מיוחד	327	16	מוסלמי
		411		0.8	95	101	106	212	33	414	120%	מסחר מיוחד	345	17	מוסלמי
		3,481			669	706	743	1,486	232	2,902	120%	מסחר מיוחד	2418	92	סה"כ 17-11
		2,267		1.2	351	370	390	779	122	1,522	120%	מסחר מיוחד	1268	1	מוסלמי
		161		0.6	50	53	55	111	17	216	120%	מסחר מיוחד	180	דרך שבוטלה	מוסלמי
													3866		סה"כ מוסלמי
82.16%	4,925	5,909	984		1,069	1,128	1,188	2,375	371	4,639			972	3	בעל ח' 3
9.68%	580	622	42	1			311	311	39	486	50%	גו= מגורים 50%	691	26	בחל ח' 26
8.16%	489	531	42	1		177	177	177	41	518	75%	מגורים 75%	1490		דרך
													7019		סה"כ
100%	5,994	7,062							451	5,643					

מקרא  
מסחרי  
משרדים  
מגורים

הישוב סה"כ מ"ר אקוויולנטי לכל מגרש במצב חדש

חלק יחסי באחוזים	סה"כ מ"ר אקווי' לאחר הפחתה של חניה	הפחתה לחניה במ"ר אקווי'	סה"כ מ"ר אקווי'	שטחי שירות קומת גג	שטחי שירות קומה ו'	שטח עיקרי מבונה קומה ו'	שטחי שירות קומה ה'	שטח עיקרי מבונה קומה ה'	שטחי שירות קומה ד'	שטח עיקרי מבונה קומה ד'	שטחי שירות קומה ג'	שטח עיקרי מבונה קומה ג'	שטחי שירות קומה ב'	שטח עיקרי מבונה קומה ב'	שטחי שירות קומה א'	שטח עיקרי מבונה קומה א'	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש	בעלות
82.01%	8,944	2,885	11,829	110	230	700	250	1,075	235	1,500	225	1,490	335	1,675	645	1,130	מסחר+ משרדים	3,320	1	מוסלמי
9.87%	1,077	448	1,525	45			45	268	45	284	45	302	48	318	65	301	מסחר+ משרדים+ מגורים	646	2	בעלים של חלקה 3
8.12%	885	385	1,271	45			50	223	50	262	50	262	58	277	76	260	מסחר+ משרדים+ מגורים	563	3	בעלים של חלקה 26
100%	10,906																דרך	1,490		דרך קיימת
																	גן ילדים	1,000	4	ציבור
																		7,019		

מקרא  
 מסחרי  
 משרדים  
 מגורים