

39 MONTEFIORY STREET,
 TEL-AVIV 65201, ISRAEL



TEL . 03-5281652 סל
 FAX . 03-6200137 פקס

רחוב מונטיפיורי 39
 תל-אביב 65201

| | | | | |
|---------------------|------------------------------------|---------|---------------------|------------------|
| JOSEPH SARNITZKY | CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מהנדס בנין ושמאי | יוסף זרניצקי |
| SARIT BERMAN BOHNIK | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאית בנין ושמאית | שרית ברמן בוחניק |
| REFAEL KONFORTI | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | רפאל קונפורטי |
| HAIM BEN-DAVID | M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | מתכנן ערים ושמאי | חיים בן-דוד |
| GALIT GREENBERG | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלנית ושמאית | גלית גרינברג |
| AVI SHAYO | REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | הנדסאי בנין ושמאי | אבי שעיו |
| RON SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטן ושמאי | רון זרניצקי |
| FELIX SHUFMAN | ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | כלכלן ושמאי | פליקס שופמן |
| DANA SARNITZKY | LL.M & REAL ESTATE APPRAISER | מקרקעין | משפטנית ושמאית | דנה זרניצקי |

14 בינואר 2002
 הועדה למתן תוכנית מס' 151/02
 נס ציונה
 אישור תכנית מס'
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2351 ביום 15/1/02
 הממונה על יחידת המכירה והועדה
 יו"ר הועדה

18-08-2004
 תוכנית מס' נס/מק/132/א/1
 הועבר

22-07-2003
 הנעשה

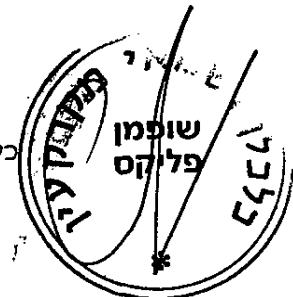
איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים
טבלאות הקצאה ולוח איזון

1. תכנית מס' נס/מק/132/א/1 חלה בתחום חטיבת קרקע בשטח של כ- 150 דונם. חטיבת הקרקע ממוקמת בתחום שיפוט עיריית נס-ציונה ממערב למושב כפר אהרון.
2. מטרות התכנית כוללות, בין היתר, הוראות בדבר איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
3. השווי היחסי של בעלי הזכויות במצב קודם נבחנו ביחס לטבלאות ההקצאה של תוכנית מתאר נס/132/א/1.
4. במצב קיים מגרשים 42-57 ביעוד מגורים ב' (מגרש 53 ביעוד מגורים ב' וחזית מסחרית) בחלוקה ל- 644 יח"ד. המגרשים בבעלות. המגרשים בבעלות רשות הפיתוח, קק"ל, עיריית נס ציונה וחוכרים שונים.
 במצב חדש מגרשים 342-357 ביעוד מגורים ב' (מגרש 353 ביעוד מגורים ב' וחזית מסחרית) בחלוקה ל- 644 יח"ד. המגרשים בבעלות רשות הפיתוח, קק"ל, עיריית נס ציונה וחוכרים שונים.
 ולכן השווי היחסי של סה"כ הזכויות במגרשים ביעוד מגורים ב' במצב קודם זהה לשווי היחסי של סה"כ הזכויות במצב החדש, אין תשלומי איזון.

5. מצייב לוח איזון וטבלת הקצאה לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה.

משרד המניס
 מחוז מרכז
 27-07-2003
נתקבל
 תיק מס' :

בכבוד רב,
 פליקס שופמן
 כלכלן ושמאי מקרקעין



בנין ושמאי
 ציונה

תוכנית מס' 1/א132/1 - לוח התוצאות וטבלאות אזור לאחוד וחלוקה שלא בהסתמך בעליים

| שיווי היסס | מגב קיימים - תוכנית 1/א132/1 | | | | מס' מוגרש עפ"י תוכנית | שטח מגרש | מס' מגרש | יעוד | בעלי הרכוש | שיווי היסס | מגב קיימים - תוכנית 1/א132/2 | | | | מס' מוגרש עפ"י תוכנית | שטח מגרש | מס' מגרש | יעוד | בעלי הרכוש |
|------------|------------------------------|-----------------------------|--------------|----------|-----------------------|----------|----------|---|------------|------------|------------------------------|--------------|--------------|----------|-----------------------|----------|---|-----------|-------------------------|
| | שטחי בניה חירבי למגורש סמ"כ | שטחי בניה חירבי למגורש שרית | מחלקות עיקרי | מס' חוקי | | | | | | | סמ"כ למגורש | מחלקות לקרקע | מחלקות עיקרי | מס' חוקי | | | | | |
| 100% | 5,281 | 1,533 | 4,128 | 56 | 4,613 | 342 | 4,613 | מגורים ב' - בעלות | 100% | 5,332 | 258 | 129 | 880 | 50 | 4,616 | 4,501 | 42 | מגורים ב' | בלעז |
| | 6,235 | 1,378 | 4,857 | 55 | 4,864 | 343 | 4,864 | מגורים ב' - רשות | | 5,456 | 264 | 132 | 900 | 51 | 4,793 | 4,738 | 43 | מגורים ב' | רשות |
| | 7,131 | 1,572 | 5,559 | 66 | 5,493 | 344 | 5,493 | מגורים ב' - הפיתוח | | 5,952 | 288 | 144 | 980 | 55 | 5,299 | 5,210 | 44 | מגורים ב' | הפיתוח |
| | 3,456 | 764 | 2,692 | 31 | 3,121 | 345 | 3,121 | מגורים ב' - קק"ל | | 3,844 | 186 | 93 | 630 | 36 | 3,396 | 3,392 | 45 | מגורים ב' | קק"ל |
| | 3,205 | 704 | 2,501 | 31 | 2,661 | 346 | 2,661 | עיריית נס | | 2,976 | 144 | 72 | 480 | 28 | 2,634 | 2,631 | 46 | מגורים ב' | עיריית נס |
| | 1,632 | 372 | 1,260 | 14 | 1,431 | 347 | 1,431 | מגורים ב' - צינה | | 1,736 | 84 | 42 | 280 | 16 | 1,460 | 1,458 | 47 | מגורים ב' | מגורים ב' - צינה |
| | 1,448 | 319 | 1,129 | 14 | 1,275 | 348 | 1,275 | מגורים ב' - מחסות | | 1,488 | 72 | 36 | 240 | 14 | 1,299 | 1,332 | 48 | מגורים ב' | מגורים ב' - מחסות |
| | 4,161 | 911 | 3,250 | 38 | 3,032 | 349 | 3,032 | מגורים ב' - מחסות | | 3,799 | 156 | 78 | 630 | 36 | 3,280 | 3,336 | 49 | מגורים ב' | מגורים ב' - מחסות |
| | 5,917 | 1,294 | 4,623 | 55 | 4,693 | 350 | 4,693 | מגורים ב' - שונים | | 5,030 | 210 | 105 | 830 | 47 | 4,396 | 4,409 | 50 | מגורים ב' | מגורים ב' - שונים |
| | 6,169 | 1,356 | 4,813 | 55 | 4,846 | 351 | 4,846 | מגורים ב' - מחסות | | 5,517 | 228 | 114 | 920 | 52 | 4,892 | 4,890 | 51 | מגורים ב' | מגורים ב' - מחסות |
| | 3,885 | 825 | 3,060 | 34 | 3,030 | 352 | 3,030 | מגורים ב' - מחסות | | 3,436 | 144 | 72 | 570 | 32 | 3,081 | 3,013 | 52 | מגורים ב' | מגורים ב' - מחסות |
| | 6,170 | 1,355 | 4,815 | 55 | 6,832 | 353 | 6,832 | מחסות - חזית | | 8,094 | 336 | 168 | 1,300 | 76 | 6,954 | 7,161 | 53 | מחסות | חזית |
| | 5,758 | 1,202 | 4,556 | 53 | 5,270 | 354 | 5,270 | מגורים ב' - מחסות | | 5,704 | 276 | 138 | 940 | 51 | 5,275 | 5,005 | 54 | מגורים ב' | מגורים ב' - מחסות |
| | 4,796 | 860 | 3,936 | 46 | 4,372 | 355 | 4,372 | מגורים ב' - מחסות | | 5,154 | 216 | 108 | 860 | 50 | 4,513 | 4,552 | 55 | מגורים ב' | מגורים ב' - מחסות |
| | 2,397 | 440 | 1,957 | 24 | 2,432 | 356 | 2,432 | מגורים ב' - מחסות | | 2,701 | 114 | 57 | 440 | 25 | 2,433 | 2,353 | 56 | מגורים ב' | מגורים ב' - מחסות |
| | 1,762 | 388 | 1,374 | 17 | 1,622 | 357 | 1,622 | מגורים ב' - מחסות | | 2,701 | 114 | 57 | 440 | 25 | 1,623 | 1,621 | 57 | מגורים ב' | מגורים ב' - מחסות |
| | 100% | 69,403 | 14,893 | 644 | 59,587 | 350-363 | 59,587 | סמ"כ מגורים | 100% | 68,920 | 3,090 | 1,545 | 11,320 | 644 | 59,944 | 59,702 | 60-63 | מגורים ב' | מגורים ב' - סמ"כ מגורים |
| | | | | 21,408 | 365-369 | 11 | 365-369 | עיריית נס | | | | | | 21,283 | 60-63 | 60-63 | מגורים ב' | עיריית נס | |
| | | | | 23,410 | 45,069 | 7 | 45,069 | צינה | | | | | | 23,178 | 65-69 | 65-69 | מגורים ב' | צינה | |
| | | | | 45,069 | 89,887 | 9 | 89,887 | ש.ב.ג. ש.צ.פ. דולרס | | | | | | 45,069 | | | ש.ב.ג. ש.צ.פ. דולרס | | |
| | | | | 89,887 | | 10 | | סמ"כ בניינים | | | | | | 89,530 | | | סמ"כ בניינים | | |
| | | | | 528 | 370 | מסות | מסות | לא נכלל בתחום האחרון והחלוקה מסה"ל לפירויקט | | | | | | 528 | 70 | מסות | לא נכלל בתחום האחרון והחלוקה מסה"ל לפירויקט | | |
| | | | | 150,002 | | | | סה"ל לפירויקט | | | | | | 150,002 | | | סה"ל לפירויקט | | |

הבעלות בכל המגרשים המפורטים לעיל הן במצב קיים והן במצב חדש של רשות הפיתוח, קק"ל, עיריית נס וזוה"מ שונים. ולכן השיווי היסס של סמ"כ הזכויות במגורשים בעוד מגורים ב' במצב קודם זהו לשיווי היסס של סמ"כ הזכויות במצב החדש.



ש.ג.ג. - ש.צ.פ. - ש.ב.ג. - דולרס

טבלת יעודי קרקע

| ההפרש | מצב חדש - נס/מק/א132/א1 | | | מצב קיים - נס/א132 | | |
|-------|-------------------------|----------|--------------------|--------------------|----------|--------------------|
| | מהשטח הכללי % | שטח במ"ר | אזור | מהשטח הכללי % | שטח במ"ר | אזור |
| (357) | 39.72% | 59,587 | מגורים ב' | 39.96% | 59,944 | מגורים ב' |
| 125 | 14.27% | 21,408 | בניני ציבור | 14.19% | 21,283 | בניני ציבור |
| - | 0.35% | 528 | אזור מסחרי | 0.35% | 528 | אזור מסחרי (1) |
| 232 | 15.61% | 23,410 | שטח צבורי פתוח | 15.45% | 23,178 | שטח צבורי פתוח |
| - | 0.75% | 1,122 | שביל להולכי רגל | 0.75% | 1,122 | שביל להולכי רגל |
| | 2.21% | 3,310 | דרך משולבת | 2.48% | 3,724 | דרך משולבת |
| | 24.03% | 36,044 | דרך קיימת | 0.14% | 213 | דרך קיימת |
| | 3.06% | 4,593 | דרך מוצעת | 26.67% | 40,010 | דרך מוצעת |
| - | 30.05% | 45,069 | סה"כ דרכים ושבילים | 30.05% | 45,069 | סה"כ דרכים ושבילים |
| - | 100.00% | 150,002 | סה"כ לתוכנית | 100.00% | 150,002 | סה"כ לתוכנית |

(1) לא נכלל בתחום של אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים



הועדה המקומית לתכנון ופיקוח
נס-צומחה