

4064279 - 56

# אחיקם ביתן ושות' בע"מ

## שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, חשויים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: [www.ab-shamaim.com](http://www.ab-shamaim.com)

עיריית נתניה  
מינהל הנדסה - מחלקת ת.ב.ע.  
מסי תכנית  
התקבל ביום 17.3.12

11

### Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.B.A)

### Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

### Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer  
Construction Practical Engineer (Projects Management)

### Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer  
Bachelor of Business Administration (B.A)

### Ron Marcus

Lic. Real Estate Valuer  
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Orna Ahovi, Office Management

### אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

### אסף לוי

שמאי מקרקעין

### אילן קדוש

שמאי מקרקעין  
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

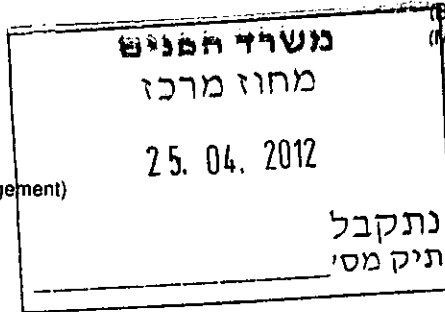
### ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין  
בוגר במינהל עסקים (B.A)

### רון מרקוס - אזור הצפון

שמאי מקרקעין  
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

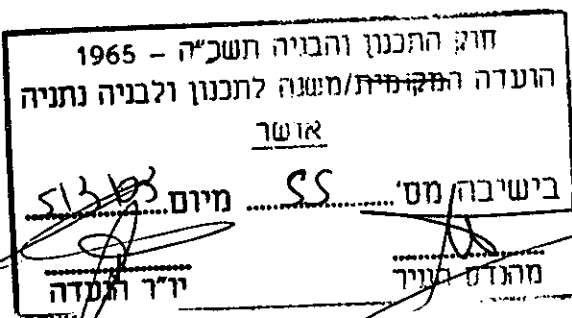
אורנה אהובי, מנהלת המשרד



תכנית מיתאר מקומית מס' נת/620 -  
עדכון לאחר החלטות הועדה המחוזית לתו"ב מחוז המרכז -  
הועדה להשלמת תכניות  
לוח איזון, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
חלקות שונות בגושים 8449, 8568, 8570, 7941, 7943,  
חזית הים הדרומית, נתניה  
(נוסח משולב)

נספח מספר 7

נבדק וניתן להסגיר / לעשר  
החלטת הוועדה המחוזית  
משרד המגורים  
תאריך: 15/11/12  
מסמך תכנית המחוז



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד המגורים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום  
15/11/12  
ולאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

12-0  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית



# אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: [www.ab-shamaim.com](http://www.ab-shamaim.com)

## Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)  
Master of Business Administration (M.B.A)

## Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

## Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer  
Construction Practical Engineer (Projects Management)

## Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer  
Bachelor of Business Administration (B.A)

## Ron Marcus

Lic. Real Estate Valuer  
Construction Practical Engineer (Projects Management)

## אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)  
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

## אסף לוי

שמאי מקרקעין

## אילן קדוש

שמאי מקרקעין  
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

## ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין  
בוגר במינהל עסקים (B.A)

## רון מרקוס - אזור הצפון

שמאי מקרקעין  
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

## Orna Ahovi, Office Managment

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, ט"ו שבט תשע"ב

08 פברואר 2012

מספרנו: 8568

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

נתניה

ג.א.ג.

תכנית מיתאר מקומית מס' נת/620 - עדכון לאחר התנגדויות

לוח איזון, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

חלקות שונות בגושים 8449, 8568 - 8570, 7941, 7943

חזית היס הדרומית, נתניה

(נוסח משולב)

נספח מספר 7



חבר לשכת שמאי  
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

-2-

<u>עמוד</u>	<u>תוכן עניינים</u>	<u>סעי'</u>
3	מטרת חוות הדעת	.1
3	פרטי המקרקעין	.2
3	ביקור במקום	.3
4	תאור הסביבה והמקרקעין	.4
4	תכנון במצב הקיים	.5
7	תכנון במצב החדש – נת/620	.6
9	עקרונות השומה	.7
13	סיכום	.8
13	השינויים שחלו בנוסח זה	.9
14	טבלאות הקצאות ולוח איזון והקצאות	.10

**1. מטרת חוות הדעת**

1.1 במסגרת תכנית מיתאר מקומית מס' נת/620 מוצע לבצע בחלקות מושא השומה (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

1.2 מטרת חוות דעתנו זו היא לשום להיום את שוויין היחסי של החלקות בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.

**2. פרטי המקרקעין**

הנכס מושא השומה כולל את החלקות הבאות:

הערות	חלקות	חלקי חלקות	גוש
	כלולות בתב"ע נת/מק/401/20/א'1	1,10,16	*7943
		145,144,133	8568
	5,6,10,11,13,14,16-18, 20-22,24-29,32,36-39, 42-46,50,72-74,84-86-88		8569
	26,25,23-4		8570
קיבלו זכויות בתב"ע נת/600/א/13 בהתאם להסכם בין בעלי הזכויות לעיריית נתניה	7-9,12,15,19,23,30,31,33, 35,40,41,47-49	73	8569
אינן כלולות באיחוד וחלוקה מחדש		85	8569
	24		8570
		25	9040

\* על פי תצ"ר משנת 2006 שונו מספרי החלקות למספרים חדשים בגושים 9039 ו-9040.

**3. ביקור במקום**

ביקורים במקום נערכו במהלך השנים 2001 - 2010 ע"י אחיקם ביתן שמאי מקרקעין.

4. תאור הסביבה והמקרקעין

4.1 החלקות מושא השומה מהוות חטיבת קרקע הממוקמת בדרום מערב נתניה.

4.2 גבולות חטיבת הקרקע הם:

מערב – היס התיכון.

מזרח – שדרות בן גוריון ומעבר להן שיכון נאות שקד, שמורת ברכת דורה (שלולית החורף), שכונת

גבעת האירוסים וקרית נורדאו.

מדרום – שטח בלתי מפותח המהווה את מתחם תב"ע נת/20/401 א' – "עיר ימים".

צפון – מתחם G (עפ"י תב"ע נת/600 א') הנמצא בשלבי פיתוח תשתיות.

4.3 בצפון מערב המתחם אתר האשפה הישן אשר נסגר לפני מספר שנים ומיועד להתפנות.

בדרום המתחם שמורת האירוסים, במערב המתחם מצוק כורכר ומעבר לו חוף היס.

5. תכנון במצב הקיים

5.1 נת/600 א'

5.1.1 במסגרת התכנית אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4255 מיום 20.10.1994 ואשר מהווה שינוי

לתכנית נת/7/400 בוצע איחוד וחלוקה מחדש והוקצו החלקות בסיווגים שונים, כפי שמופיע

בלוח האיוון וההקצאות בנספח לחוות הדעת.

5.1.2 סיווגי המגרשים שהוקצו הם כדלקמן:

◆ מגורים מיוחד.

◆ מגורים א'.

◆ מגורים א' 1.

◆ מלון.

◆ מרכז עסקים.

◆ מוסד (מגורים מוגנים לקשישים עם שרותים נילוים).

◆ אזור ספורט.

5.1.3 אופן פריסת המבנים בשטח שימשם בסיס לתכנית בנינו ופיתוח מפורטת נקבע בהוראות תכנון כללי המהווים חלק ממסמכי התב"ע.

5.1.4 מרתפים: באזור מגורים א' ו-א' 1 תותר הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר למקלט, חדר הסקה, חדר כביסה, משחקים וכיו"ב. באזור מגורים מיוחד תותר בניית מרתפים עפ"י הנחיות לבניית מרתפים בתכנית מיתאר מקומית נת/100/ש/1 (1985): יותרו מחסנים פרטיים לדיירים בלבד. המרתף ירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את יעודו. שטח המרתף לא יעלה על 3 מ' ליחידה דיור (מלבד מקלט, חניה, חדרי הסקה). במידה ולכל הנ"ל לא יספיק שטח קומת מרתף אחת תותר קומת מרתף נוספת לצורך זה.

5.1.5 ניתן יהיה להקים או להתקין חניות וחניונים פתוחים או מקורים בכל האזורים ויעודי הקרקע בתכנית עפ"י אישור הועדה המקומית. תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין אפס.

5.2 נת/86/7/400 – גגות ומרפסות (בניה על הגג)

במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3518 מתאריך 8.9.88 נקבעו הוראות בענין בניה ועיצוב גגות, מרפסות גג ומרפסות פתוחות באזורי מגורים ומלונאות.

5.3 נת/87/7/400 – חניה

במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3696 מתאריך 10.9.89 נקבעו תקן חניה ומקומות חניה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג – 1983.

5.4 נת/90/7/400 א' – כניסות לבתי מלון

במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3885 מתאריך 6.6.91 נקבעו הוראות תכנון ועיצוב הכניסות לבתי המלון.

5.5 נת/95/7/400 – דירות נכים

במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4034 מתאריך 13.8.92 נקבעו תנאים לאישור דירות נכים בקומה מפולשת, בקומת קרקע או בקומת ביניים, לנכה בעל 50% נכות לצמיתות לפחות, במגבלת דירה אחת לבנין בשטח עד 75% משטח הקומה, ושאינן לו דירת מגורים נוספת.

5.6 נת/400/94/7 ב' – ניקוז

במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4076 מתאריך 14.1.93 נקבעו הוראות בענין ניקוז והנחת צינורות ניקוז.

5.7 נת/400/93/7 – בריכות שחיה

5.7.1 במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4436 מתאריך 15.8.96 נקבעו הוראות ותנאים בדבר הקמת בריכות שחיה.

בריכות מקורות יחשבו בזכויות הבניה כשטח עיקרי. מבנה העזר יחשב כשטח שירות. מלתחות וחדר עזרה ראשונה יחשבו כשטח עיקרי.

5.7.2 בבניה פרטית ניתן להקים בריכות שחיה על גגות הבתים בחצר ובמרתפים בגודל מירבי עד 10% משטח המגרש או 100 מ"ר – לפי הגבוה.

5.8 נת/מק/400/96/7 א' – מעברים תת קרקעיים

במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4462 מתאריך 1.12.96 נקבע כי בכל מקום בו מוגדר יעוד דרך / חניה ציבורית / שביל הולכי רגל / שצ"פ ניתן יהיה להקים מעברים תת קרקעיים להולכי רגל ומעברים תת קרקעיים לרכב בהתאם לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

5.9 נת/מק/400/96/7 ב' – קווי בנין למרתפים

במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4462 מיום 1.12.96 נקבע כי בכל מקום בו ניתן להקים מרתפים, למעט בבתיים צמודי קרקע, ניתן יהיה להקים בקווי בנין 0.00 צדדי ואחורי.

5.10 נת/מק/400/96/7 ה' – קווי בנין לפרגולות

במסגרת התכנית שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4519 מתאריך 8.5.97 נקבע כי הגודל המכסימלי של פרגולה לצמודי קרקע או חדר על הגג יהיה עד 25 מ"ר.

6. תכנון במצב החדש – נת/620

6.1 במסגרת התכנית מושא השומה - נת/620 מוצע לשנות את יעוד חטיבת הקרקע ליעודים כדלקמן:

- ◆ מגורים מיוחד גבוה
- ◆ מלונאות ונופש
- ◆ מסחר משולב בשטח ציבורי פתוח – רמפה
- ◆ מסחר

שטחים לצרכי ציבור:

- ◆ שטח ציבורי פתוח
- ◆ שטח ציבורי פתוח לשמור
- ◆ פארק החוף גן, טיילת וככר ציבורית
- ◆ חוף הים
- ◆ מעבר שצ"פ מתחת לכביש
- ◆ קישור ירוק
- ◆ מבני ציבור (גני ילדים, בית ספר, מועדון, בתי כנסת, מרכז מבקרים לשמורת האירוסים)
- ◆ דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת
- ◆ חניה
- ◆ מתקנים הנדסיים



6.2 יעוד, שטחי המגרשים, כמות יחידות הדיור, מס' הקומות והשטחים העיקריים לבניה כדלקמן:

שטח עיקרי במ"ר	דירות			כמות יח"ד	כמות חדרי מלון	קומות	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד	מגרש מס'
	רגילות	גן	גג						
22,275	חדרי מלון				350	3-6	11,243	אזור כתי מלון	401
1,225	מסחר					מדורגים			
22,275	חדרי מלון				350	3-6	14,365		
1,225	מסחר					מדורגים			402
24,100	חדרי מלון				400	3-6	22,134		
1,400	מסחר					מדורגים			403
5,000							2,950	מסחר	501
225						2	1,157		901
8,386	68	2	3	73		19	1,821	מגורים מיוחד גבוה	105
8,386	68	2	3	73		19	2,016		106
7,927	64	2	3	69		18	2,051		107
8,386	68	2	3	73		19	1,899		108
8,386	68	2	3	73		19	1,973		109
7,927	64	2	3	69		18	2,118		113
8,386	68	2	3	73		19	2,446		114
8,386	68	2	3	73		19	2,082		115
7,467	60	2	3	65		17	2,037		128
7,008	56	2	3	61		16	2,726		129
7,467	60	2	3	65		17	2,279		126
7,123	56	3	3	62		16	3,126		127
7,854	60	3	3	66		17	1,842		120
7,582	60	3	3	66		17	1,744		121
8,368	66	3	3	72		19	2,066		117
8,316	60	3	3	66		17	1,838		125
8,468	67	3	3	73		19	1,971		110
8,468	67	3	3	73		19	1,990		118
6,375	56	2	2	60		16	2,618		119
7,228	60	2	3	65		17	1,824		124
7,697	64	2	3	69		18	1,787		104
7,473	64	2	3	69		18	2,245		116
7,498	60	3	3	66		17	2,189		130
7,731	68	2	3	73		19	2,261		112
6,834	64	2	2	68		18	1,949		111
7,179	60	2	3	65		17	1,964		123
7,161	56	3	3	62		16	2,081		122

7. עקרונות השומה

7.1 העיקרון המנחה לצורך השומה הינו עפ"י האמור בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו- 122 (2) לחוק התכנון והבניה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

7.2 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על משוואה כדלהלן:

<u>המצב לפני החלוקה</u>		<u>המצב לאחר החלוקה</u>
שווי כל מגרש בנפרד	=	שווי כל מגרש בנפרד
-----		-----
שווי כל המגרשים		שווי כל מגרשי התמורה

7.3 שווי יחסי "במצב הקיים"

7.3.1 הובאו בחשבון זכויות הבניה של החלקות השונות בכפוף לתב"ע נת/600 א' ויתר תכניות בנין העיר כפי שפורט בפרק תכנון במצב הקיים כפי שפורט לעיל. בלוח ההקצאות נכללו אך ורק חלקות בבעלות פרטית ובעלות מינהל מקרקעי ישראל אשר נושאות זכויות בניה.

7.3.2 לצורך אמידת השווי היחסי במצב הנכנס חושבו שטחי הקרקע של המגרשים לפי מקדמי אקווילנציה למ"ר קרקע.  
הערכים ששימשו הם בגבולות הבאים:

יעוד	מקדם למ"ר קרקע אקווילנטי
שטח ספורט	1.00
מוסד, בית אבות	1.20
מלון	כ- 1.50 במוצע חשבונאי
מגורים א/1	4.00
מסחר	5.05
מגורים א'	כ- 5.25 במוצע חשבונאי
מגורים מיוחד	כ- 6.20 במוצע חשבונאי

7.3.3 הובאה בחשבון תכנית בינוי, לרבות העמדת המבנים, נוף לים ולשטחים ציבוריים פתוחים.

7.3.4 מקדמי שווי גולמיים שהובאו בחשבון:

הערות	המקדם	פרוט	סוג המקדם	סיווג הנכס
	1.0	מלון קו ראשון לים	נוף	מלון
	0.8	מלון קו שני לים		
	0.7	מלון קו שלישי לים		
	1.0	מיקום בקירבת הים	מטרדים	
	0.8	מיקום מרוחק מהים		
	1.0		כללי	מוסד (בית אבות)
	1.0		כללי	מרכז עסקים
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד.	1.0	ללא פינה	"פינה"	מגורים א 1
	1.05	פינה		
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד.	1.2	נוף לים	נוף	
	1.1	נוף לשטח ציבורי פתוח		
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד וחסם תחתון 0.8.	0.8	קירבה לדרך בן גוריון	מטרדים	
	0.9	קירבה לדרך נופית		
	0.9	קירבה לשב"צ		
	1.0	קוטגי דו משפחתי	בינוי	
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד.	1.0	ללא פינה	"פינה"	מגורים א'
	1.05	פינה		
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד.	1.2	נוף לים	נוף	
	1.1	נוף לשצ"פ		
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד.	0.8	קירבה לדרך בן גוריון	מטרדים	
	0.9	קירבה לדרך נופית		
	0.9	קירבה לשב"צ		
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד.	1.0	3 כיווני אוויר	בינוי	
	0.9	2 כיווני אוויר צמודים		
	0.8	2 כיווני אוויר נגדיים		
	0.7	כיוון אוויר אחד		
	1.0		כללי	אזור ספורט
	1.0	ללא פינה	"פינה"	מיוחד (רווי)
	1.05	פינה לאגף בנין		
	1.0	שטח דירה עד 110 מ"ר	שוליות	
	0.8	שטח מעל 110 מ"ר		
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד.	1.2	נוף לים	נוף	
	1.1	נוף לשצ"פ		
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד וחסם תחתון 0.8.	0.8	קירבה לדרך בן גוריון	מטרדים	
	0.9	קירבה לדרך נופית		
	0.9	קירבה לשב"צ		
נערך שיקלול לפי כמות יח"ד.	1	3 כיווני אוויר	בינוי	
	0.9	2 כיווני אוויר		
	0.95	קומה ראשונה		
2.5% תוספת לכל קומה (מעל שניה)	1.0	קומה שניה		
	1.5	דירת גג עליונה		
	1.35	דירת גג תחתונה		

7.3.5 במגרשים למלונאות הובאו בחשבון מקדמי שווי משוקללים גולמיים.  
 במגרשים למגורים הובאו בחשבון מקדם שווי אקוויוולנטי סופי המהווה ממוצע חשבוני של 1 ומקדם השווי הגולמי.

7.4 שווי יחסי "במצב המוצע"

7.4.1 הובאו בחשבון זכויות הבניה של המגרשים השונים בכפוף לתב"ע נת/620.

7.4.2 לצורך אמידת השווי היחסי במצב הנכנס חושבו שטחי הקרקע של המגרשים לפי מקדמי אקווילנציה למ"ר קרקע.  
 הערכים ששימשו הם בגבולות הבאים:

יעוד	מקדם למ"ר קרקע אקוויוולנטי
מגורים מיוחד גבוה	כ- 18.53 בממוצע חשבוני
מלון	כ- 1.36 בממוצע חשבוני
מסחר	כ- 6.15 בממוצע חשבוני

7.4.3 הובאה בחשבון תכנית הבינוי לרבות העמדת המבנים, נוף לים ולשמורות טבע, קירבה למטרדים.

7.4.4 מקדמי שווי גולמיים שהובאו בחשבון:

סיווג הנכס	סוג המקדם	פרוט	המקדם	הערות
מלון	כללי		1.0	
מסחר	כללי		1.0	
מגורים מיוחד גבוה	שוליות	שטח דירה עד 115 מ"ר	1.0	
		שטח דירה מעל 115 מ"ר	0.8	
	נוף	נוף לים	1.2	נקבע מקדם חלקי לפי קווי הראיה לים.
		נוף לשמורה ולשלולית החורף	1.05	
		מטרדים	0.8	
מושע	בינוי	דירת גג	1.5	נערך שיקולול לפי כמות יח"ד בבנין.
		דירת גן	1.25	נערך שיקולול לפי כמות יח"ד בבנין.
		חלקה אחת	1.0	
	3 חלקות	0.9		
		4 חלקות	0.85	
5 חלקות ואילך	0.80			

7.4.5 אין בהכרח קשר בין מקדמי האקווילנציה במצב החדש ביחס למצב הישן.

7.5 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

סיכום .8

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאות בנספח לחוות הדעת, תחשיבי מנחים אותי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה נשמר האיזון בין החלקות לכן לא נוצרו תשלומי איזון.

9. השינויים שחלו בנוסח זה

- 9.1 על פי תצ"ר משנת 2006 שונה גוש 7943 ומספרי החלקות למספרים חדשים בגושים 9039 ו-9040.
- 9.2 עמוד 3 סעיף מס' 2 - לבקשת עיריית נתניה תוקן לוח האיזון כך שחלקה 85 בגוש 8569 שהינה חלקת דרך ולא שייכת לחלקות הנכללות ברה-פרצלציה. החלקה רשומה רק לצורך מניין השטחים במצב הנכנס, כך גם חלקה 24 בגוש 8570 וחלקה 25 בגוש 9040.
- 9.3 מגרש מס' 121 הופרד משאר המגרשים המפורטים בטבלת האיזון וההקצאות בעמוד 14 כדי ליחד את חלקי הבעלות של חברת הימנותא בע"מ למגרש אחד, ככל שאפשר.
- 9.4 עמוד 8 סעיף מס' 6.2 וטבלת האיזון וההקצאות בעמוד 15 – על פי המלצת השמאי היועץ יש ככל האפשר לצמצם השותפות במגרשים 110,117,118,125 ובמידה ותבוצע הפרדה יש לבטל את מקדם המושע.
- השותפות במגרשים צומצמה ככל האפשר, בהתאם לשווי היחסי של חלקי הבעלות במגרשים אלה, מלבד במגרש מס' 125 ואשר בו חולקה הבעלות לפי יתרת השווי היחסי של הבעלים מהמצב הנכנס. מקדם המושע במגרשים 110,117,118 בוטל.
- 9.5 תוקנה טעות הסופר במגרש 124 בעמוד 15 (טבלת איזון והקצאות) לפיה מקבלי ההקצאה הינם ה"ה כספי עופר, לסקר אשר וברבי אליהו.
- 9.6 תוקנו שטחים רשומים בחלק מהמגרשים. (על פי אדריכל התכנית, מר עמוס ברנדייס: "מדובר בהפרשים קטנים מאד הנובעים מעדכוני המדידה שבוצעו ומחישוב מדוייק יותר. כל ההבדלים הינם פחות מ-1% משטח המגרש, דבר המקובל מאד בטווח הסטיה בחישובי שטחים. מבין 27 המגרשים, ב-18 מגרשים לא חל כל שינוי").

ועל זאת באתי על החתום,  
א. ביתן  
שמאי מקרקעין















