



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

עדי צביקל
כלכלן ושמאי מקרקעין

יצחק שפיגל
שמאי מקרקעין

אשר שולמן
מהנדס ושמאי מקרקעין

מאיר נדלר
כלכלן ושמאי מקרקעין

עופר אלטשולר
מהנדס ושמאי מקרקעין

19.3.2013
2213

3.9.14

מוקדמת מסי.....
0

**הנדון: טבלת הקצאה ואיזון
לתכנית מאא/מק/2029**

אור יהודה-אזור
ועדה מקומית מרחבית לתכנון ובניה (2010)
אישור תכנית (עפ"י סעיף 62 א') מאא/מק/.....2029
מישיבה מסי.....60002014 מתאריך.....2014.07.23
ע"ר הועדה
מהנדס הועדה



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

הנדון: טבלת הקצאה ואיזון
לתכנית מאא/מק/2029

נתבקשתי על ידי חברת ויסמן חברה לבניה בע"מ, להכין טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מאא/מק/2029, בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת עבור חלק מהחלקות הכלולות בתחום תכנית מאא/מק/2029 לצורך הפקדתה כחלק מהתכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 9 חלקות וחלקי חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה הינו 11.518 דונם.

שטח התכנית בשלמות הינו 23.03 דונם.

בדירות המגורים שבחלקות 187, 188 ו-190 (קפלן 3, 5, 7) הבעלות הינה פרטית, למעט 2 תתי חלקות בבעלות מדינת ישאל, ו-4 תתי חלקות בבעלות רשות הפיתוח (2 מתוכן בחכירה לפרטיים).

חלקות 157, 158, 161, 179, 189, 191 בבעלות רשות הפיתוח.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו מועד עריכת חוות הדעת.

3. מועד הביקור בנכס

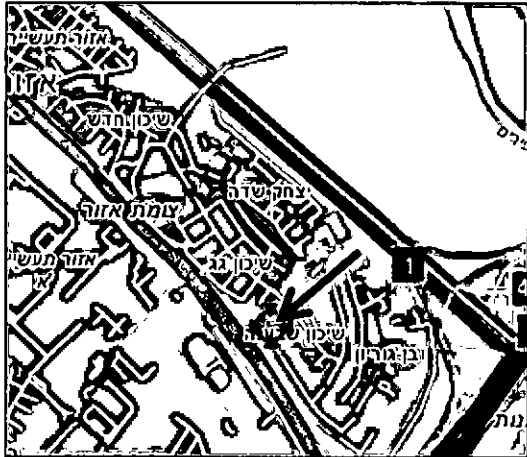
ביקור בנכס ובסביבתו, כולל בדירות טיפוסיות נערך ע"י הח"מ ביום 30.1.13.

4. פרטי המקרקעין

גוש	-	6003.
חלקות	-	157, 158, 161, 179, 187-191.
ישוב	-	אזור.
ועדה מקומית	-	הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה אזור.
ועדה מחוזית	-	הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב.



5. תיאור הנכס והסביבה



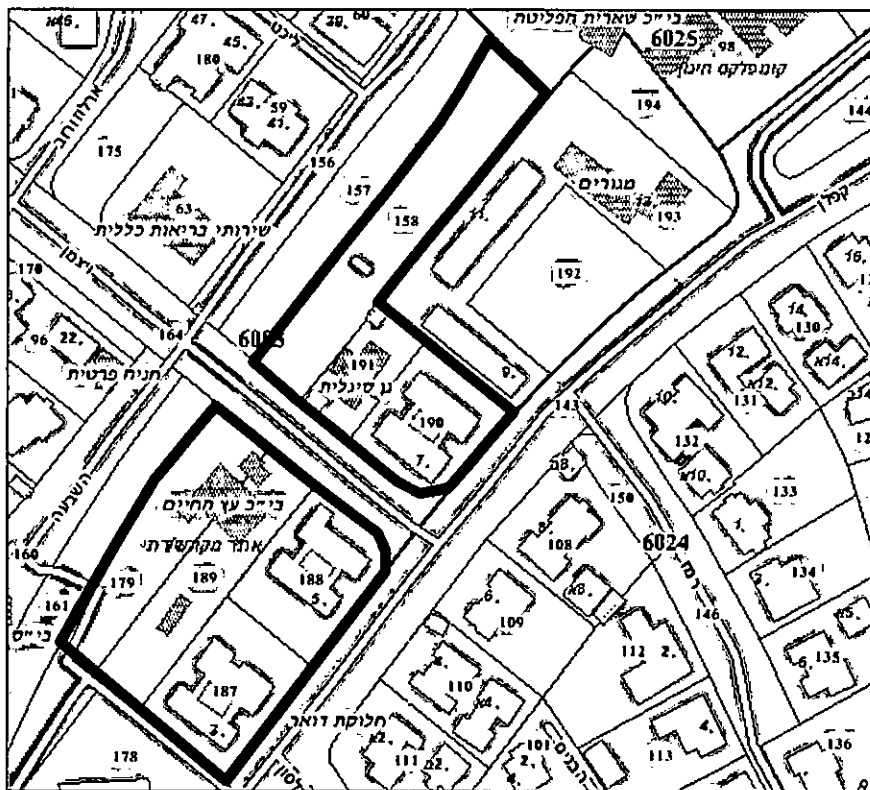
איתור הנכס ע"ג מפת העיר

המועצה המקומית אזור ממוקמת בקרבת העיר חולון, מדרום לכביש מס' 1, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לכביש מס' 44 (דרך השבעה).

המתחמים הנדונים מצויים בחלקות 179 ו-158 בגוש 6003, ממערב לרחוב קפלן ומצפון ומדרום לרחוב ויצמן.

רחוב קפלן הינו רחוב דו סטרי, המחבר בין דרך השבעה מדרום (כביש 44) ורחוב יצחק שדה מצפון.

רחוב ויצמן הינו רחוב דו סטרי, המחבר בין רחוב קפלן מדרום מזרח ורחוב הרצל מצפון מערב. סביבת הנכס מאופיינת במבנים חדשים לצד מבנים ותיקים, חלקם צמודי קרקע וחלקם בבנייה רוויה.



איתור מתחמי ה"איחוד וחלוקה" (סכמטי) על רקע מפה מאתר "פורטל גיאוגרפי לאומי"



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

תיאור החלקות במתחם

גוש	חלקה	שטח (מ"ר)	שטח נכלל באיחוד וחלוקה ¹ (מ"ר)	כתובת	תיאור כללי
6003	157	2,084	2		שטח פתוח, תעלת ניקוז.
	158	2,655	2,655		שטח פתוח ברובו, ובמרכזו מקלט ציבורי תת קרקעי.
	161	3,295	2		שטח פתוח, תעלת ניקוז.
	191	771	771		מבנה המשמש כגן ילדים.
	179	5,591	1,781		שטח פתוח ברובו, שבחלקו הצפוני מהווה חלק ממבנה המשמש כבית כנסת "עץ החיים".
	189	1,736	1,736		שטח פתוח ברובו. בחלק המרכזי מקלט ציבורי. בחלק הצפוני מהווה חלק ממבנה המשמש כבית כנסת "עץ החיים".
	187	1,576	1,576	קפלן 3	מבנה מגורים בן 32 יחידות דיור, בשני אנפים וארבע קומות.
	188	1,588	1,588	קפלן 5	מבנה מגורים בן 32 יחידות דיור, בשני אנפים וארבע קומות.
	190	1,407	1,407	קפלן 7	מבנה מגורים בן 32 יחידות דיור, בשני אנפים וארבע קומות.
סה"כ		11,518			

להלן תיאור השטחים הבנויים במתחם:

גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שימוש	סוג הבניה	שטח ² (מ"ר)
6003	158	--	תת קרקעי	מקלט ציבורי	בטון	כ-125 ³
	191	--	קרקע	גן ילדים	בטון ובלוקים, גג שטוח	כ-200 ⁴
	179 (חלק) + 189 (חלק) צפוני	--	קרקע	בית כנסת	בטון ובלוקים, בניה מתועשת, גג שטוח + פרגולת רעפים, מבנה יביל בחצר.	כ-350 ⁵

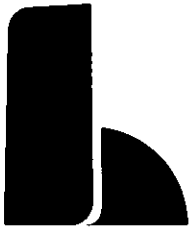
¹ בהתאם לנתונים שנתקבלו ממשרד ע.ד.י מדידות והנדסה (תשי"ג) בע"מ.

² שטח דירות המגורים הינו בהתאם לנסח רישום (שאינו חתום). בחלק מהדירות בקומת הקרקע בוצעה הרחבה (ככל הנראה ללא היתר). יתר השטחים הבנויים הינם בהתאם למדידה גראפית מתוך מפת מדידה מיום 12.2.13.

³ שטח מבואה + קומה 1.

⁴ לא כולל סככות בחצר הגן.

⁵ לא כולל מבנה יביל בשטח כ-25 מ"ר.



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

כ-120 ⁶	בטון	מקלט ציבורי	קרקע + תת קרקעי	--	189
42.02	בטון ובלוקים, גג שטוח	דירת מגורים	קרקע	1	⁷ 187
42.02			קרקע	2	
42.02			קרקע	3	
42.02			קרקע	4	
47.86			קרקע	5	
42.02			קרקע	6	
42.02			קרקע	7	
42.02			קרקע	8	
42.02			ראשונה	9	
42.02			ראשונה	10	
42.02			ראשונה	11	
42.02			ראשונה	12	
42.02			ראשונה	13	
42.02			ראשונה	14	
42.02			ראשונה	15	
42.02			ראשונה	16	
42.02			שניה	17	
42.02			שניה	18	
42.02			שניה	19	
42.02			שניה	20	
42.02			שניה	21	
42.02			שניה	22	
42.02			שניה	23	
42.02			שניה	24	
42.02			שלישית	25	
42.02			שלישית	26	
42.02			שלישית	27	
42.02			שלישית	28	
42.02			שלישית	29	
42.02			שלישית	30	
42.02			שלישית	31	
42.02			שלישית	32	
42.02		קרקע	1	⁸ 188	
42.02		קרקע	2		
42.02		קרקע	3		

⁶ שטח קומת הקרקע + שטח גלוי של תקרת קומה 1-

⁷ בהתאם לנתוני ארנונה שהתקבלו מהעירייה, בדירות שבתתי חלקות מס' 1, 3, 5, 6, 7, 8 (דירות בקומת הקרקע) בוצעה הרחבה (לא נמצא היתר בניה).

⁸ בהתאם לנתוני ארנונה שהתקבלו מהעירייה, בדירות שבתתי חלקות מס' 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 (דירות בקומת הקרקע) בוצעה הרחבה (לא נמצא היתר בניה).



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

42.02			קרקע	4		
42.02			קרקע	5		
42.02			קרקע	6		
42.02			קרקע	7		
42.02			קרקע	8		
42.02			ראשונה	9		
42.02			ראשונה	10		
42.02			ראשונה	11		
42.02			ראשונה	12		
42.02			ראשונה	13		
42.02			ראשונה	14		
42.02			ראשונה	15		
42.02			ראשונה	16		
42.02			שניה	17		
42.02			שניה	18		
42.02			שניה	19		
42.02			שניה	20		
42.02			שניה	21		
42.02			שניה	22		
42.02			שניה	23		
42.02			שניה	24		
42.02			שלישית	25		
42.02			שלישית	26		
42.02			שלישית	27		
42.02			שלישית	28		
42.02			שלישית	29		
42.02			שלישית	30		
42.02			שלישית	31		
42.02			שלישית	32		
48.74			קרקע	1	190 ⁹	
48.74			קרקע	2		
48.74			קרקע	3		
48.74			קרקע	4		
48.74			קרקע	5		
48.74			קרקע	6		
48.74			קרקע	7		
48.74			קרקע	8		
48.74			ראשונה	9		
48.74			ראשונה	10		

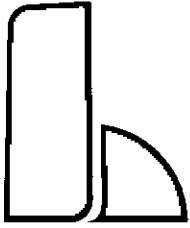
⁹ בהתאם לנתוני ארנונה שהתקבלו מהעירייה, בדירות שבתתי חלקות מס' 1, 2, 5, 6, 7 (דירות בקומת הקרקע) בוצעה הרחבה (לא נמצא היתר בניה).



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

48.74			ראשונה	11		
48.74			ראשונה	12		
48.74			ראשונה	13		
48.74			ראשונה	14		
48.74			ראשונה	15		
48.74			ראשונה	16		
48.74			שניה	17		
48.74			שניה	18		
48.74			שניה	19		
48.74			שניה	20		
48.74			שניה	21		
48.74			שניה	22		
48.74			שניה	23		
48.74			שניה	24		
48.74			שלישית	25		
48.74			שלישית	26		
48.74			שלישית	27		
48.74			שלישית	28		
48.74			שלישית	29		
48.74			שלישית	30		
48.74			שלישית	31		
48.74			שלישית	32		

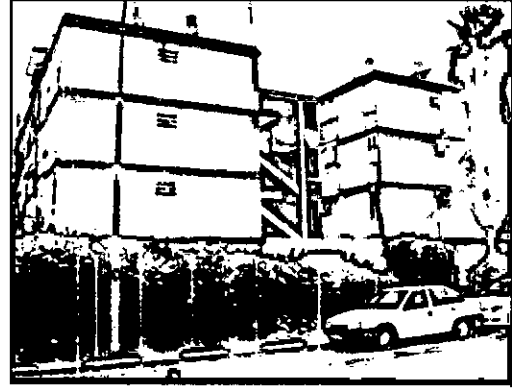


צביקל שפיגל

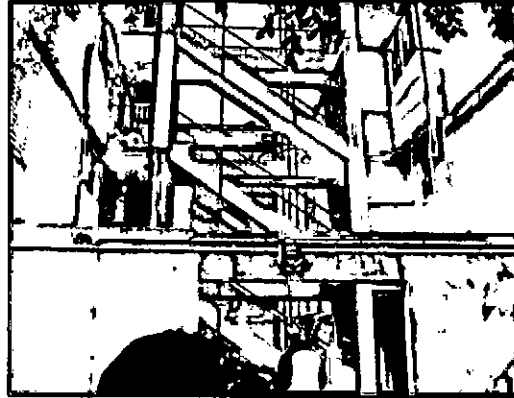
חברה כלכלית בע"מ



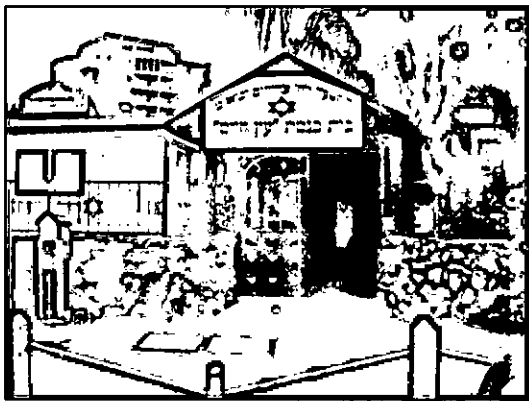
הבנין ברחוב קפלן 3



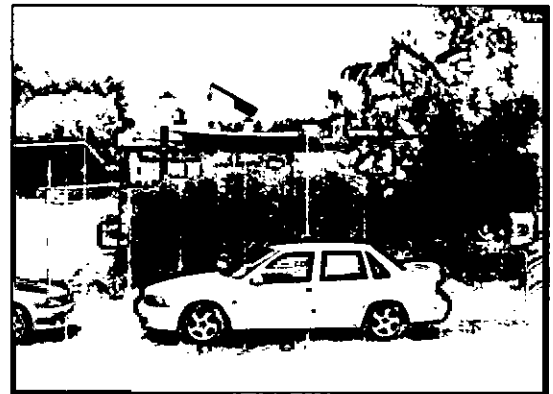
הבנין ברחוב קפלן 5



הבנין ברחוב קפלן 7



בית הכנסת "עץ החיים"



מבנה גני הילדים

6. תיק בנין

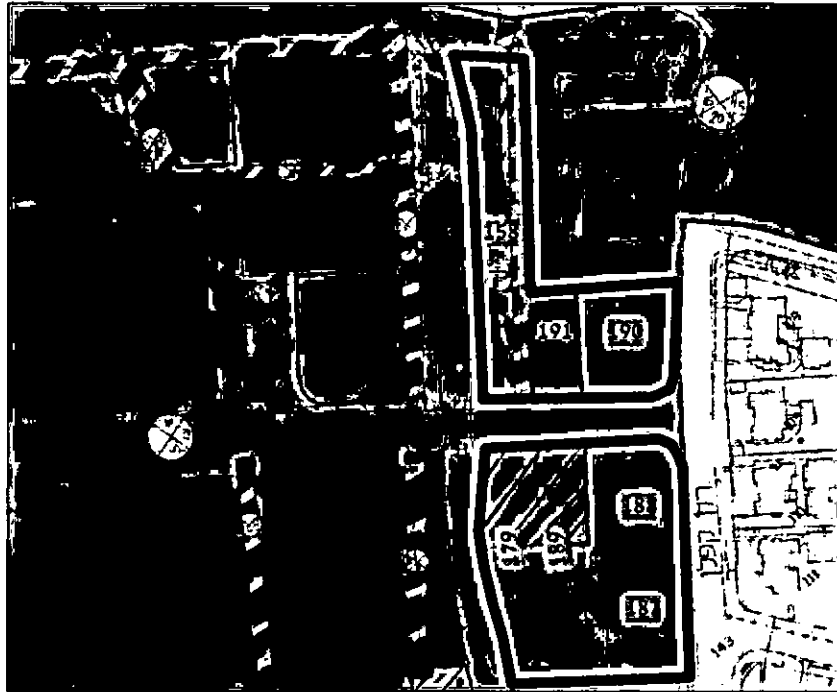
עפ"י מידע שנמסר ע"י נציגת המועצה, לא נמצאו היתרי בניה למבנים המצויים בשטח הנישום.



7. מצב תכנוני

להלן פירוט תכניות רלבנטיות החלות על המקרקעין נשוא ה"איחוד והחלוקה":

7.1. תכנית מאא/במ/26 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.96.



איתור המתחמים הנדונים (סכמטי) על רקע תשריט מאא/במ/26

להלן פירוט היעודים בחלקות הנדונות:

תכליות ושימושים	יעוד	חלקה
גנים, חורשה, שדרה, מגרשי ספורט ושעשועים פתוחים, מתקני נופש ונוי, תעול ביוב וניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, ב"ש ציבוריים, מגרשי חניה עד 10% משטח השצ"פ, מקלטים ציבוריים.	שצ"פ	158
דרך לרכב משולבת בשביל הולכי רגל שתעוצב במטרה להאט את מהירות הנסיעה של כלי רכב, תוך-שילוב אלמנטים גנניים.	דרך משולבת	
מס' קומות מירבי - 3. גובה מירבי - 12 מ'. שטחי בניה מותרים משטח המגרש - 90% עיקריים, 20% שירות. שטחי בניה בקומה - עד 30% משטח המגרש.	שטח לבנין ציבורי קיים	191
גנים, חורשה, שדרה, מגרשי ספורט ושעשועים פתוחים, מתקני נופש ונוי, תעול ביוב וניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, ב"ש ציבוריים, מגרשי חניה עד 10% משטח השצ"פ, מקלטים ציבוריים.	שצ"פ	179



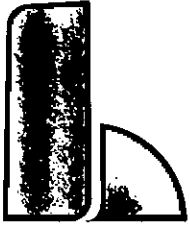
צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

מס' קומות מירבי - 3. גובה מירבי - 12 מ'. שטחי בניה מותרים משטח המגרש - 90% עיקריים, 20% שירות. שטחי בניה בקומה - עד 30% משטח המגרש. בשטח לבנין ציבור חדש השימוש יותר עפ"י תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית	שטח לבנין ציבורי מוצע	
גנים, חורשה, שדרה, מגרשי ספרט ושעשועים פתוחים, מתקני נופש ונוי, תעול ביוב וניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, ב"ש ציבוריים, מגרשי חניה עד 10% משטח השצ"פ, מקלטים ציבוריים.	שצ"פ	
מס' קומות מירבי - 3. גובה מירבי - 12 מ'. שטחי בניה מותרים משטח המגרש - 90% עיקריים, 20% שירות. שטחי בניה בקומה - עד 30% משטח המגרש. בשטח לבנין ציבור חדש השימוש יותר עפ"י תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית	שטח לבנין ציבורי מוצע	189
צפיפות מגורים וגובה הבנין - לפי הקיים. זכויות בניה - עד ל-105 מ"ר ליח"ד (לא כולל שטח חדר המדרגות). ליח"ד בקומה העליונה שמתחת לגג תותר בניית חדר על הגג בשטח נוסף של 23 מ"ר, בתנאי שהעלייה לחדר תהיה מתוך הדירה. לא תותר כל תוספת יח"ד לאזור. הבניה נועדה לשיפור תנאי המגורים של הדירות הקיימת. תוספת הבניה מותנת בהגשת תכנית אחידה וכוללת לכל אגפי הבנין בשלמות ובלבד שתקבל קודם לכן הסכמת כל בעלי הזכות בנכס וחתימתם על התכנית הכוללת המוצעת. מותר יהיה להוציא היתרי בנין לאגף אחד או יותר בבנין כשהם תואמים את התכנית האחידה הכוללת לכלל הבנין, בתנאי: שיפוץ חוץ של כל המבנה, פתרון חניות לרכב להנחת דעתו של מהנדס הועדה.	אזור מגורים ג'	187
		188
		190

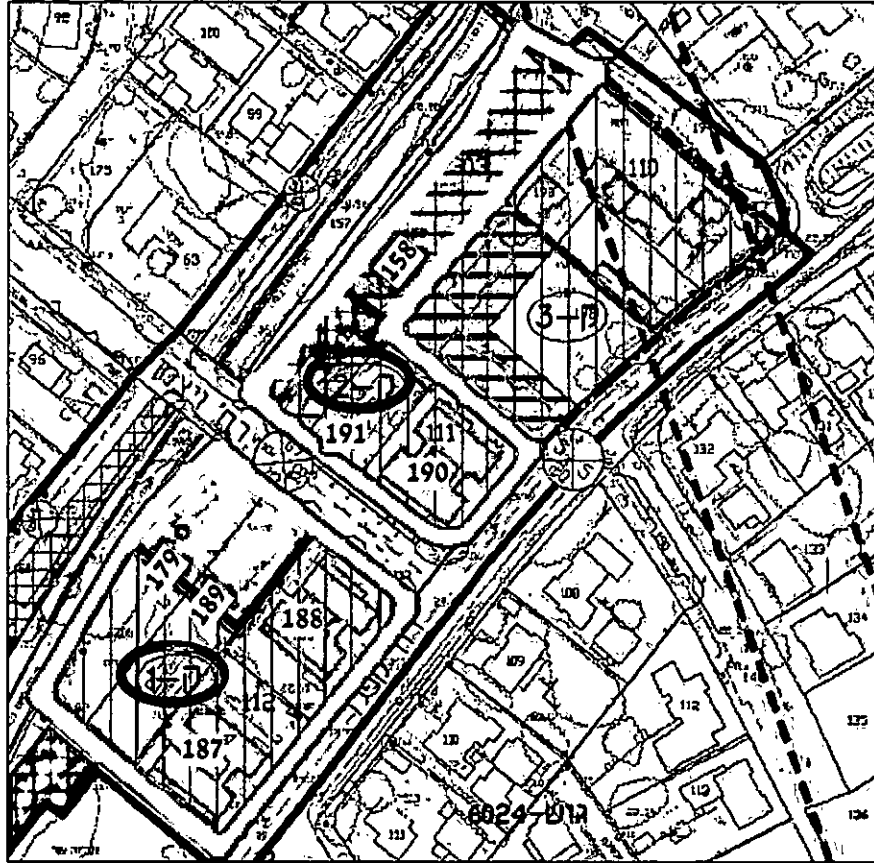
היתרי בניה יהיו מותנים בפתרון החניה לפי הקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי

הבניה.



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

7.2 תכנית מאא/220 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5028 מיום 1.11.01



איתור המתחמים הנדונים (סכמטי) על רקע תשריט מאא/220

השטח הנדון, למעט צידן הצפוני של חלקות 189 ו-179 סומן כ"שטח לאיחוד וחלוקה".
חלקות 187, 188 וחלק מחלקות 179 ו-189 סווגו ביעוד מגורים מיוחד א', ונכללו במתחם ק-1
(מגרש 112), שבו הותרו:
מס' בתים - 2.
מס' קומות מירבי - 11.
מס' יח"ד מירבי - 132.
שטחי בניה מירביים עיקריים - 14,520 מ"ר.
שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת לבנין - 30 מ"ר ליח"ד + 200 מ"ר לבנין.
שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לבנין - 200% משטח המגרש.



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

צידן הצפוני של חלקות 189 ו-179 סווגו כ"שטת לבניני ציבור (קיים)", שבו זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות תכנית מאא/במ/26.

חלקות 190, 191 וחלק מ-158 נכללו במתחם ק-2 (מגרש 111).

חלקות 190, 191 וחלק מחלקה 158 סווגו ביעוד מגורים מיוחד א' שבו הותרו:

מס' בתים - 1.

מס' קומות מירבי - 12.

מס' יח"ד מירבי - 72.

שטחי בניה מירביים - 7,920 מ"ר.

שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת לבנין - 30 מ"ר ליח"ד + 200 מ"ר לבנין.

שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת לבנין - 200% משטח המגרש.

צידה הדרום מערבי של חלקה 158 סווג כדרך. יתר החלקה סווגה כ"שטח לבניני ציבור

(מוצע) - מגרש 303, שבו יותרו גני ילדים ומעונות ילדים בהיקף זכויות כדלקמן:

מס' קומות - 2

שטחים עיקריים מירביים מעל הכניסה הקובעת לבנין - 60% משטח המגרש

שטחי שירות מירביים מעל הכניסה הקובעת לבנין - 40% משטח המגרש

שטחי שירות מירביים מתחת לכניסה הקובעת לבנין - 200%

באזור מגורים מיוחד א' תותר הקמת שתי קומות מרתף לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים

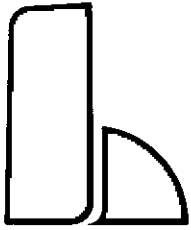
משויכים לדירות, עד 6 מ"ר בממוצע ליח"ד.

בתחום התכנית חלות מגבלות בניה הנובעות מקיומו של נתב"ג. הבניה תהיה בהתאם לנספח

אקוסטי שצורף לתכנית.

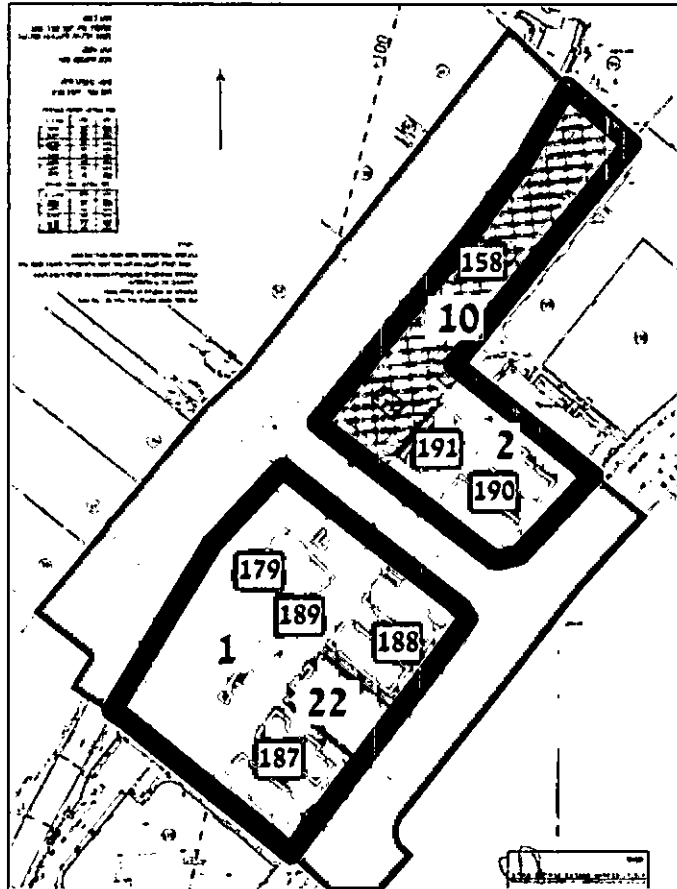
להוצאת היתר בניה תידרש הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון

והבניה למתחם ביצוע בשלמותו.



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

7.3 תכנית מאא/234 - פורסמה למתן תוקף ב.פ. 6004 מיום 13.10.09.



איתור מתחמי ה"איחוד וחלוקה" (סכמטי) על רקע תשריט מאא/234, כולל תאי השטח (ע"ג רקע ירוק)

מטרת התכנית הינה פינוי והריסה בשלבים של מתחם מגורים קיים ברחוב קפלן מספר 3, 5, 7 באזור, ובו 96 יח"ד, והקמת מבני מגורים חדשים ובהם 360 יח"ד, ב-41,400 מ"ר עיקרי, בשטח ממוצע של 115 מ"ר ליח"ד ושטח מינימלי של 80 מ"ר ליח"ד.

במתחם ה"איחוד והחלוקה" הדרומי סומנו שטחים ביעוד דרך, מגורים ד' (תא שטח מס' 1) ושפ"פ (תא שטח מס' 22).

במתחם ה"איחוד והחלוקה" הצפוני סומנו שטחים ביעוד דרך, מגורים ד' (תא שטח מס' 2) ושטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס' 10).



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

ייעודי קרקע ושימושים

מגורים ד' - מיועד להקמת בנייני מגורים בלבד וכן שטחים משותפים לדיירים כגון מועדון דיירים, חדרי עגלות ואופניים, שטחים טכניים וכו', שירשמו כרכוש משותף. מחסני הדיירים ומקומות החניה יוצמדו ברישום זה לדירות.

תוספת יח"ד מעבר ל-360 יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

שטח מינימלי ליח"ד 80 מ"ר ושטח ממוצע ליח"ד 115 מ"ר. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

יותר מרתפים לחניה בכל תחום המגרש עד להיקף 85% מתכסית המגרש. יותר מרתפים גם מתחת להרחבת הדרך ברחוב ויצמן.

שטח למגורים ומבנים מוסדות ציבור - במפלס הרחוב יותר מבנים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק, כגון בית כנסת, גן ילדים (3 כיתות) ו/או פעוטון, וכן חניות עיליות המיועדות לשימושים אלו בחלק הצפוני של המגרש.

במפלס המרתף תותר הקמת מרתף(ים) לחניה אשר תהיה מוצמדת לדירות בבנין המגורים של תא שטח מס' 2 הגובל. הגישה לרכב ולדיירים למפלס המרתף תהיה ישירות מתוך תחום תא שטח מס' 2 הנ"ל.

הוראות - כמו באזור מגורים ד'.

שטח פרטי פתוח - מיועד לגינון מתקני צל, פינות ישיבה ומשחק במפלס העליון.

הוראות - לא תוקם גדר בין השפ"פ לשטחים הגובלים, תותר הקמת מרתפי חניה לדיירי המגרש מתחת לשפ"פ.



טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות (ביחס לכניסה הקובעת)	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מגרש) % משטח	שטחי בניה במ"ר						גודל מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה קובעת		סה"כ מעל הכניסה הקובעת	מעל כניסה קובעת				
					שירות	עיקרי		שירות	עיקרי			
מעל - 22 מתחת - 2	74-76	282	35%	57,546	11,016	—	¹⁰ 46,530	14,100	32,430	6,480	1	מגורים ד'
	74	78	35%	16,100	3,230	—	¹¹ 12,870	3,900	8,970	1,900	2	
מעל - 2 מתחת - 2	10	--	35%	7,722	4,862	—	2,860	1,144	1,716	2,860	10	שטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור

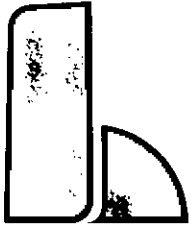
← מותר להעביר יח"ד ושטחי בניה ממגרש למגרש בהיקף של עד 10% מיח"ד ושטחי בניה בלי שהדבר יחשב כשינוי לתכנית זו.

← בנוסף יותרו מחסני דיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר/יח"ד, אשר ימוקמו מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

תנאים להוצאת היתר בניה

- ← תכנית פיתוח.
- ← אישור רשות התעופה האזרחית.
- ← אישורה של תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק או תשריט חלוקה לפי פרק ד', הכל לפי העניין.
- ← אישור משרד התחבורה להסדרי התנועה.
- ← התכנית כולל תנאים להוצאת היתרי בניה בהקשר להריסת מבנים קיימים, כמפורט בתקנון התכנית.

¹⁰ מהווה 115 מ"ר בממוצע ליח"ד.
¹¹ מהווה 115 מ"ר בממוצע ליח"ד.

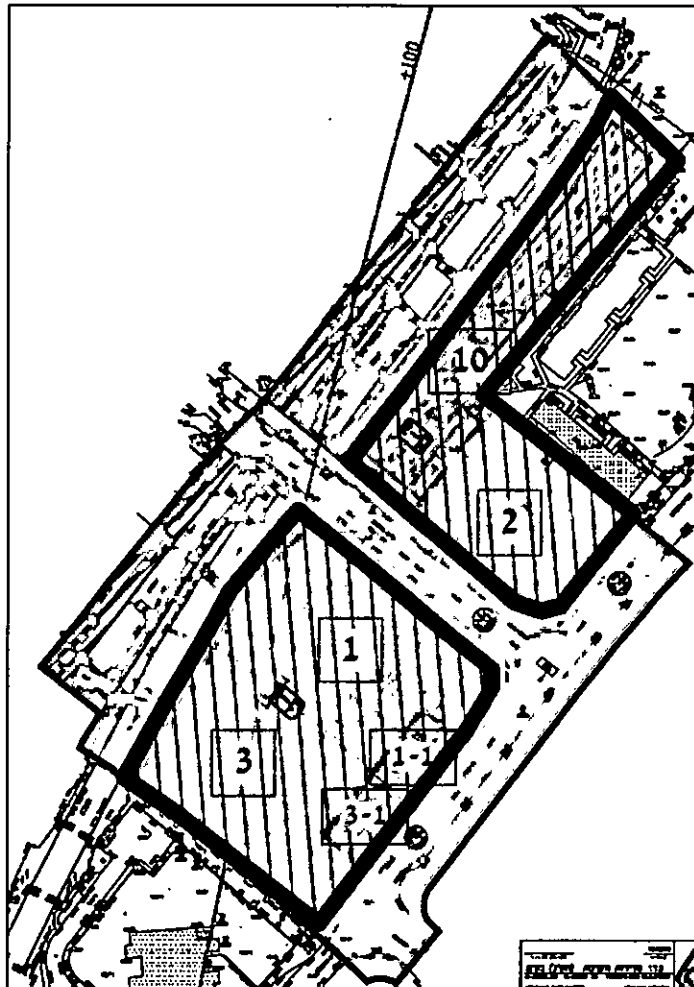


צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

חלוקה ורישום

- ◀ לאחר אישור התכנית, תוכן תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ותכנית לצרכי רישום, ערוכה וחתומה ע"י יזם התכנית - ויסמן חברה לבניה בע"מ, כתואמת את התכנית.
- ◀ החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ◀ השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יועברו לחזקת הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

8. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון - מאא/מק/2029



איתור מתחמי ה"איחוד וחלוקה" (סכמטי) על רקע תשריט
מאא/מק/2029



חוות הדעת מבוססת על מהדורה 2, מתאריך 17.3.13.

מטרת התכנית

- ◀ איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי סעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ◀ שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית.
- ◀ שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
- ◀ תוספת 2 קומות לגובה המבנים ביחס לתכנית המאושרת.
- ◀ שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.

עיקרי הוראות התכנית

- ◀ השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים ע"פ סימן ג' לחוק התכנון והבניה.
- ◀ רישום החלוקה החדשה יערך בהתאם לכעיף 125 לחוק.
- ◀ חלוקת תא שטח מס' 1 לשני מגרשים.
- ◀ שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
- ◀ שינוי בינוי - הקמת שני מבנים בתא שטח מס' 1 (לשעבר) במקום שלושה.
- ◀ שינוי גאומטרי של שטח פרטי פתוח (שפי"פ) שלאורך רחוב קפלן.
- ◀ תוספת 2 קומות לגובה המבנים ביחס לתכנית המאושרת.



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)										יעוד
	מספר יח"ד	תכסית (% משטח המגרש)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	
				שרות	עיקרי		שרות	עיקרי			
2	126	35%	26,298	5,508	-	20,790	6,300	14,490	3,295	1	מגורים ד'
2	102	35%	20,060	3,230	-	16,830	5,100	11,730	1,877	2	
2	132	35%	27,288	5,508		21,780	6,600	15,180	3,199	3	
2	-	35%	7,722	4,862	-	2,860	1,144	1,716	2,811	10	שטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה:

- < בנוסף יותרו מחסני דיירים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר/יח"ד, אשר ימוקמו מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- < שטחי מגרשים 1, 3 כוללים שפי"פ שמתחתיו מותרת הקמת מרתפי חנייה לדיירים.

תנאי למתן היתר בניה

לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצרכי רישום ערוך כדין ע"פ פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.

הריסת מבנים

שלבי הבניה והשלמת החניונים יהיו כלהלן:

בתאי שטח 1, 3:

- < תנאי למתן טופס 4 למבנה הראשון שייבנה (באחד מתאי השטח הנ"ל) הוא השלמת חניון תת קרקעי שייבנה במגרש הצמוד לו, בחלקו הפנוי.
- < חניון זה ישמש זמנית את הדיירים של המבנה הראשון עד שיהרס הבנין הקיים (במגרש שבו ייבנה המבנה הראשון) וייבנה החניון מתחתיו.



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

◀ עם קבלת טופס האיכלוס למבנה הראשון כאמור לעיל, ייהרס מיידית המבנה הקיים המסומן להריסה בתשריט, כולל פינוי הפסולת, ויוקם החניון התת קרקעי בשטח זה. עם השלמתו יוקצו בו מקומות החנייה הקבועים לדיירי אותו מבנה.

◀ עם איכלוס הבניין השני (שבאחד משני תאי השטח הנ"ל) ייהרס המבנה הקיים הנותר באופן מיידית כולל פינוי הפסולת ויוקם החניון התת קרקעי מתחתיו, לרבות פיתוח השטח מעליו.

בתא שטח 2:

◀ תנאי למתן טופס איכלוס לתא שטח מס' 2 הוא השלמת החניון התת קרקעי מתחת למגרש מס' 10 והקמת מבני הציבור מעליו.

9. המצב המשפטי

בהתאם להעתיקי מידע מפנקס הזכויות ומפנקס הבתים המשותפים שהופקו באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים¹² בתאריכים 31.12.12, 21.1.13 ו-20.2.13 החלקות הנכללות בטבלת ההקצאה הינן בבעלות רשות הפיתוח, מדינת ישראל ופרטיים, כמפורט בטבלת ההקצאה והאיזון.

10. עקרונות ושיקולים

בבואי לערוך טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מאא/מק/2029 הבאתי בחשבון בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לעניין חלוקה שלא בהסכמה, ובהתאם להוראות תקנות התכנון (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט - 2009.

10.2. הובא בחשבון תקן מס' 15 של הועדה לתקינה שמאית בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

¹²נסחי האינטרנט אינם חתומים ואינם מאושרים.



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

10.3. ההקצאה לבעלי הזכויות נערכה בהתאם להעתיקי מידע מפנקס הזכויות ומפנקס הבתים המשותפים שהופקו באמצעות אתר האינטרנט של משרד המשפטים¹³.

10.4. בהתאם לסעיף 10 לתקן 15 אבהיר כי טבלת ההקצאה והאיזון מתייחסת לשווי החלקות בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ולהוראות ופרשנות שניתנו בפסיקה לעניין קביעת השווי היחסי של החלקות במצב נכנס. היות ועל השטח בנויים מבנים התורמים לשווי הנכסים במצב נכנס מצאנו שיהיה זה מעוות ולא תואם את החוק לפעול בעניין זה לפי הוראות התקינה ולהביא בחשבון רק את עלות הבניה בניכוי פחת. קביעת ערכים בשיטה זו שלטעמנו נוגדת את הוראות החוק והפסיקה, עלולה להביא לתוצאה אשר לא תאפשר ביצוע מטרת התוכנית, דהיינו פיתוח מיזם שיאפשר לבעלי הדירות הקיימות לפנות ולקבל בתמורה דירות בנויות בפרויקט החדש. ההערכה בוצעה איפה תוך מתן שווי אקוויוולנטי לבניוי הקיים תוך שמירה על הוראות החוק והפסיקה.

10.5. בשל העובדה שבתכניות מאא/220 ו-מאא/234 יועד מרבית המתחם הנדון (למעט צידן הצפוני של חלקות 179 ו-189) ל"שטח לאיחוד וחלוקה מחדש", הובא בחשבון ב"מצב נכנס" בטבלה היעוד בהתאם לתכנית מאא/במ/26 (התכנית שקדמה למאא/220). עבור צידן הצפוני של חלקות 179 ו-189 אשר סומנו כ" שטח לאיחוד וחלוקה מחדש" בתכנית מאא/234 בלבד, הובא בחשבון ב"מצב נכנס" היעוד בהתאם לתכנית מאא/220.

לאור זאת, בהתחשב בתכניות מאא/220 ו-מאא/במ/26, הובאו בחשבון בטבלה "במצב נכנס" מגרשים המיועדים לשטחי ציבור בהיקף של 6,947 מ"ר¹⁴ (761 מ"ר דרך משולבת, 3,858 מ"ר שצ"פ ו-2,328 מ"ר למבני ציבור), בעוד ש"במצב מוצע", בהתאם לתכנית מאא/מק/2029 יועדו לשטחי ציבור מגרשים בהיקף של 3,137 מ"ר בלבד¹⁵ (2,811 מ"ר למבני ציבור ו-326 מ"ר לדרכים). כלומר היקף שטחי המגרשים לצרכי ציבור ביעוד שצ"פ ודרך משולבת פחת ב- 3,810 מ"ר¹⁶, זאת בהתאם לתכנית התקפה ב"מצב קיים".

¹³ נסחי האינטרנט אינם חתומים ואינם מאושרים.

¹⁴ עפ"י מדידה שנתקבלה מחברת ע.ד.י מדידות והנדסה.

¹⁵ עפ"י מדידה שנתקבלה מחברת ע.ד.י מדידות והנדסה.

¹⁶ 3,810 מ"ר = 3,137 מ"ר - 6,947 מ"ר.



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

לעניין זה קובע תקן 15 כי אם הייתה הפרשה לצרכי ציבור, המיועדת לרישום על שם הרשות המקומית או המדינה במצב היוצא נמוכה משטחם של המגרשים המיועדים לצרכי ציבור במצב הנכנס, ישתתף באיזון החלק העודף, אשר ירשם בטבלת ההקצאה והאיזון בשורה אחת ששוויה במצב הנכנס הוא מכפלה של שטח העודף בשווי מ"ר ממוצע לצרכי ציבור בתכנית. לאור זאת, הובאו בחשבון "במצב קודם" "מעל לקו" שווים של שטחי ציבור ביעוד דרך משולבת ושצ"פ בהיקף של 3,810 מ"ר. שוויו של השצ"פ הוערך לפי מקדם של 16% משוויה של קרקע המיועדת לבניה רוויה¹⁷, בעוד ששוויה של דרך משולבת הוערך לפי מקדם של 10% משוויה של קרקע לבניה רוויה.

10.6. לא נמצאו היתרי בניה עבור המבנים המצויים במתחם. לאור זאת, הסתמכנו על נתוני שטחים שנלקחו מתוך תשריט ותקנון הבית המשותף ומתוך נסחי הרישום. מנתונים אלו עולה כי שטח דירה טיפוסית ברחוב קפלן 7 גדול בכ-6.5 מ"ר משטח דירה טיפוסית בקפלן 3 ו-5 (48.74 מ"ר לעומת 42.02 מ"ר).

10.7. מסויר שנערך בדירות טיפוסיות עולה כי בחלק מהדירות שבקומת הקרקע בוצעה הרחבה. לא נמצאו היתרי בניה להרחבות אלו. לאור זאת, לא הובאה בחשבון תוספת בניה זו. עם זאת הובאה בחשבון תוספת שווי ביחידות אלו. נתונים בנוגע להיקף השטחים שהורחבו בכל דירה נלקחו מאינפורמציה שנתקבלה ממחלקת הגביה במועצה המקומית אזור. כמו כן, מצאנו כי קיימים הבדלים ברמת הבדק של הדירות. להערכתנו, במקרה זה, ההבדלים מצויים בתחום הדיוק השמאי.

10.8. בהתאם לתקן 15 הובא בחשבון בטבלת ההקצאה והאיזון שווי אקוויוולנטי.

10.9. מקדמי שווי בסיסיים לדירות טיפוסיות:

◀ דירות בקומות א', ב', ג' - 1.00

◀ דירות שאינן פינתיות בקומת הקרקע - 1.10

◀ דירות פינתיות בקומת הקרקע - 1.15

¹⁷ בהתאם לנתוני מחקר דלפי שנערך ע"י לשכת שמאי המקרקעין (ראו פירוט בהמשך).



צביקל שפיגל

חברה כלכלית בע"מ

- 10.10. ב"מצב מוצע", בשל גודלו וקרבתו של מגרש מסי 2 לכביש ולמבני הציבור, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% ביחס למגרשים 1 ו-3.
- 10.11. שטחי החלקות והמגרשים מבוססים על נתוני מדידות שנערכו ע"י משרד ע.ד.י מדידות והנדסה (תשי"ג) בע"מ.
- 10.12. ערכי השווי בחוות דעת זו אינם כוללים מע"מ.
- 10.13. מצבם הפיזי של מבני המגורים ברחוב קפלן 3, 5, ו-7, המתאפיין בבעיות יציבות ובפחת מואץ משתקף בערכי העסקאות עליהן ביססנו השווי.
- 10.14. הקרקע הוערכה על בסיס הנחה שאין זיהום קרקע וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.
- 10.15. חוות דעת זו נועדה לשמש כטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מאא/מק/2029 בלבד ואין לעשות בה שימוש כל שהוא פרט למטרה האמורה.



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

11. ערכי שווי בתחום התכנית

11.1. שווי "מצב נכנס"

11.1.1. מגורים

להלן נתוני עסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה בבניינים הנישומים מתוך מאגר "מידע נדלן" של רשות המיסים:

שווי מכירה (נ"ח)	חלק נמכר	קומה ¹⁸	כתובת	תת חלקה	חלקה	גוש	יום מכירה	מס'
715,000	1	ג'	קפלן 7	31	190	6003	3.12.12	1
935,000	1	קרקע	קפלן 7	4	190		21.11.12	2
860,000	1	ב'	קפלן 5	17	188		4.10.12	3
980,000	1	קרקע	קפלן 7	8	190		15.7.12	4
880,000	1	ג'	קפלן 5	32	188		19.6.12	5
840,000	1	א'	קפלן 7	11	190		17.5.12	6
858,000	1	ב'	קפלן 3	18	187		13.5.12	7
940,000	1	קרקע	קפלן 5	5	188		7.4.11	8

ניתוח נתוני העסקאות מצביע על שווי של כ-950,000 ₪ ליח"ד בקומת הקרקע וכ-830,000 ₪ - 860,000 ₪ ליח"ד שאינה בקומת הקרקע (כולל זכויות קיימות להרחבה).

נתוני שכירות במתחם

מניתוח חוזי שכירות שנערכו במתחם בתקופה האחרונה עולה כי דמי שכירות חודשיים בדירות בקומות עליונות הינם בגבולות של כ-2,500 ₪ בחודש. בהיוון בהתאם לערכים שנתיים של 4%-3.5% מתקבל שווי בגבולות של 750,000 ₪ - 860,000 ₪.

לאור הנתונים, הובא בחשבון שווי ליח"ד בסיסית בשטח כ-42 מ"ר¹⁹ כדלקמן:

← יח"ד שאינה בקומת הקרקע - 750,000 ₪.

← יח"ד שאינה פינתית בקומת הקרקע - תוספת 10%.

¹⁸ על פי תשריטי הבתים המשותפים.

¹⁹ בהתאם לתקנון ותשריט הבית המשותף ולנסח הרישום.



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

◀ יח"ד פינתית בקומת הקרקע - תוספת 15%.

11.1.2 שצ"פ

עפ"י מחקר דלפי שערכה לשבת שמאי המקרקעין בישראל שווי קרקע ביעוד שצ"פ, ביחס לשווי קרקע באותו שטח בנוי באותה סביבה שייעודה בניה רוויה למגורים הינו 16%-26%.
להערכת, לאור הצפיפות הגבוהה בנכס הנישום (כ-21 יח"ד לדונם), ראוי להביא בחשבון יחס של 16%.

11.2 שווי "מצב מוצע"

11.2.1 מגורים

להלן נתוני עסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה בדירות בפרויקט דנקנר - אזור בגוש 6026 חלקה 162. הנתונים נלקחו מתוך מאגר "מידע נדלן" של רשות המיסים:

מס' תאריך מכירה	מס' חדרים	שטח נטו (מ"ר)	קומה	מחיר (ש"ח)	מס'
25.6.12	5	125	15	1,380,000	1
24.6.12	4	120	14	1,640,000	2
21.3.12	5	120	12	1,600,000	3
30.8.11	4	90	5	1,535,000	4
18.5.11	4	105	8	1,680,000	5
23.2.11	5	109	12	1,700,000	6
10.2.11	5	145	10	1,600,000	7
7.2.11	4	100	2	1,460,000	8

להלן נתוני עסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה בדירות בבניין המצוי מדרום למתחם נשוא חוות הדעת, בגוש 6003 חלקה 178. הנתונים נלקחו מתוך מאגר "מידע נדלן" של רשות המיסים:



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

מס'	תאריך מכירה	מס' חדרים	שטח נטו (מ"ר)	קומה	מחיר (ש)
1	15.6.12	3	76	3	1,270,000
2	20.2.12	5	143	9	²⁰ 2,140,000

לאור האמור, הובא בחשבון שווי דירה ממוצעת בשטח 115 מ"ר עיקרי בגבולות של

כ- 1,500,000 ₪.

²⁰ כפי שנמסר לנו השטח כולל חדר יציאה לגג ומרפסת גג.



צביקל שפיגל
חברה כלכלית בע"מ

12. טבלת הקצאה ואיזון

מצ"ב טבלת הקצאה ואיזון.

ולראיה באתי על החתום,



תוספת

טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית מס' - מאמ/מק/2029

פרטי החלקות הקיימות

מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	תת חלקה	שטח תת-חלקה/מגרש (במ"ר)	חלקים ברכוש המשותף	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מספר תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה/תת חלקה	יעוד החלקה/המגרש	שוי החלקה/תת חלקה/מגרש במ"ר (באחוזים)	שוי יחסי (באחוזים)
1			42.02	42.02	1	42/1350	מדינת ישראל				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		549.2	1.098%
2			42.02	42.02	2	42/1350	גבאי דוד גבאי סלורה				1/2 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		519.6	1.039%
3			42.02	42.02	3	42/1350	פרידה קאופמן גרטרודה לופוביץ קאופמן פרידה				1/3 1/3 1/3	הערות: אגודת אק"ם- תיק בי"ש למשפחה ת"א והמרכז תמש 101200/98 מיום 28/12/98, אפל מנחם (ת.ז. 022307862) - בי"ש לענייני משפחה תיק תמש 98160/00 מיום 2/6/2002, לשכת הוצ"פ ת"א- תיק: 01-13658-09-7 הליך: 090166331 מיום: 24/6/2009, לשכת הוצ"פ ת"א- תיק: 01-13658-09-7 הליך: 090319981 מיום: 26/11/2009, ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		527.2	1.054%
4			42.02	42.02	4	42/1350	דעוס פלורה דעוס יוחאי				1/2 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		541.7	1.083%
5			47.86	47.86	5	48/1350	בוקרה יוסף בוקרה יוסף בוקרה יוסף				1/6 1/3 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		566.9	1.134%
6			42.02	42.02	6	42/1350	חודר סביחה				1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		529.1	1.058%
7			42.02	42.02	7	42/1350	בכר ישראל				בשלמות	משכנתאות: טפחות בנק משכנתאות (חברה 520014754) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 22,000 ₪.		527.2	1.054%
8			42.02	42.02	8	42/1350	גרנפולד אלסנדרו גרנפולד פרלה				1/2 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		549.2	1.098%
9			42.02	42.02	9	42/1350	בירקה אליהו				בשלמות	משכנתאות: כלל חברה לביטוח בע"מ (חברה 520024647) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 714,000 ₪.		472.4	0.945%
10			42.02	42.02	10	42/1350	אמנון זהרגי יוסף זהרגי ברוך זהרגי שושנה זלמן				1/4 1/4 1/4 1/4	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
11			42.02	42.02	11	42/1350	נורמני יהו"יו נורמני יהודית				1/2 1/2	משכנתאות: הבנק הבינלאומי הראשון (חברה 520000282) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 200,000 ₪.		472.4	0.945%
12			42.02	42.02	12	42/1350	וייסמן ש' וייסמן אלינור עדי וייסמן אלסנדרה סופיה				1/3 1/3 1/3	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
13			42.02	42.02	13	42/1350	מוגרי אדלה מוגרי שאול				1/2 1/2	משכנתאות: משכן בנק הפועלים למשכנתאות (חברה 520017872) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 82,000 ₪.		472.4	0.945%
14			42.02	42.02	14	42/1350	יום טוב חן				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
15	6003	187	42.02	42.02	15	42/1350	פלג יהודה				בשלמות	משכנתאות: טפחות בנק משכנתאות (חברה 520014754) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 20,750 ₪.	אזור מגורים ג	472.4	0.945%
16			42.02	42.02	16	42/1350	פקין יעל				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
17			42.02	42.02	17	42/1350	חביב דינה				בשלמות	משכנתאות: טפחות בנק משכנתאות (חברה 520014754) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 316,000 ₪.		472.4	0.945%
18			42.02	42.02	18	42/1350	כסטיקה בלה				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
19			42.02	42.02	19	42/1350	אמיר טל				בשלמות	משכנתאות: בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 540,000 ₪.		472.4	0.945%
20			42.02	42.02	20	42/1350	לוי זהבה				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
21			42.02	42.02	21	42/1350	וינברג דוד וינברג איריס				1/2 1/2	משכנתאות: טפחות בנק משכנתאות (חברה 520014754) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 250,000 ₪.		472.4	0.945%
22			42.02	42.02	22	42/1350	דויד רפאל דויד שרית				1/2 1/2	משכנתאות: בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 270,000 ₪.		472.4	0.945%
23			42.02	42.02	23	42/1350	יוסף קטש אסתר ישראל שרה קטש רחל רוזנקרנץ				1/4 1/4 1/4 1/4	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
24			42.02	42.02	24	42/1350	שפרי אסף				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
25			42.02	42.02	25	42/1350	דויד אורן דויד שרון				1/2 1/2	משכנתאות: בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 255,000 ₪.		472.4	0.945%
26			42.02	42.02	26	42/1350	חיון ערן חיון ענת				1/2 1/2	משכנתאות: בנק הפועלים למשכנתאות (חברה 520017872) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 180,000 ₪.		472.4	0.945%
27			42.02	42.02	27	42/1350	יוסול קלינה				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
28			42.02	42.02	28	42/1350	ציונוב בוריס				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
29			42.02	42.02	29	42/1350	סמרו יצחק לאטי שלמה				1/2 1/2	משכנתאות: בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 400,000 ₪.		472.4	0.945%
30			42.02	42.02	30	42/1350	דרמר עדית				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
31			42.02	42.02	31	42/1350	יעקב כרמל				בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
32			42.02	42.02	32	42/1350	צוקר יצחק צוקר ענמה				1/2 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%

פרטי החלקות הקיימות

מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	תת חלקה	שטח תת-חלקה/מגרש (במ"ר)	חלקים ברכוש המשותף	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מספר תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה/תת חלקה	יעוד החלקה/ המגרש	שווי החלקה/תת חלקה/מגרש במ"ר אקוו'	שווי יחסי (באחוזים)
58					26	42.02	42/1344	זוהר מורן		040873424	1/2	משכנתאות: בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 375,000 ש"ח. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
59					27	42.02	42/1344	קרם יוסף		022318125	1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
60					28	42.02	42/1344	גאיסינסקי אירנה		025474735	1/2	משכנתאות: בנק הפועלים (חברה 520017872) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 249,000 ש"ח. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		472.4	0.945%
61					29	42.02	42/1344	ציבר חנה		2681666	1/6	הערות: אלבו שמחה- המנעות מעשיית עסקה. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.		472.4	0.945%
62					30	42.02	42/1344	אלבו עמרם		4210749	1/6			472.4	0.945%
63					31	42.02	42/1344	בן אריה סליה		6736206	1/6			472.4	0.945%
64					32	42.02	42/1344	אלבו ציון		2681562	1/6			472.4	0.945%
65					1	48.74	49/1568	פולק יעל		2681666	1/6			565.0	1.130%
66					2	48.74	49/1568	אלבו יוסף		94-385174	1/6			542.9	1.086%
67					3	48.74	49/1568	עונה אריה		5273159	1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		532.2	1.064%
68					4	48.74	49/1568	עונה דליה		023816572	1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		554.3	1.109%
69					5	48.74	49/1568	זוהר שרון אוראל		029672524	בשלמות	משכנתאות: בנק הפועלים בע"מ (חברה 520000118) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 370,000 ש"ח. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		563.7	1.127%
70					6	48.74	49/1568	אשכנזי משה		061005369	בשלמות			542.9	1.086%
71					7	48.74	49/1568	רשות הפיתוח		062635362	1/9	תקופה: 49 שנים. ת. סיום: 31/3/2028 חלק בנקס: בשלמות. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.		542.9	1.086%
72					8	48.74	49/1568	סוניה זקלין		062519319	1/9			554.3	1.109%
73					9	48.74	49/1568	יעקב מלכה		062635339	1/9			563.7	1.127%
74					10	48.74	49/1568	ניסים מלכה		062635347	1/9			542.9	1.086%
75					11	48.74	49/1568	חוה גל		062635354	1/9			542.9	1.086%
76					12	48.74	49/1568	שושנה שמש		062635370	1/9			554.3	1.109%
77					13	48.74	49/1568	עמיר מלכה		062635396	1/9			563.7	1.127%
78					14	48.74	49/1568	רחל בר אל		062635404	1/9			542.9	1.086%
79					15	48.74	49/1568	אסתר מלכה		055043285	1/9			542.9	1.086%
80					16	48.74	49/1568	הרמבם אברהם		064839491	1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		542.9	1.086%
81					17	48.74	49/1568	הרמבם פארבין		042971952	1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		542.9	1.086%
82					18	48.74	49/1568	דומיניק אורטס		05710475	בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		542.9	1.086%
83					19	48.74	49/1568	בוק רון		033431420	1/2	תקופה: 49 שנים. ת. סיום: 31/3/2019. חלק בנקס: בשלמות. משכנתאות: בנק ירושלים בע"מ (חברה 520025636) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 426,321 ש"ח. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. בר בני (ת.ז. 068144393), בר אביטל-חנה (ת.ז. 056554991). ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		554.3	1.109%
84					20	48.74	49/1568	בוק ג'ולי יעל		040017329	1/2	משכנתאות: בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 349,000 ש"ח. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		563.7	1.127%
85					21	48.74	49/1568	נבון אילן		054505524	בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		542.9	1.086%

פרטי החלקות הקיימות

מספר סידורי	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	תת חלקה	שטח תת-חלקה/מגרש (במ"ר)	חלקים ברכוש המשותף	שם הבעלים הרשום	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מספר תאגיד	החלקים בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה/תת חלקה	יעוד החלקה/ המגרש	שוי החלקה/תת חלקה/מגרש במ"ר אקו'	שווי יחסי (באחוזים)
86					22	48.74	49/1568	סיידון נסים גורחאס פנינה		065573685 077250033	1/4 3/4	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
87					23	48.74	49/1568	בן-ששון אסתר		026086850	בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
88					24	48.74	49/1568	דודי לירן לוי		021707070	בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
89					25	48.74	49/1568	ויסמן רנה לוגשי ציפורה		054875836 056605611	1/2 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
90					26	48.74	49/1568	בדולסקו סטפן		1578475	בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
91					27	48.74	49/1568	מרצאנו שמעון דוד מרצאנו עליזה		057151888 022409130	1/2 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
92					28	48.74	49/1568	רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
93					29	48.74	49/1568	רחמי דורון		02527711-2	בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
94					30	48.74	49/1568	רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
95					31	48.74	49/1568	רוזנטל ברוך רוזנטל שרה		009357278 005359674	1/2 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. בר בני (ת.ז. 068144393), בר אביטל-חנה (ת.ז. 056554991).		485.0	0.970%
96					32	48.74	49/1568	טובי אברהם טובי מזל		57838815 57973182	1/2 1/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.		485.0	0.970%
97	6003	158	2,655	2,655		439 1,894		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	דרך משולבת שצ"פ	196.3 1371.9	0.393% 2.744%
98	6003	179	5,591	1,791		959		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364. הערה לפי פקודת הדרכים, קבצי תקנות: 1547 מ-20.2.64, 1411 מ-31.1.63, 727 מ-5.9.57.	שצ"פ	694.6	1.389%
99	6003	189	1,736	1,736		518		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	שצ"פ	375.2	0.750%
סה"כ													50,000.0	100.000%	
	6003	157	2,084	2		2		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	שצ"פ		
	6003	158	2,655	2,655		322		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	דרך משולבת		
	6003	161	3,295	2		2		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364. הערה לפי פקודת הדרכים, קבצי תקנות: 1547 מ-20.2.64, 1411 מ-31.1.63, 727 מ-5.9.57.	שצ"פ		
	6003	179	5,591	1,791		822		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364. הערה לפי פקודת הדרכים, קבצי תקנות: 1547 מ-20.2.64, 1411 מ-31.1.63, 727 מ-5.9.57.	שב"צ		
	6003	189	1,736	1,736		735 483		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	שב"צ שצ"פ		
	6003	191	771	771		771		רשות הפיתוח			בשלמות	הערות: הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערה בדבר אתר עתיקות. ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	שב"צ		

תוספת

טבלת הקצאה ואיזון

לתכנית מס' - מא/מק/2029

תשלומי איזון בשקלים חדשים		פרטי החלקות הקיימות									
מספר סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' החלקה המוקצה * ארעי/סופי *	שם הבעלים הרשום **	שם החוכר הרשום **	מס' זהות או מספר תאגיד	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים מהמגרש (בשבר פשוט)	יעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא אקו"ו	שווי יחסי (באחוזים)
1		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		מדינת ישראל			3,199	7/237	מגורים ד' + שפ"פ	908.54	1.098%
2		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		גבאי דוד גבאי סלונה		0964590 0964591	3,199	19/680	מגורים ד' + שפ"פ	859.58	1.039%
3		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		פרידה קאופמן גרטרודה לופוביץ' קאופמן פרידה		6747607 6747609 6747607	3,199	11/388	מגורים ד' + שפ"פ	872.08	1.054%
4		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		דעוס פלורה דעוס יוחאי		25091794 27984202	3,199	3/103	מגורים ד' + שפ"פ	896.04	1.083%
5		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		בוקרה יוסף בוקרה יוסף בוקרה יוסף		7337203-9 7337203-9 073372039	3,199	5/164	מגורים ד' + שפ"פ	937.72	1.134%
6		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		חודר סביחה		046590329	3,199	20/703	מגורים ד' + שפ"פ	875.20	1.058%
7		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		בכר ישראל		5560975	3,199	11/388	מגורים ד' + שפ"פ	872.08	1.054%
8		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		גרנפולד אלכסנדרו גרנפולד פרלה		06846009 067698209	3,199	7/237	מגורים ד' + שפ"פ	908.54	1.098%
9		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		בירקה אליהו		022018873	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
10		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		אמנון זהרגי יוסף זהרגי ברוך זהרגי שושנה ז'למן		057461535 056464472 051464436 051167534	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
11		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		תורגמן יהודית תורגמן יהודית		017437534 017437534	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
12		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		ויסמן ש' ויסמן אלינור עדי ויסמן אלכסנדרה סופיה		038779724 038186540 203035761	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
13		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		מגורבי אדלה מגורבי שאול		023592314 059829143	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
14		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		יום טוב חן		037047602	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
15	6003	3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		פלג יהודה		056535396	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
16		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		פקין יעל		067462655	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
17		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		חביבי דינה		025188301	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
18		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		כסטיקה בלה		039982327	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
19		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		אמיר טל		029306552	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
20		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		לוי זהבה וינברג דוד		05212418-7 55312029	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
21		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		וינברג איריס		023685662	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
22		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		דודי רפאל דודי שרית		022874168 027450477	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
23		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		יוסף קטש אסתר ישראל שרה קטש רחל חזקרון		056036155 056600976 029385879 022834741	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
24		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		ספרי אסף		029316510	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
25		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		דודי גורן דודי שרון		023688849 025480658	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
26		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		חיון ערן חיון ענת		024361669 024324238	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
27		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		יוסול קליה		00244249-9	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
28		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		ציונו בוריס		0144904213	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
29		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		סמרון צחק לאטי שלמה		029483146 028608693	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
30		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		דרמ ערית		067423590	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
31		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		יעקבי רמל		052131851	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
32		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		צוקר יצחק צוקר נעמה		5643418 56796584	3,199	19/748	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%

אין תשלומי איזון

אין תשלומי איזון

תשלומי איזון בשקלים חדשים		פרטי החלקות הקיימות										
מספר סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' החלקה המוקצה * ארע/סופי *	שם הבעלים הרשום **	שם החוכר הרשום **	מס' זהות או מספר תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שטח המגרש (במ"ר)	חלקים מהמגרש (בשבר פשוט)	יעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא אקו"ל	שווי יחסי (באחוזים)
58	6003	1 (מגורים ד') + 1-1 (שפ"פ)		זוהר מורן	קובי לימור	040873424	משכנתאות: בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 375,000 ₪.	3,295	26/977	מגורים ד' + שפ"פ	781.43	0.945%
						034323881	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.					
						022318125	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.					
						025474735	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.					
						025474735	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.					
						306074121	משכנתאות: בנק הפועלים (חברה 520017872) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 249,000 ₪.					
						2681666	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.					
4210749	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
6736206	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
2681562	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
2681665	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
94-385174	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
5273159	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
02381657/2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
029672524	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
061005369	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
65	6003	2 (מגורים ד')		רשות הפיתוח	פני שוטן	062635362	תקופה: 49 שנים. ת. סיום: 31/3/2028 חלק בנכס: בשלמות.	1,887	6/145	מגורים ד'	934.59	1.130%
						062519319	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.					
						062635339	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.					
						062635347	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.					
						062635354	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.					
						062635370	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.					
						062635396	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.					
						062635404	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.					
						055043285	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.					
						064839491	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.					
042971952	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
05710475	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
033431420	תקופה: 49 שנים. ת. סיום: 31/3/2019 חלק בנכס: בשלמות.											
040017329	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
054505524	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
1029756	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
5423159	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
46818456	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
07166028	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
073637639	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
012466892	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
012466900	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
028613248	משכנתאות: בנק לאומי למשכנתאות (חברה 520000225) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 296,121 ₪.											
016345449	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
63208/א	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
63209/א	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
045829314	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
546415	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
6584765	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
6584860	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
007168028	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
051720621	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
022798573	משכנתאות: בנק הפועלים בע"מ (חברה 520000118) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 300,000 ₪.											
060135654	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
038846960	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
1247487	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
012474896	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
0141945	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
07184004-5	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											
068144393	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864.											
056554991	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.											

תשלומי איזון בשקלים חדשים		פרטי החלקות הקיימות												
מספר סידורי	מס' גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' החלקה המוקצה * ארעי/סופי *	שם הבעלים הרשום **	שם החוכר הרשום **	מס' זהות או מספר תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות בחלקה	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים מהמגרש (בשבר פשוט)	יעוד המגרש המוקצה	שווי מצב יוצא אקו"ל	שווי יחסי (באחוזים)	בעל הזכויות משלם	בעל הזכויות מקבל
85		1 (מגורים ד') + 1-1 (שפ"פ)		בינה ירון		027781632	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	3,295	5/183	מגורים ד' + שפ"פ	802.27	0.970%		
86		2 (מגורים ד')		סיידון נסים גורזאט פנינה		065573685 077250033	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	27/760	מגורים ד'	802.27	0.970%		
87		1 (מגורים ד') + 1-1 (שפ"פ)		בן-ששון אסתר		026086850	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	3,295	5/183	מגורים ד' + שפ"פ	802.27	0.970%		
88		2 (מגורים ד')		דודי לירן לוי		021707070	משכנתאות: בנק מזרחי טפחות בע"מ (חברה 520000522) בשלמות. דרגה: ראשונה. סכום: 300,000 ₪. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	27/760	מגורים ד'	802.27	0.970%		
89		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		ויסמן רנה לוגשי ציפורה		054875836 056605611	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	3,199	3/115	מגורים ד' + שפ"פ	802.27	0.970%		
90		2 (מגורים ד')		בדולסקו טטפן		1578475	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	27/760	מגורים ד'	802.27	0.970%		
91		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		מרצאנו שמעון דוד מרצאנו עליזה		057151888 022409130	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	3,199	3/115	מגורים ד' + שפ"פ	802.27	0.970%		
92		2 (מגורים ד')		רשות הפיתוח			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	27/760	מגורים ד'	802.27	0.970%		
93		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		רחמני דורון		02527711-2	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	3,199	3/115	מגורים ד' + שפ"פ	802.27	0.970%		
94		2 (מגורים ד')		רשות הפיתוח			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	27/760	מגורים ד'	802.27	0.970%		
95		3 (מגורים ד') + 3-1 (שפ"פ)		רוזנטל ברוך רוזנטל שרה		009357278 005359674	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	3,199	3/115	מגורים ד' + שפ"פ	802.27	0.970%		
96		2 (מגורים ד')		טובי אברהם טובי מזל		57838815 57973182	הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	27/760	מגורים ד'	802.27	0.970%		
97		2 (מגורים ד')		רשות הפיתוח			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	13/904	מגורים ד'	324.75	0.393%		
98		2 (מגורים ד')		רשות הפיתוח			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	49/963	מגורים ד'	1149.07	1.389%		
99		2 (מגורים ד')		רשות הפיתוח			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	1,887	13/473	מגורים ד'	620.67	0.750%		
סה"כ											82,709.20	100.00%		
	6003	10		רשות הפיתוח ***			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	2,811		שכ"צ				
	6003	51		רשות הפיתוח ***			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	50		דו"ן				
	6003	52		רשות הפיתוח ***			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	139		דרך				
	6003	53		רשות הפיתוח ***			הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9/7/1992 עמ' 3864. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4713 מיום 17/12/98 עמ' 1364.	137		דרך				

אין תשלומי איזון

* ימולא בידי המודל/רשם המקרקעין.
 ** העברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים הרשום בפנקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
 *** בהתאם לסעיף 6.5 א לתכנית מאא/234: "מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י מהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי הציבור ככזה לעיל, יפקעו וירשמו על שם הרשות המקומית" (עודכן בהתאם לפסק בוררות מיום 20.5.14).



19.3.2013
תאריך

189
מס' רישון

עדי צביקל
שם שמאי המקרקעין