

אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

7.6.2022

מספרנו - עקרונות גן חקל ב

לכבוד,
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
רמלה
ג.א.נ.



הנדון: עקרונות הכנת לוח הקצאות וטבלת איזון לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת

בעלים בתכנית איחוד וחלוקה מס' 415-0535807 – "גן חקל"

חלקות שונות בגושים 4342, 4344, 4375, גן חקל"ל ב' רמלה

בהתאם לבקשתכם ערכתי את לוח ההקצאות וטבלת האיזון שבנדון וזאת בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט 2009

ובהתאם להוראות תקן מס' 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית ומועצת שמאי המקרקעין.

- נערכו מספר ביקורים בשטח ע"י החתום מטה האחרון ביום 30.4.2018.

- המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאות והאיזון הינו 17.2.2019



1. תחום התכנית:

1.1 התכנית חלה על מתחם קרקע שצורתו לא רגולרית, הנתחם במערב בכביש ארצי מס' 40 ומעבר לו

אזור התעשייה, במזרח – בבתי מגורים של שכונת גן חקל"ל ב' הבנויים בבניה צמודת קרקע ישנה

בעיקר, ובצפון ובדרום – בשטחים פנויים.

שטח כלל התכנית הוא **41,606 מ"ר**.

המתחם מיושר ופנוי ברובו למעט מבנים חד קומתיים בודדים וסככות.



1.2 החלקות הכלולות בתכנית כוללות כדלקמן:

בגוש 4342 – חלקות 12, 18 ו-88 בשלמות וחלקי חלקות 7-8, 13, 17, 19, 24, 90, 92.

בגוש 4344 – חלקי חלקות 99, 102.

בגוש 4375 – חלקי חלקות 17, 30, 32, 48.

הרכב הבעלויות ע"פ נסחי רישום מיום 23.5.2018 ו-15.2.2019 כולל כדלקמן:

רשות הפיתוח (94.43%) מדינת ישראל (2.79%) ובעלות פרטית (2.78%) לא כולל חלקה 18 בגוש

4342 שקיבלה הקצאה בתכנית מח/90/א).





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

תחום התכנית



- 1.3 הסביבה מהווה מתחם פנוי ממזרח ובצמוד לכביש ארצי מס' 40 בחלק המזרחי של העיר רמלה. הסביבה כוללת שטחים חקלאיים, שטחים פנויים, שכונת גן חק"ל ב' הבנויה בבניה צמודת קרקע ובסמוך מבני תעשייה. הגישה למתחם מתבצעת כיום בדרך צרה העוברת מתחת לכביש מס' 40 המתחם נכלל בחטיבת קרקע נרחבת הנתחמת בכביש ארצי מס' 6 במזרח ובכביש ארצי מס' 40 במערב. החלק המזרחי של חטיבת הקרקע משוייך לחבל מודיעין וכולל את הישוב אחיסמך ושכונת גני יער בלוד. מדרום-אזור התעשייה נשר בתחום העיר רמלה. באזור קיים פיתוח עירוני חלקי.





אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

2. המצב התכנוני:

ע"פ מידע תכנוני מהועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה חלות על המתחם התכניות הבאות:

2.1 המצב התכנוני הקודם:

2.1.1 תכנית מתאר מקומית מח/90 – רג"מ – 3,000 – אזור תעסוקה מטרופוליני משני.

התכנית פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4776 מיום 30.6.1999 וקובעת הוראות להכנת תכנית מפורטת שתכלול איחוד וחלוקה שמטרתה קביעת אזור תעסוקה מטרופוליני בשטח כ- 3,000 דונם. המתחם הנדון נכלל בחלק המערבי של התכנית ומסומן לשטח ציבורי פתוח ודרכים.

השימושים המותרים ביעוד שטח ציבורי פתוח נקבעו כדלקמן: גינון ונטיעות, פינות ישיבה, אזורי משחקים, מבנים ומתקנים להתקהלות ואירועים בשטח פתוח, שבילים, דרכים לא סלולות, חניה מגוננת לשימוש השצ"פ, חניה תת קרקעית, קווי מים, ביוב, דלק, מתקנים להסדרת זרימת הנחלים וכן מתקנים הנדסיים תת קרקעי.

בהתייחס לדרכים מתוכננות נקבע כי בתכנית מפורטת ניתן לייעד שטחים נוספים לדרך אף אם יעודם על פי התכנית שונה.





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

2.1.2 תכנית מתאר מפורטת מח/90א – איחוד וחלוקה מחדש ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז'.

התכנית פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 5542 מיום 19.6.2006 ומסמנת מגרשים ביעודים שונים וקובעת מתחם לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית חלה על **חלק מהמתחם הנדון** ומותירה את **יעודו לשצ"פ ודרכים** ע"פ תכנית מח/90. בסעיף 1.14 "**הפקעה ורישום**" נקבע כדלקמן: "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל, יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה".



לתכנית מצורפת טבלת הקצאות ואיזון שבה נכללת חלקה 18 בגוש 3942 בשלמות.

כמו כן נכללים חלק מחלקה 13 בגוש 4342 בשטח של 324 מ"ר מתוך שטח רשום של 1,230 מ"ר.

וחלק מחלקה 24 בגוש 4342 בשטח של 14,748 מ"ר מתוך שטח רשום של 20,064 מ"ר.

בטבלה צויין כי השטחים הינם ע"פ תרשים מודד שאינו מצורף לטבלה.

בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית, החלקים מחלקות 13 ו-24 בגוש 4342 שאינם במתחם הנדון מסומנים בתחום איחוד וחלוקה ואילו חלקה 18 שבמרכז המתחם הנדון אינה מסומנת לאיחוד וחלוקה חדשה.

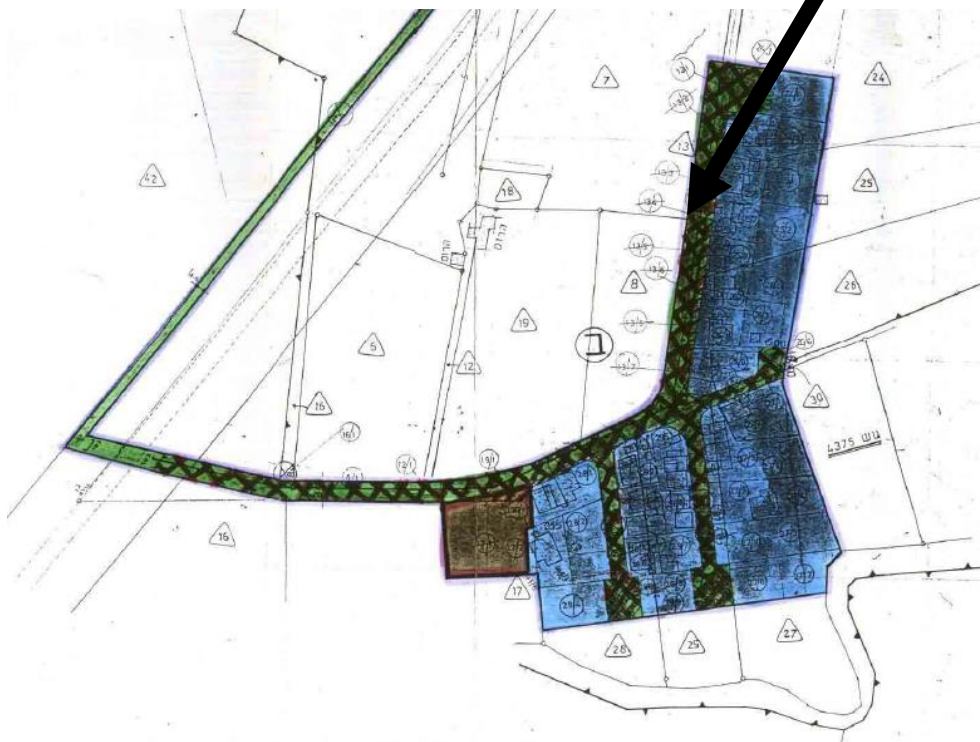


אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804
טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

2.1.3 תכנית שינוי מתאר לה/16/1000, פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3685 מיום 22.4.88. התכנית משנה יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים ב' ומסמנת שני מתחמי מגורים משני צידי כביש ארצי מס' 40 ובהם מתחם המגורים הקיים ממזרח למתחם הנדון. בתחום המתחם הנדון, התכנית מסמנת **דרך משולבת** לאורך הגבול המזרחי של המתחם הנדון.



בהוראות התכנית נקבע כי "כל הדרכים בשטח התכנית נועדו להפקעה והרשמה ע"ש הרשות המקומית".





אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

2.2 המצב התכנוני החדש:

2.2.1 המצב התכנוני החדש מתייחס לתכנית מס' לה/16/1000/א' גן חק"ל ב' שפורסמה למתן

תוקף ב-י.פ. 7318 מיום 9.8.2016.



מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור מגורים קיים הכוללת בתחומה אזורי מגורים, שצ"פ, שב"צ ודרכים, קביעת 82 יח"ד והקלה מקו בנין מדרך 40 מ' ל-75 מ' מציר הדרך ול-70 מ' לתשתיות ומתקנים.

בנוסף קביעת זכויות בניה וקביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

תכנון מתחם מגורים של 82 יח"ד, שטח ציבורי פתוח, דרכים ומבנים ומוסדות ציבור.

התכנית קובעת יעודים בשטחי קרקע כדלקמן:

היעוד	שטח קרקע במ"ר	שיעור באחוזים
מגורים ב'	13,417	30.84
מבנים ומוסדות ציבור	679	1.56
שטח ציבורי פתוח	20,388	46.84
דרכים	6,297	14.46
דרך משולבת	2,747	6.3
ס"ה	43,528	100.00



• **מגרשים מס' 101-126** ביעוד למגורים בזכויות בניה כמפורט בנספח המצורף של המגרשים החדשים.

• **מגרש מס' 201** ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח קרקע של 679 מ"ר וזכויות בניה הכוללות: שטח עיקרי 679 מ"ר, שטח שירות על קרקעי 271.6 מ"ר ותת קרקעי 679 מ"ר. 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת לכניסה הקובעת בתכנית של 50%. השימושים: מוסדות חינוך, דת, בריאות ותרבות, חניה, פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים, והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.





חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

השימושים במגרשי המגורים כוללים כדלקמן :

- **קומת מרתף** – תוצמד ליח"ד בקומת הקרקע. ממ"ד, מחסן, חדר משפחה ותחביבים, שירותים ומטבחון.



- **קומת כניסה** – מגורים, ממ"ד, חצר פרטית, חניה, פיתוח סביבתי.

- **קומה ראשונה** – מגורים.

- **קומה שניה** – מגורים.

- **קומת גג** – הקומה תוצמד ליח"ד בקומה השניה. חדר או עליית גג על פי תכנית לה/1004.

בכל הקומות – מתקנים טכניים והנדסים מערכות ותשתית.

- החניה תינתן בתחום המגרשים ותהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.



- על התכנית חלות הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.

- בתכנית נקבעו הוראות בדבר שימור והעתקת עצים.

- נקבעו הוראות למיגון אקוסטי שיכלול קיר אקוסטי משולב בסוללה מגוננת לאורך כביש 40

בתחום הקו הכחול, בשטח השצ"פ, לאורך 400 מטר בקירוב בגובה קיר של 4-5 מ' ועד 72 מ'

ע"פ הטופוגרפיה.

- ביצוע הקיר האקוסטי יהיה תנאי למתן היתר בניה.



2.2.2. ע"פ תכנית מתאר מקומית לה / 1004 שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 4629 מיום 19.3.1998,

הותרה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה כולל שטח ההיטל של

מדרגות פנימיות, שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'. בגגות שטוחים השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה

לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% מהקומה שמתחת.





אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

2.2.3. תכנית מתאר מקומית מפורטת לה/43/1000, פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 7318 מיום 9.8.2016.

מטרת התכנית הוספת הנחיות לקביעת שטחי שירות מירביים לשימוש הקרקע השונים בעיר והוספת הנחיות להקמת מרתפים בשימושי הקרקע השונים בעיר.

זכויות הבניה לשטחי שירות במגורים בבניה רוויה (10-3 קומות) נקבע ל- מעל הכניסה הקובעת ל- 30% משטח המגרש ומתחת הכניסה הקובעת- עד 80% משטח המגרש תכנית לקומת מרתף ועד 3 קומות מרתף.

בסעיף 6.1.1 לתכנית נקבע כי התכנית אינה מקטינה זכויות בניה שנקבעו בתכניות בניה מאושרות. בכל מקרה בו נקבעו שטחי שירות גדולים יותר בתכניות אלה מאשר בתכנית זו, יחולו השטחים ע"פ התכנית המאושרת לפי הגדול – ולא במצטבר.

2.2.4. התכנית המוצעת הינה תכנית מס' 415-0535807 - גן חק"ל ב'.

מטרת התכנית :

א. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

ב. קביעת תא שטח 202 למבנים ומוסדות ציבור והגדלת שטח לשצ"פ 302.

ג. שינוי בינוי תוך פירוט חלוקת כל תאי השטח למגורים ברמה מפורטת (שטח, זכויות בניה ומס' יח"ד) תוך חלוקה מחדש של תאי השטח למגורים בתכנית 1023-1001 ללא שינוי מס' יח"ד – 82 וללא שינוי בזכויות הבניה.

ד. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ה. קביעת הוראות נוספות.

לתכנית מצורפת טבלת זכויות והוראות בניה בכל מגרש כמפורט בנספח המגרשים החדשים.



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

3 עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון:

3.1 לוח הקצאות וטבלת האיזון הוכנו בהתאם לעקרונות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה הקובע:



"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
(2) שוויו של המגרש שיוקצב כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סך כל המגרשים הקודמים.

(3) לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש



נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום הפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את הפרש.

3.2 שווי החלקות במצב התכנוני הקיים:

במצב התכנוני הקיים, החלקות וחלקי החלקות מיועדים כאמור ליעודים הכוללים:



שטחים ציבורים פתוחים, דרכים ודרך משולבת ולהפקעה על ידי הרשות המקומית (יעודים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה).

בהתחשב ביעודים אלו שמהותם יעודים ציבורים נטולי זכויות בניה ובעלי ערכי שווי נמוכים ודומים,

השווי במצב הנכנס הוערך בהתאם לגודל שטח הקרקע בלבד ושוויו היחסי ביחס לכלל שטח

הקרקע הנכנס.

זאת בהתאם לסעיף 10 לתקן 15 המתיר "סטייה מהתקן" במקרים חריגים.

הערה: בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז, בישיבתה מס' 2022015



מיום 3.4.2022 מקטע הדרך שהופקעה בחלקות 17, 78 ו-32 בגוש 4375 ובחלקה 19

בגוש 4342 לא נכלל באיחוד וחלוקה.



חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804

אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

3.3 שווי המגרשים במצב התכנוני החדש:

במצב התכנוני היוצא שווי המגרשים הוערך ע"פ יעודם לאזור מגורים בהתחשב בשטח כל מגרש, זכויות הבניה המותרות בכל מגרש, מיקום המגרשים, קירבה לכביש סואן, צפיפות, פינתיות, סמיכות לבנייני ציבור, קיום זיקת הנאה, קיום מבנים להריסה, צורה והבעלות במפרוז/מושע.



שווי מ"ר מבונה אקוילנטי הוערך כדלקמן:

- שווי שטח עיקרי עילי הוערך לפי מקדם 1.0
- שווי חדר יציאה לגג המגלם מרפסת גג הוערך לפי מקדם 1.2
- שווי שטח שירות עילי הוערך לפי מקדם 0.7
- שווי שטח עיקרי תת קרקעי הוערך לפי מקדם 0.5
- שווי שטח שירות תת קרקעי (כ- 25 מ"ר ליח"ד למחסן וממ"ד) הוערך לפי מקדם 0.4 (יתרת השטח התת קרקעי שולית)



בהתאם לכך ערכי השווי האקוילנטי הוערכו כדלקמן:

שווי אק' בסיסי למגרש ל- 3 יח"ד = 503 מ"ר אק'.

שווי אק' בסיסי למגרש ל- 5 יח"ד = 818 מ"ר אק'.

שווי אק' בסיסי למגרש ל- 6 יח"ד – 1,006 מ"ר אק'.

בגין תוספת/הפחתה לחצר בגין שטח קרקע החורג משטח של 150 מ"ר ליח"ד לפי מקדם 0.2.



יוחסו מקדמי מיקום תואמים כדלקמן:

- מקדם צפיפות ל-5 ו-6 יח"ד (0.95),
- מקדם קירבה לכביש ארצי (0.95),
- מקדם דחיה עקב קיום מבנה להריסה במגרש (0.9-0.95),
- מיקום פינתי (1.05),
- מקדם סמיכות למגרש לבנייני ציבור (0.95),
- מקדם בגין קיום זיקת הנאה (0.98)
- מקדם צורה (0.95-0.99),
- ס"ה הפחתות מיקום עד- מקדם 0.85.



יוחס מקדם מושע (0.9) למגרש 1022 שהוקצה במושע לבעלים פרטיים שהיו במפרוז במצב

הנכנס.



אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804
טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

שווי זכויות הבניה למגורים הוערך לפי שווי בסיסי של **2,000 ש"ח למ"ר מבונה אקויוולנטי** (ע"פ נתוני ההשוואה כמפורט להלן).

הצהרה:



הנני מצהיר כי אין לי כל עניין 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) התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ועל זאת באתי על החתום

אורי כהן

שמאי מקרקעין



רצ"ב:

- לוח הקצאות וטבלת איזון
- נספח: שווי המגרשים במצב החדש
- נספח: שיעבודים וזכויות אחרות





אורי כהן – שמאי מקרקעין ועורך דין

רח' פול הייז 10 ראשון לציון 75804 טל: 03-6092593, פקס: 03-6092518
URIC9@walla.com

חבר לשכת שמאי
המקרקעין בישראל

נתוני השוואה

בשכונת גן חקל משני צידי כביש ארצי מס' 40 לא נמצאו באתר רשות המיסים נתונים על עסקאות מכר במגרשים למגורים או מבני מגורים.

לפיכך נדרשתי להערכות שווי בשומות מכריעות בתקופה האחרונה באזורים סמוכים כדלקמן:



- ע"פ שומה מכרעת של השמאי המכריע ארז כהן בחלקה 293 בגוש 4349 רחוב סביון 8 רמלה הוערך שווי מ"ר מבונה לפי 4,900 ש"ח ליום 24.8.2016.

הערה: מדובר בשכונת קוטג'ים מבוקשת ולפיכך ראוייה הפחתה משמעותית בהשוואה למתחם הנדון המנותק יחסית מתחום העיר וסמוך לשכונה ישנה, לכביש ארצי סואן ולאזור תעשייה.



- ע"פ שומה מכרעת של השמאי המכריע יעקב פז בחלקה 112/1 בגוש 5149 רחוב בן עטר 22 רמלה הוערך שווי מ"ר מבונה לפי 3,800 ש"ח ליום 24.8.2016.

הערה: מדובר בשכונת קוטג'ים קרית מנחם ולפיכך ראוייה הפחתה משמעותית בהשוואה למתחם הנדון המנותק יחסית מתחום העיר וסמוך לשכונה ישנה, לכביש ארצי סואן ולאזור תעשייה.

- ע"פ שומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בחלקות 9-11 בגוש 5412 וחלקה 63 בגוש 5411 שכונת אחיסמך הגדולה לוד הוערך שווי מ"ר מבונה לפי 1,950 ש"ח ליום 3.6.2015.

הערה: מדובר בשכונה חדשה בבניה רוויה בשלבי הקמה ממזרח לכביש 40 המיועדת לאוכלוסיה חרדית ומרוחקת כ- 1.5 ק"מ בלבד מהמתחם הנדון ולפיכך יכולה לשמש כנתון השוואה למתחם הנדון.

ראוייה התאמה למועד והפחתה למתחם הנדון בגין צמידות לשכונה ישנה.



- ע"פ שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס בחלקה 24 בגוש 5164 רחוב חללי דקר שכונת גני יער לוד הוערך שווי מ"ר מבונה לפי 1,967 ש"ח ליום 23.12.2014.

הערה: מדובר בשכונה בבניה רוויה ממזרח לכביש 40 המרוחקת כ- 2 ק"מ בלבד מהמתחם הנדון. ראוייה התאמה למועד והפחתה למתחם הנדון בגין צמידות לשכונה ישנה.

מסקנה: בהתחשב בנתוני המתחם הנדון כמפורט לעיל ובהעדר נתונים משכונת גן חקל

שווי מ"ר מבונה מוערך לסך של בגבולות 2,000 ש"ח.

