

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

מאוסרת

2 בנובמבר 2011

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מסי 370 ח
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב
 ביום 14.8.11 לאשר את התכנית
 גילה ארזון
 יו"ר הועדה המחוזית

לכבוד
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון
 רח' ויצמן 58
 חולון

ג.א.נ.ג

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית מפורטת ח/4/370
"קרית רבין מתחם מזרחי" חולון

בהמשך להחלטת הועדה המחוזית מיום 13.6.11 סימוכין תת 1356-2011 לענין ההתנגדויות שהוגשו לתכנית הנדונה עקב פרסום הודעה לבעלים על השינויים בהקצאות להלן המסמך הנלווה לטבלת ההקצאה.

1. רקע כללי

- 1.1 טבלת הקצאה זו נערכה לחלקות הכלולות בתכנית ח/4/370 בהתאם להחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב מיום 13.6.11 לצורך אישורה כחלק ממסמכי התכנית.
- 1.2 התכנית החדשה מגדילה את זכויות הבניה בכל התכנית ומסדרת את המגרשים בתכנית מחדש כולל שינוי במסי יח"ד במגרשים מסויימים ופיצול המגרשים באיזור מגורים ב' למגרשים בודדים, אך ללא תוספת יח"ד כולל בתכנית.
- 1.3 השינויים בתכנית החדשה יוצרים מצב בו יש צורך לערוך מחדש את ההקצאות בשל שינוי מסי יחידות הדיור בחלק מהמגרשים.
- 1.4 בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 76 חלקות ששטחן הכולל הינו כ- 169 דונם והמהוות חלק מתכנית ח/370 ומסומנות לאיחוד וחלוקה בתכנית זו.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 10.10.10.

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 2 -

3. מועד ביקור בנכס

ביקור במקרקעין נערך במועדים שונים ובין השאר בתאריך 10.10.10 ע"י הח"מ.

4. פרטי המקרקעין

תכנית ח/370/4 "קרית רבין מתחם מזרחי" חולון.
התכנית כוללת גושים וחלקות להלן:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6873	77	
6874	73-79, 6-71	72
6043	2021	

5. תאור המקרקעין

- 5.1 המתחם הנדון ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר חולון.
- 5.2 גבולות המתחם:
מצפון רח' מנחם בגין
מדרום רח' משה דיין
ממזרח רח' פנחס איילון
ממערב רח' בר לב
- 5.3 שטח המתחם כ- 169 דונם.
- 5.4 פני השטח מישוריים עם גבעות חול.

6. המצב התכנוני

- 6.1 תכנית ח/370 פורסמה למתן תוקף בתאריך 12.3.92 בי.פ. 3983.

מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. קביעת איזורי מגורים ושטחי מסחר.
- ג. התווית דרכים חדשות, חניות ושבילים להולכי רגל, ביטול דרכים קיימות.
- ד. קביעת מגרשים למוסדות ציבור ולשטח ציבורי פתוח.
- ה. הכנת לוח איזון והקצאות.

זכויות הבניה בתכנית זו הן במגורים ד' 95 מ"ר שטח רצפות שהם כ- 110 מ"ר עיקרי ליח"ד ובמגורים ב' 125 מ"ר שטח רצפות שהם כ- 145 מ"ר עיקרי.

- 6.2 על המקרקעין חלה תכנית ח/1 על תיקוניה.

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 3 -

7. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

- 7.1 התכנית אושרה להפקדה ביום 6.4.09.
- 7.2 עיקרי הוראות התכנית:
- שינוי יעוד קרקע משטח מגורים מיוחד א', מגורים ב', שטח ספורט, יחידה מסחרית, בניני ציבור, שצ"פ, שביל הולכי רגל, דרך משולבת ודרכים לשטח למגורים ב', מגורים ד', למבני ציבור, מסחר, שצ"פ, דרך משולבת ודרכים.
 - הגדלת זכויות הבניה והגדרת הוראות בניה למגרשי המגורים.
 - הגדלת גובה הקומות באזור המגורים בבניה הרוויה מגובה 3-7 קומות ל 6-12 קומות מעל קומת הכניסה.
 - קביעת קוי בנין למבנים.
 - קביעת זכויות וקביעת הוראות בניה למגרשי המסחר 401, 400.
 - הגדלת זכויות בניה לשטחים ציבוריים פתוחים וקביעת הוראות לגביהם כולל לפארק ציבורי מרכזי לרווחת התושבים.
 - קביעת שטחים למבני ציבור לרווחת התושבים.
 - קביעת זיקות הנאה להולכי רגל.
 - קביעת זיקות הנאה לכלי רכב בין המגרשים לצורך כניסה לחניה ולמרתפים.
 - שיפור מערך התנועה ע"י קביעת מעגלי תנועה בצמתים, קביעת כניסות משותפות לחניות בין המגרשים הסמוכים, הסדרי רימזור, גישה למבני ציבור ולמגרש המסחרי.
 - איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.
 - קביעת הנחיות פיתוח, גינון, חומרי גמר וכדומה.
 - הוראות בדבר שילוב אלמנטים ל"בניה ירוקה".
- 7.3 התכנית שומרת על ייעודי הקרקע הקיימים למגורים ב' מגורים ד' ומסחר.
- 7.4 עפ"י הוראות התכנית זכויות הבניה במגורים ד' הן 120 מ"ר עיקרי ליח"ד ובמגורים ב' 160 מ"ר עיקרי ליח"ד. התכנית לא שינתה את היקף זכויות הבניה למסחר למעט תוספת שטחי שרות. הקמת חדרים על הגג בהתאם לתכנית ח/23 על שינוייה. **הוראות בינוי:** בכל מגרש תותר יחידת דיור אחת. תכסית השטח המבונה לא תעלה על 43% משטח המגרש. **זכויות בניה:** השטח העיקרי לכל יח"ד יהיה 160 מ"ר ושטח שרות על קרקעי 27 מ"ר.

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 4 -

7.5 עיקרי הוראות התכנית לאיזור מגורים ב'

שימושים: קוטגים למגורים ושימושים ע"פ תכנית ח/15/1 על שינוייה.
הוראות:
מרתפים: גודל המרתפים והשימושים המותרים יהיו על פי תכנית ח/15/1 על שינוייה.
גובה: גובה המבנה (כולל החדר על הגג) לא יעלה על 11 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת הזוהה לכל שתי יח"ד צמודות.
 הקמת חדריים על הגג בהתאם לתכנית ח/23/1 על שינוייה.
הוראות בינוי: בכל מגרש תותר יחידת דיור אחת.
 תכנית השטח המבונה לא תעלה על 43% משטח המגרש.
זכויות בניה: השטח העיקרי לכל יח"ד יהיה 160 מ"ר.
חניה: החניה תהיה עילית בלבד. קירווי החנייה יהיה בהתאם להוראות תכנית עיצוב אדריכלי ובשטח שלא יעלה על 15 מ"ר. מיקום החנייה כמסומן בנספח הבינוי.

7.6 עיקרי הוראות התכנית לאיזור מגורים ד'

שימושים:
 בקומת מרתף- חניה, אחסנה, מחסנים דירתיים וציבוריים ושימושים טכניים כגון חדרי טרנספורמציה, משאבות וכיו"ב.
 קומת כניסה - לובי כניסה, מחסני עגלות ואופניים, דירות גן, שימושים טכניים ומועדון דיירים.
 קומת ביניים - מגורים, מחסנים דירתיים, מועדון דיירים, שימושים טכניים וכדומה.
 יתר הקומות - מגורים.
 קומת גג - דירות גג או חדריים על הגג ומתקנים טכניים.
מרתפים
 קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1 ובלבד שתינתן עדיפות לפתרון נושא החנייה.
 מחסנים דירתיים יהיו בגודל של עד 10 מ"ר ויוצמדו לדירות ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין.
 תכנית שטחי המרתפים והרמפות המובילות אליהם לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר שטחי גינון וחלחול של מי נגר עילי לאדמה.
 איורור המרתפים: פתרון איורור טבעי ו/או מאולץ יקבע עפ"י הקריטריונים של כיבוי אש ועל פי הקריטריונים הסביבתיים של עיריית חולון.
 במרתפים ניתן יהיה למקם תשתיות לטובת בנייה ירוקה וחניית אופניים לכלל הדיירים.
 במרתפים תעשה הכנה להטענת רכב חשמלי ע"פ מפרט עיריית חולון שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר.
 גג החניון יאפשר גינון ובתי גידול לעצים ע"פ הנחיות הנספח הנופי.

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 5 -

קומת כניסה

תותר הקמת זירות גן והצמדת חלק מהמגרש אליהן ובלבד שתינתן עדיפות לחלקים המשותפים ושהיקף הגינון המשותף לכלל דיירי הבניין לא יפחת מ-20% משטח המגרש.

הוראות בינוי

עיצוב זוגות הבניינים הממוקמים בפינות המתחם: במגרשים 200, 222, 205, 206, 211, 212 הבניינים יעוצבו באופן אחיד.
בניינים פינתיים בכניסה למתחם: הבניינים במגרשים 202, 203, 215, 218, 219, ידגישו בעיצובם את הכניסה למתחם, יש להפנות חזיתות הראשיות של הבניין, חדרי מגורים מרפסות וכדומה לחזית הפינתית.

עיצוב אדריכלי

מרפסות פתוחות- יבנו מרפסות חופפות בשטח עיקרי של עד 15 מ"ר לכל מרפסת, לא יותר כל שימוש אחר בשטח זה, כמו כן לא ניתן יהיה לסגור מרפסות בסגירה כלשהי.

פרגולות- תותר הקמת פרגולות בדירות הגן בתנאים הבאים: שטח הפרגולה בדירות הגן לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 50% משטח הגינה הצמודה לדירה.

זכויות בניה השטח העיקרי הממוצע לכל יח"ד יהיה 120 מ"ר ובנוסף שטחי שרות.

חניה החניה תהיה כולה תת קרקעית. במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את מלוא החניות במרתף ניתן יהיה להעביר עד 20% מהחניות לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.

7.7 עיקרי הוראות התכנית לאיזור מסחר

שימושים שימושים מסחריים מקומיים כגון מרכולים, בתי קפה, בנק, חנויות ממכר מזון, קופת חולים וחנויות מסוגים שונים בהתאם לאישור מהנדס העיר. לא יותרו שימושים הגורמים לזיהום סביבתי או אקוסטי.
במגרש 400 יותרו שימושים של בילוי נופש ופנאי בלבד, כגון בית קפה, חנות להשכרת אופניים, כל זאת באישור מהנדס העיר.

הוראות

מרתפים קומות המרתפים יהיו על פי תיקון 15 לתכנית המתאר ח-1. תכנית שטח החניה לא תעלה על 85% משטח המגרש, על מנת לאפשר לחול מי נגר עילי.

במגרש 400 לא תנתן חניה. פתרונות החניה ינתנו במגרש 401. החניה במגרש 401 תהיה כולה תת קרקעית. במידה ולא ניתן יהיה לתכנן את מלוא החניות במרתף תתאפשר העברה של עד 20% מהחניות לקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 6 -

7.8 טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות		מספר יח"ד	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
			שרות במ"ר	עיקרי	שרות במ"ר	עיקרי במ"ר		
3	12	48	8,185	0		5,760	3,210	200
	7	27	6,095	0		3,240	2,390	201
	9	27	5,202	0		3,240	2,040	202
	9	33	6,120	0		3,960	2,400	203
	9	33	5,406	0		3,960	2,120	204
	9	33	6,197	0		3,960	2,430	205
	10	39	6,400	0		4,680	2,510	206
	9	33	5,406	0		3,960	2,120	207
	9	24	4,845	0		2,880	1,900	208
	12	40	6,197	0		4,800	2,430	209
	12	40	6,630	0	45 מ' ליח"ד	4,800	2,600	210
	12	37	6,350	0	בבנין	4,440	2,490	211
	12	33	5,279	0	גבוה	3,960	2,070	212
	9	24	3,927	0	ר-50	2,880	1,540	213
	9	24	3,978	0	מ' ליח"ד	2,880	1,560	214
	11	39	6,299	0	בבנין	4,680	2,470	215
	12	33	5,916	0	רב קומות	3,960	2,320	216
	9	33	5,712	0		3,960	2,240	217
	9	26	4,437	0		3,240	1,740	218
	9	27	4,947	0		3,240	1,940	219
	8	24	5,125	0		2,880	2,010	220
	9	33	5,228	0		3,960	2,050	221
	12	40	8,160	0		4,800	3,200	222
	9	33	5,636	0		3,960	2,210	223
	9	33	5,610	0		3,960	2,200	224
	11	39	5,865	0		4,680	2,300	225
	8,9	33	6,235	0		3,960	2,445	226
	8,9	34	6,235	0		3,960	2,445	227
	8	24	3,468	0		2,880	1,360	228
	5,7	24	4,870	0		2,880	1,910	229
5,7	24	5,253	0		2,880	2,060	230	
3	8	27	4,922	0		3,240	1,930	231
	6,9	29	4,896	0		3,480	1,920	232
	6,9	29	4,896	0		3,480	1,920	233
	6,9	28	4,896	0		3,360	1,920	234
		1,107	175,273			132,840	76,400	סה"כ

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 7 -

מספר קומות		מספר יח"ד	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
				שרות במ"ר	עיקרי	שרות במ"ר			עיקרי במ"ר
1	2	1	307	120	0	27	160	270	300
1	2	1	307	120	0	27	160	280	301
1	2	1	307	120	0	27	160	280	302
1	2	1	307	120	0	27	160	280	303
1	2	1	307	120	0	27	160	280	304
1	2	1	307	120	0	27	160	280	305
1	2	1	307	120	0	27	160	270	306
1	2	1	307	120	0	27	160	270	307
1	2	1	307	120	0	27	160	280	308
1	2	1	307	120	0	27	160	280	309
1	2	1	307	120	0	27	160	280	310
1	2	1	307	120	0	27	160	280	311
1	2	1	307	120	0	27	160	280	312
1	2	1	307	120	0	27	160	280	313
1	2	1	307	120	0	27	160	280	314
1	2	1	307	120	0	27	160	280	315
1	2	1	307	120	0	27	160	280	316
1	2	1	307	120	0	27	160	280	317
1	2	1	307	120	0	27	160	280	318
1	2	1	307	120	0	27	160	280	319
1	2	1	307	120	0	27	160	270	320
1	2	1	307	120	0	27	160	270	321
1	2	1	307	120	0	27	160	280	322
1	2	1	307	120	0	27	160	280	323
1	2	1	307	120	0	27	160	280	324
1	2	1	307	120	0	27	160	280	325
1	2	1	307	120	0	27	160	280	326
1	2	1	307	120	0	27	160	280	327
1	2	1	307	120	0	27	160	280	328
1	2	1	307	120	0	27	160	280	329
1	2	1	307	120	0	27	160	280	330
1	2	1	307	120	0	27	160	280	331
1	2	1	307	120	0	27	160	280	332
1	2	1	307	120	0	27	160	280	333
1	2	1	307	120	0	27	160	270	334
1	2	1	307	120	0	27	160	270	335

רח' סוקולוב 4, הוד השרון 45284. טל. 09-7448820 פקס. 09-7448840

4 Sokolov St. Hod Hasharon 45284 Tel. 972-9-7448820 Fax. 972-9-7448840

E-mail: shayskif@gmail.com

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 8 -

מספר קומות		מספר יח"ד	שטח בניה במ"ר	שטח בניה במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			
		שטח בניה	עיקרי במ"ר	שדות במ"ר	עיקרי במ"ר	שדות במ"ר	עיקרי במ"ר		
1	2	1	307	120	0	27	160	280	337
1	2	1	307	120	0	27	160	280	338
1	2	1	307	120	0	27	160	280	339
1	2	1	307	120	0	27	160	280	340
1	2	1	307	120	0	27	160	270	341
1	2	1	307	120	0	27	160	280	342
1	2	1	307	120	0	27	160	280	343
1	2	1	307	120	0	27	160	280	344
1	2	1	307	120	0	27	160	350	345
1	2	1	307	120	0	27	160	320	346
1	2	1	307	120	0	27	160	350	347
		48	14,736	5,760		1296	7,680	13,540	סה"כ
0	2	לי"ר	590	0	0	90	500	1300	400
2	2	לי"ר	6,275	4,250		525	1,500	2500	401
1	3	לי"ר	לי"ר					8,580	500
1	3	לי"ר	לי"ר					2,030	501
1	3	לי"ר	לי"ר					3,300	502
0	1	לי"ר	100	0	0	0	100	20,020	100

בנוסף על הוראות תכנית זו חלות הוראות תכנית ח/1 על תיקוניה

9. הזכויות בנכסים

הזכויות בנכסים נבדקו עפ"י נסחי רישום שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 19.10.10.

מרבית החלקות בבעלות פרטיים וחלקן בבעלות מדינת ישראל ועיריית חולון.

קיימת הערה בכל הנסחים המשתתפים בתכנית כדלקמן:

הערה על יעוד המקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המחוזית לתו"ב ת"א עפ"י שטר 0152342428 מיום 3.8.06. הערות: על המקרקעין חלות הוראות תכנית מפורטת ח/370 ועל פיהן לא יוצא היתר בניה אלא בכפוף לתנאי הנספח האקוסטי שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית עפ"י פס"ד בתיק 4706/91 מיום 19.2.92.

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 9 -

10. עקרונות גורמים ושיקולים

- 10.1 ההקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לענין חלוקה שלא בהסכמה.
- 10.2 שווי החלקות במצב הנכנס בוצע עפ"י זכויות הבניה הקיימות בתכנית ח/370 וכפי שיפורט בסעיף ערכי שווי בתחום התכנית.
- 10.3 שווי החלקות במצב היוצא נקבע עפ"י זכויות הבניה המוצעות בתכנית ח/370/4 וכפי שיפורט בסעיף ערכי שווי בתחום התכנית.
- 10.4 שטחי המגרשים במצב היוצא נקבעו בהתאם לתקנון התכנית ועל רקע מפת מדידה מעודכנת לשנה האחרונה.
- 10.5 בהקצאת זכויות הבניה במצב הנכנס והמצב היוצא נשמרו ככל הניתן כל מאפייני מגרשי הבניה ובהתאם לכך מנוטרלים מקדמי השווי ביחס שבין המצב הנכנס למצב היוצא.
- 10.6 הואיל ובמצב הקיים קיימים מגרשי בניה עם מאפייני מיקום שונים ובמצב המוצע מאפייניהם דומים מאוד למצב הקיים, והואיל וכ- 99% מהבעלים קיבלו במצב המוצע מגרשי בניה הדומים במאפייניהם למגרשים שהיו להם במצב הקיים יוצא שמאפייני המיקום מנוטרלים בשני המצבים.
- 10.7 הונחתי ע"י עיריית חולון שלא לבצע תשלומי איזון בין הבעלים לצורך צמצום השותפויות במגרשי הבניה.
- 10.8 הונחתי ע"י העירייה שלא לבצע שינויים תכנוניים במצב המוצע על מנת לצמצם את השותפויות בין בעלים פרטיים למדינת ישראל והעירייה.
- 10.9 המצב הקנייני בחלקות המשתתפות בתכנית הינו ריבוי בעלים וכן שותפויות בין בעלים פרטיים לעיריית חולון ומדינת ישראל, לאור זאת ניסיתי ככל האפשר לצמצם את השותפויות בין הבעלים הפרטיים לעירייה והמדינה. מכיוון שלא ניתן היה לבצע הפרדה זו ע"י תשלומי איזון ו/או שינויים תכנוניים, לאחר כל המאמצים לבצע הפרדת בעלויות נותרו מספר שותפויות בין בעלים פרטיים למדינה ועיריית חולון.

10.10 אין תשלומי איזון בתכנית.

שי סקיף - שמאות מקרקעין בע"מ

Shay Skif – Real Estate Appraiser

- 10 -

11. ערכי השווי בתחום התכנית

11.1 שווי זכויות הבניה במצב הנכנס והמצב היוצא נקבע בהתאם לעסקאות שבוצעו בתחום התכנית הנדונה מראשית שנת 2009 ועד למועד הכנת הטבלאות.

11.2 להלן טבלת שווי הזכויות במצב הנכנס:

יעוד	שווי קרקע ליח"ד/ מ"ר
מגורים ד'	260,000 ₪
מגורים ב'	650,000 ₪
מסחר	3,400 ₪

11.3 להלן טבלת שווי הזכויות במצב היוצא:

יעוד	שווי קרקע ליח"ד/ מ"ר	שווי עודפת	חצר
מגורים ד'	כ- 300,000 ₪		
מגורים ב' מגרש 270 מ"ר	כ- 745,000 ₪	800 ₪/מ"ר	
מסחר מגרש 400	3,550 ₪		
מסחר מגרש 401	3,350 ₪		

12. הצהרות

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין 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 התשכ"ה 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.



2.11.11
תאריך

548
מס' רשיון

חתימת השמאי

שי סקיף
שם שמאי המקרקעין

ועדה המשנה לתכנון ולבניה-חולון.

שם התכנית... ח-370/4

הומלצה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

תאריך: 31.5.11... מס' תכ. 7/2011... המלצר: לאשר

אוסרה למתן תוקף ע"י היערה. הכיחוזית לתכנון ולבניה

תאריך: 11.3.12... שיכור נוס' 1089

י"ר הועדה

מזכיר הועדה

תאריך: 14.3.12