



Yaron Spector
Gil Sittin
Golan Vakrat
Roni Cohen
Yaron Parienti
Yaniv Cachlon
Gilad Gelbaum
Yossi Almozni
Oren Sagi
Alex Tushler
Shimon Gronich
Baruch Barshak
Rami Cohen
Gila Engel
Ido Jack
Hagay yosef
Ofir Ron
Gil Attar
Dor Laron
Michael Zalcberg
Mor Blumenfeld
Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Practical Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Geographer & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Business Management
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- שמאי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- הנדסאי בניין
- שמאי מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן והנדסאי בניין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- הנדסאי בניין
- שמאית מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סייטון
גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזנינו
אורן שאגי
אלכס טושלר
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה אנגל
עידו ז'אק
חגי יוסף
אופיר רון
גיל עטר
דור לרון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה



נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מפורטת מספר 504-0251637

מתחם הכוכבים - הר/מק/1985ב'

גליל ים - הרצליה



30/10/2016

תאריך





Yaron Spector
Gil Sitton
Golan Vakrat
Roni Cohen
Yaron Parienti
Yaniv Cachlon
Gilad Gelbaum
Yossi Almozni
Oren Sagi
Alex Tushler
Shimon Gronich
Baruch Barshak
Rami Cohen
Gila Engel
Ido Jack
Hagay yosef
Ofir Ron
Gil Attar
Dor Laron
Michael Zalberg
Mor Blumenfeld
Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Real Estate Appraiser
- Civ. Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Business Management & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Practical Engineer
- Economist & Real Estate Appraiser
- Geographer & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist
- Economist & Business Management
- Economist & Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser
- Practical Engineer
- Real Estate Appraiser
- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני M.A. משפטן ושמאי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- שמאי מקרקעין
- מהנדס אזרחי
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
- המדסאי בנין
- שמאי מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן והמדסאי בנין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- המדסאי בנין
- שמאית מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיתון
גולן וקראט
רוני כהן
ירון פריאנטי
יניב כחלון
גלעד גלבאום
יוסי אלמוזני
אורן סגיא
אלכס טושלר
שמעון גרוניך
ברוך ברשק
רמי כהן
גילה אנגל
עידו ז'אק
חגי יוסף
אופיר רון
גיל עטר
דור לרון
מיכאל זלצברג
מור בלומנפלד
ישראל עטיה

30 באוקטובר 2016

מספרנו: 16/F16526



נספח לטבלת הקצאה ואיזון

תכנית מפורטת מספר 504-0251637

מתחם הכוכבים - הר/מק/1985ב'

גליל ים - הרצליה

רקע כללי

תכנית מספר 504-0251637 "מתחם הכוכבים - הר/מק/1985ב'" היא שכונת מגורים המתוכננת לכלול 2,943 יחידות דיור ובנוסף שטחים לתעסוקה. התוכנית מהווה המשך לתוכנית הר/1985 א' והיא חלק מתוכנית המתאר הר/1985 1 ומשלימתה הר/1985 1/א בהרצליה. התוכנית יוצרת רובע מגורים חדש הנוצר מבניה מרקמית רוויה בגובה 10 קומות, המשולב בבניה גבוהה וברשת ירוקה של שדרות, גנים, טיילות ופארק מרכזי רחב ידיים. התוכנית כוללת את השלב הדרומי של פארק הרצליה המחבר את חלקי העיר למערך אורבני שלם, וכן שירותים כלל עירוניים חיוניים לרבות מרכז תעסוקה.



**מקום התכנית**

גליל ים - הרצליה

שטח התכנית

834.88 דונם, כאשר השטח הנכלל בתחום איחוד וחלוקה הינו 368.527 דונם.

מטרת התכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה, פארק רובעי, אזור תעסוקה ומוסדות ציבור בהרצליה.

מגיש התכנית

רמ"י, עיריית הרצליה.

פרטי המקרקעין

שטח כולל בדונם	חלקות		גוש
	בחלק	בשלמות	
1834.88	44,43,33,9,17-18, 75,72,67,64,61 78	19-20,12	6422
	12,4	10-11	6423
	36,40,51,60,63,66 71-73	6,10,12,16,37,46 49,52,61,69,	6424
	46-47	45	6525
	19-21	156	6535
	,21,17,16,7,12 29,32,27,25	8-11	6595
	11,3,2,1	-	6596
	39,43,33,30,27,10 44,	-	6604

ישוב : גליל ים - הרצליה

ועדת תכנון : ועדה מקומית לתכנון ולבניה "הרצליה", וועדה מחוזית לתכנון ולבניה "תל אביב".

המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 28.2.2016.

מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור במקרקעין נערך ביום 28.2.2016 על ידי ירון ספקטור שמאי מקרקעין וגלעד גלבאום שמאי מקרקעין.

¹ כאשר השטח הנכלל בתחום איחוד וחלוקה הינו 368.527 דונם.



מתחם הקרקע שבנדון מהווה חטיבת קרקע המהווה חלק מתכנית בנין עיר מספר הר/1985/1 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 6.7.2009 (תכנית מתאר "מתחם הכוכבים").
למעשה תכנית הר/1985/1 מורכבת מתכנית הר/1985/א' ("השלב הראשון") אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 18.10.2012 ומהתכנית שבנדון הר/מק/1985/ב' ("השלב השני") אשר מהווה למעשה את שטח ההשלמה לשטח הנכלל בתחום תכנית השלב הראשון.



חטיבת הקרקע אינה כוללת בינוי, מהווה שטח פתוח (למעט בינוי בחלקה 46 של בית חד קומתי במצב פיזי רעוע) ומשמשת בעיקר לעיבוד חקלאי.

קיימים מספר פרויקטים בהליך של בניה ממזרח לחטיבת הקרקע שבנדון (במסגרת מימוש הזכויות בתכנית הר/1985/א').

התכנית שבנדון (הר/מק/1985/ב') כוללת מספר מתחמים כדלקמן:
בחלק המערבי – מספר מגרשים ביעוד לתעסוקה.



במרכז התכנית – פארק מתוכנן כאשר מצידו המזרחי ומצידו המערבי מתחמי מגורים, מגורים ומסחר.
בחלק הצפוני – מגרש המיועד למבני ציבור ובצמוד לו מבני מגורים/מגורים ומסחר ומוסדות ציבור.
בחלק הדרומי (מדרום למכון טיהור השפכים) – מתחם המיועד לבית קברות.
המתחמים מקושרים באמצעות מערכת דרכים פנימית, אשר צפויה לשרת גם את יתר המגרשים בתחום תכנית הר/1985/א'.



עמוד 4



המצב התכנוני²

1. על המקרקעין שבנדון חלות, בין השאר, התכניות המאושרות הבאות:

א. בהתאם לתכנית הר/253/א' אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.6.1961 עולה כי תחום המקרקעין שבנדון (רצועה צפונית בסמוך לדרך הרב קוק) מסומנת באזור "חקלאי א".

להלן רשימת תכליות ושימושים באזור חקלאי א' –

1. חקלאות, גננות.

2. משתלות, חממות.

3. מטעים.

4. נספחים.

5. סככות ומחסנים למטרות חקלאיות.

להלן היקף זכויות הבניה באזור חקלאי א'-

שטח מגרש מינימלי – 10,000 מ"ר

בניה – 50 מ"ר לנספח לפי הדרוש למטרה חקלאית.

קווי בנין – חזית – 10 מ', צדדי – 10 מ', אחורי – 10 מ'.

גובה (מספר קומות) – כפי הדרוש למטרות חקלאיות.

ב. בהתאם לתכנית רש/210/א' אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.3.1971 (ילקוט פרסומים 1708).

הקרקע שבנדון מסווגת ברובה כקרקע חקלאית.

תכליות ושימושים באזור חקלאי –

1. רשתות השקאה, תיעול, ניקוז וביוב מרכזי.

2. שמוש בקרקע לעבוד חקלאי.

3. סככות ומבנים לדיירי חקלאות – באישור שינתן ע"י הועדה המקומית לבנין ערים.

להלן היקף זכויות הבניה באזור חקלאי –

שטח מגרש מינימלי – 10,000 מ"ר

שטח בניה מקסימלי – נספח בהיקף של 5%

מספר קומות מקסימלי – קומה אחת



² המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע שנתקבל במחלקת מידע תכנוני בוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה ועל פי תכניות בניין עיר.

עמוד 5



יותר בניינים חקלאיים – סככה/מחסן לפי הצורך

קווי בנין – חזית (לפי המסומן בתשריט), צדדי – 10 מ', אחורי – 10 מ'

רוחב מינימלי של חזית במטר – 50 מ'.

ג. תכנית הר/1/1985 (תכנית מתאר "מתחם הכוכבים") אושרה למתן תוקף בתאריך 6.7.2009 (ילקוט

פרסומים מספר 5973).

מטרת התכנית הינה:



- יצירת רצף עירוני מבונה ופתוח, בין חלקי העיר הרצליה ואיזון דמוגרפי על ידי הקמת שכונת מגורים.

- יצירת שטח לפארק עירוני וחיבורו למערכת השטחים הפתוחה המטרופולינית.

- הרחבת השטח העירוני הבנוי על תחום שטח נוף כפרי פתוח כפי שסומן בתמ"א 31.

- שינוי ייעוד מאזור חקלאי א' ומגרש מיוחד לבית אבות לאזורי מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, שצ"פ, מתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני ודרכים.

- קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות.

- קביעת הוראות לפיתוח ומתן היתרי בניה במתחם ציבורי מיוחד כלל עירוני ובדרכים המובילות למתחם.



- קביעת הוראות לטיפול במפגעים ממכון טיהור שפכים ושדרוגו.

שטח התכנית הכולל הינו 834.7 דונם.

להלן רשימת תכליות ושימושים בתחום התכנית:

אזור עירוני בדגש מגורים 1 –

- מגורים בהיקף של כ-1,653 יח"ד וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני ציבור, חניות, דרכים, שטחי ציבור, מבני תשתיות, מועדון כושר ובריכת שחיה וכיו"ב.

- 20% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

- מסחר ומשרדים לשימוש שכונתי בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית מפורטת.



אזור עירוני בדגש מגורים 2 –

- מגורים בהיקף של 1,465 יח"ד וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני ציבור, חניות, דרכים, שטחי ציבור, מבני תשתיות, מועדון כושר ובריכת שחיה וכיו"ב.

- 20% מיחידות הדיור בתכנית יוקצו לבניה לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

- מסחר ומשרדים לשימוש שכונתי בכפוף לתנאים שייקבעו בתכנית מפורטת.

בתכנית המפורטת למגורים משני צידי הפארק תתאפשר תוספת של עד 900 יח"ד מעבר לאמור לעיל

בכפוף לבדיקות לעת תכנון מפורט, הסרת מגבלות הגובה, פתרונות תחבורתיים וסביבתיים ופתרון לצרכי ציבור ע"י הגורמים המוסמכים. יח"ד נוספות אלו לא יהיו זכויות מוקנות מתוקף תכנית זו.



עמוד 6



אזור ציבורי פתוח ומבני ציבור בשילוב תעסוקה:

- שצ"פ משולב במבני ציבור בהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר 253 א' וכן מגרשי משחקים, שטחי ציבור פתוחים, מתקני ספורט פנאי ונופש, מבני תשתיות, מועדונים, משרדי ממשלה, מרפאות וכדומה.
- תעשיות עתירות ידע, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, מסחר בקומת הקרקע, מתקנים הנדסיים, מערכות תשתית, מבני חניה, דרכים.
- היקף הבניה ביעוד המשולב – שצ"פ, שב"צ ותעסוקה יהיה עד 100,000 מ"ר בכפוף לפתרונות מסילתיים שיקבעו בתכנון המפורט.
- ניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, כך שעד 40,000 מ"ר מהשטח המיועד לתעסוקה יומר למגורים, בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- לאורך דרך מס' 20 תישמר רצועה של שטח ציבורי פתוח, ברוחב מינימלי של 25 מ'.



שטח ציבורי פתוח – פארק רובעי

- שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.
- מתקנים מבנים ומוקדי פעילות מיוחדים לנופש, שעשועים וספורט, בתי קפה.
- מבני שירות למשתמשים בפארק לאחזקתו השוטפת.
- מבני ומתקני תשתיות תת קרקעיים.
- דרכים.
- מיגון אקוסטי.
- סך זכויות הבניה לשטחים עיקריים בשטחים ציבוריים פתוחים יעמוד על 1,175 מ"ר. שטחי השירות יהיו בשיעור של 600 מ"ר.



שטח ציבורי פתוח – רצועה ירוקה

- שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, שטחים פתוחים לספורט, לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.
- מיגון אקוסטי.
- השימושים שלהלן יותרו אך ורק מחוץ לתחום קו הבנין מכביש 20: מתקנים להסדרת זרימה וניקוז, מבני שירות למשתמשים בפארק ולאחזקתו השוטפת, מבני ומתקני תשתיות תת קרקעיים.



עמוד 7



הוראות כלליות:

- תכניות מפורטות אשר כוללות מעל 100 יח"ד יכללו:

1. חלוקה של תחום התכנית למתחמים (יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לשנות או להתאים את גבולות המתחמים).

2. הנחיות לתכניות בינוי ופיתוח בתחום כל מבנן, אשר יהוו תנאי למתן היתרי בניה.

3. מגוון בצפיפות ובאופי הבינוי בתחומן.

4. חתכי רחוב עקרוניים, אופי הרחוב וצורת השימוש.

5. אופי התכנון ישם דגש על התאמת הטיפוסים לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בגנים או בגבולות העיר, הפניות וכדומה. תיאסר קומת עמודים מפולשת, למעט סתוין (ארכדה).

- תכנית מפורטת תקבע תנאים ושליבים להוצאת היתר בניה כתוצאה מפיתוח התשתיות וצרכי הציבור במתחם ובמערכת העוטפת.

- תחבורה-

1. לתכנית המפורטת הראשונה עד לסך 1,000 יח"ד – לא תידרש בדיקה תחבורתית.

2. תנאי בהיתר הבניה לתכנית המפורטת הראשונה (1,000 יח"ד באזור יעוד דגש מגורים מס' 1)

יכלול הרחבת הצומת ז'בוטינסקי – הרב קוק – שבעת הכוכבים למתכונת מלאה והרחבת דרך ז'בוטינסקי בקטע שבין רח' הנדיב והבריגדה, לביצוע בד בבד עם יחידות הדיור.

3. התכניות המפורטות מעבר לתכנית המפורטת הראשונה כאמור לעיל תכלולנה מטלות תחבורתיות בהתאם לבדיקות מעודכנות שיעשו בכפוף לאישור משרד התחבורה. פתרונות אלה יוטמעו בכל אחת מהתכניות.

ד. בהתאם לתכנית בנין עיר מספר הר/1/1985 א' אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 16.5.2012 (ילקוט

פרסומים מספר 6416) עולה כי התכנית מהווה השלמה לתכנית הר/1/1985.

התכנית כוללת הוראות לקביעת השטח הכולל המותר לבניה ביעוד מגורים וביעוד שטח לבנייני ציבור, הנחיות בדבר שטחי קרקע שיש ליעד לכל אחד מצרכי הציבור בתוך מתחמי המגורים והנחיות לעניין גובה הבניינים.

ביעוד אזור עירוני בדגש מגורים 1 ואזור עירוני בדגש מגורים 2-

מספר יחידות הדיור יהיה 4,018 יחידות דיור.

שטחי בניה – שטח עיקרי למגורים מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו 482,500 מ"ר.

שטח הבניה למטרות שירות למגורים המותר מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו 145,000 מ"ר.

גובה המבנים – יהיה מוגבל מכח הגבלות משרד הביטחון.



עמוד 8



2. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון:

תכנית מספר 504-0251637 "מתחם הכוכבים - הר/מק/1985/ב"ב"

להלן מטרות התכנית:

1. קביעת הוראות לבניוי ופיתוח השטח.
2. קביעת הוראות וזכויות בנייה ליעודי הקרקע השונים וחלוקת המגרשים.
3. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
4. איחוד וחלוקה לשטח התכנית.
5. הקצאת כ-20% מיחיד בתכנית לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.

להלן שטחי המגרשים במצב המוצע:

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	101,130	12.11%
תעסוקה	26,331	3.15%
מבנים ומוסדות ציבור	54,445	6.52%
שטח ציבורי פתוח	18,641	2.24%
פארק/גן ציבורי	110,092	13.19%
ככר עירוני	1,863	0.22%
דרך מאושרת	77,897	9.33%
דרך מוצעת	23,579	2.83%
דרך משולבת	1,753	0.21%
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	411,787	49.32%
מגורים ומסחר	7,362	0.88%
סה"כ	834,880	100.00%



עמוד 9



להלן פירוט זכויות הבניה עפ"י חלוקה לתאי שטח:

מספר קומות	תכנית % (משטח תא השטח)	מספר ח"ד	שטח בניה (במ"ר)						גודל מגרש (במ"ר)	מספר תא שטח	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	שרות	מתחת למפלס	מעל מפלס לכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות				
3	8	80%	54	14,833	8,407	-	1,836	4,590	3,503	100	מגורים א'
6	35	80%	133	42,410	17,472	-	8,313	16,625	3,640	101	
3	8	80%	81	22,520	12,881	-	2,754	6,885	5,459	102	
3	8	80%	27	7,243	4,030	-	918	2,295	1,705	103	
6	35	80%	133	39,151	14,213	-	8,313	16,625	2,961	104	
3	10	80%	82	22,305	9,677	-	3,608	9,020	4,032	105	
3	10	80%	35	10,204	4,814	-	1,540	3,850	2,006	106	
3	10	80%	35	8,332	3,847	-	1,278	3,207	1,603	107	
3	10	80%	40	10,991	4,831	-	1,760	4,400	2,013	108	
3	10	80%	70	16,263	5,746	-	3,112	7,405	2,394	109	
3	10	80%	72	16,473	6,574	-	2,817	7,082	2,739	110	
3	10	80%	72	17,100	6,012	-	3,168	7,920	2,505	111	
3	10	80%	70	18,203	7,423	-	3,080	7,700	3,093	112	
3	10	80%	70	15,669	5,244	-	3,000	7,425	2,185	113	
3	10	80%	141	34,064	12,350	-	6,204	15,510	5,146	114	
3	10	80%	70	18,229	7,449	-	3,080	7,700	3,104	115	
3	10	80%	70	16,559	5,779	-	3,080	7,700	2,408	116	
3	10	80%	140	33,584	12,024	-	6,160	15,400	5,010	117	
3	10	80%	105	24,756	9,118	-	4,500	11,138	3,799	118	
3	10	80%	105	25,099	9,461	-	4,500	11,138	3,942	119	
3	10	80%	70	17,310	6,530	-	3,080	7,700	2,721	120	
3	10	80%	70	17,637	6,857	-	3,080	7,700	2,857	121	
6	35	80%	266	74,234	24,850	-	16,400	32,984	5,177	122	
3	10	80%	105	22,435	9,940	-	3,570	8,925	4,142	123	
6	35	80%	133	36,510	11,572		8,313	16,625	2,411	124	
3	10	80%	35	8,178	4,013		1,190	2,975	1,672	125	
3	10	80%	70	18,503	7,723		3,080	7,700	3,218	126	
3	10	80%	105	23,768	11,273		3,570	8,925	4,697	127	
3	10	80%	81	20,631	10,992		2,754	6,885	4,665	128	
6	35	80%	133	36,804	11,866		8,313	16,625	2,472	129	
3	10	80%	35	10,665	5,275		1,540	3,850	2,198	130	
3	8	80%	27	7,243	4,030	-	918	2,295	1,653	131	

עמוד 10



מספר קומות	תכנית % (משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	שטח בניה (במ"ר)				גודל מגרש (במ"ר)	מספר תא שטח	יעד
			סה"כ שטחי בניה	מפלס למפלס	מתחת למפלס	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
3	8	80%	25	6,671	3,696	-	850	2,125	מגורים ומסחר
				1,260			360	900	
							1,210	3,025	
3	8	80%	50	13,196	7,246	-	1,700	4,250	מגורים ומסחר
				1,820			520	1,300	
							2,220	5,550	
6	35	80%	133	38,192	13,454		8,246	16,492	מגורים ומסחר
							120	300	
								16,792	
6	30	55%	-	78,529	31,944	-	13,310	33,275	תעסוקה
3	8	55%	-	35,595	13,560	-	5,085	16,950	
3	8	55%	-	41,756	15,907	-	5,965	19,884	
3	8	55%	-	31,135	11,861	-	4,448	14,826	
3	8	55%	-	15,472	5,894	-	2,210	7,368	

הערות לטבלת זכויות הבנייה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר שטחי שירות על קרקעיים לתת-קרקעיים.
- בסמכות הועדה המקומית להוסיף קומות מרתף ללא מגבלה במסגרת הזכויות והשימושים המותרים.
- כ-20% מיח"ד בתכנית יוקצו לזוגות צעירים זכאי משרד השיכון.



להלן התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד :

מגורים-

- שימושים :

1. מגורים וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני תשתיות ומתקנים משותפים לדיירים כגון מועדון כושר וספורט ובריכת שחיה, ובתנאי שאינם משמשים לשימוש מסחרי.
2. חניה.

- הנחיות כלליות :



תיאסר קומת עמודים. מבני המגורים ידורגו ב- 2 קומות עליונות. הדירוג יעשה באופן שבו תכנית הקומה העליונה תהיה מקסימום 80% מתכנית קומה טיפוסית.

- קווי בנין - קו בניין למרתפים יהיה קו המגרש.

- מרפסות :

1. תותר בניית מרפסות זו מעל זו. שטחן יהיה בין 10-14 מ"ר ובממוצע 12 מ"ר ליח"ד, בנוסף לשטחים העיקריים. שטחים אלה יועדו לשימוש מרפסות בלבד. במידה ולא ייבנו המרפסות, שטחים ייעודיים אלה לא יתווספו למניין השטחים העיקריים.

2. סגירת מרפסות או גג הינה אסורה ותיחשב כסטייה ניכרת מהוראות התכנית עפ"י תקנון התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. הוראה לעניין איסור סגירתן של המרפסות תרשם בתקנות הבית המשותף שיירשם, וכן תירשם בקשר לכך גם הערת אזהרה בלישכת רישום המקרקעין.



- חניה תת קרקעית : כל החניות בתחום המגרש יהיו תת קרקעיות.

באישור ולשיקול דעת מהנדס העיר ניתן יהיה לבנות עד 15% חניות נוספות על האמור בגין תוספת יחידות דיור על פי תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית).

- בתאי שטח 100,103 יותר מעבר לציבור באופן חופשי בכל שעות היממה בתחום המסומן בתשריט כזיקת הנאה, רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ-6 מ'. בתא שטח 100 תתאפשר זיקת הנאה לרכב ברוחב של 6 מ' לטובת גישה לחניה לתא שטח 101.



מגורים ומסחר-

- שימושים :

1. מגורים וכל השטחים הנלווים להם לרבות מבני תשתיות ומתקנים משותפים לדיירים כגון, מועדון כושר וספורט ובריכת שחיה.
2. שירותי מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים, מבנים ושטחים לחניה, דרכים ותשתיות.
3. שימושים ותכליות אסורים :

שימושים הגורמים רעש, סיכון, תנועת רכב כבד, זיהום אוויר, זיהום מים ורוח וכל שימוש אחר הגורם למטרד למגורים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.



עמוד 12



4. מיקום שימושים מסחריים יתאפשר בקומת הקרקע בלבד של המבנה המשולב.

5. תבוצע הפרדה מוחלטת בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות המגורים לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים. בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לצמצם היקף הנחיה זו אם השתכנע כי לא ניתן לבצע הפרדה ברמה גבוהה יותר, וכי הפתרון המוצע שומר על איכות המגורים והמסחר.

6. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחוייב בשטח לחצר פריקה מוצנע ומופרד, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

תעסוקה-

- שימושים -

1. תעשיות עתירות ידע, , מרפאות, מכוני מחקר, ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, אימון גופני, מתקנים הנדסיים וכדומה.
2. מסחר והסעדה בקומת הקרקע.
3. חניונים תת קרקעיים (יוספו 15% חניות לציבור מעל הנדרש לאזור תעסוקה על פי תקן).

הוראות נוספות

- חניה -

1. תקן חניה לשימושים שאינם מגורים יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
2. תקו החניה במגרשי המגורים: ביח"ד ששטחן אינו עולה על 85 מ"ר (שטח עיקרי), 1.5 חניות ליח"ד. ביח"ד ששטחן עולה על 85 מ"ר (שטח עיקרי), 2 חניות ליח"ד.
3. החניה בתחום מגרשי המגורים, מסחר והתעסוקה תהיה תת קרקעית בלבד.

- מרתפים -

1. ניתן להקים מרתפים עד גבול המגרש ובכפוף להוראות בגין ניקוז ושימור מי נגר.
2. גובה פני תקרת מרתף עליונה לא יבלוט מעל פני הקרקע וישולב בגובה הסופי הסובב אותה, למעט פתחי האוורור ומערכות טכניות שישולבו בתכנון הפיתוח הסופי.
3. מרתף שאין מעליו מבנה מחייב השארת בית גידול לשתילת צמחיה שיתוכנן בהתאם להנחיות "המדריך לתכנון חנייה מתחת לשטחים ציבוריים עירוניים" של מחוז תל אביב ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

- תנועה- תנאי למתן היתר איכלוס יהיה הקמת הגשר בתא שטח 313 החוצה את כביש 20 וחיבורו לרשת הדרכים העירונית מערבית לכביש 20.

- תנאי למתן היתר איכלוס יהיה חיבור לרחוב בר כוכבא הרצליה (תא שטח 306).

4. במקרים מיוחדים ובאישור אדריכל העיר או מהנדס העיר, ניתן להפחית מהדרישות המפורטות לעיל לעניין כמות, נפח ועומק בית הגידול.



עמוד 13



- תנאי למתן היתר בניה:

א. היתר בניה ראשון למגורים:

1. אישור הועדה המקומית לתכנית לצרכי רישום אשר תחול על כל שטח התכנית, על פי הנחיות המודד המחוזי ומחלקת תכנון עיר ובכפוף לכל התקנות הנוגעות לעניין.
2. רישום הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת ההנאה לטובת הציבור.

3. סילוק מחסן חומרי ההדברה של הקיבוץ.

ב. תנאים למתן היתרי בניה:

1. אישור מהנדס העיר לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לכל שטח המגרש או המגרשים נשואי הבקשה. התכנית תהייה בקני"מ שלא יפחת מ- 250:1.
2. בכל בקשה להיתר במגרש בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.
3. תנאי להיתר בניה ו/או להרשאה ו/או לתחילת ביצוע של דרכים המתחברות לרשויות מקומיות הגובלות בשטח התכנית יהיה תיאום התחברות הדרכים עם אותן רשויות גובלות.
4. אישור משרד הביטחון.
5. תנאי למתן היתר בניה אישור חברת החשמל.
6. אישור היחידה הסביבתית של הרצליה.
7. תכנון מפורט של מבני הציבור יעשה בתאום עם היחידה לאיכ"ס בעירייה.
8. תנאי להתחלת ביצוע עבודות בשצ"פ יהיה אישור היחידה הסביבתית של הרצליה.
9. במבנים מעל 10 קומות תיעשה בחינה השפעתם על משטר הרוחות ותנאי ההצללה, לשביעות רצון היחידה לאיכות הסביבה.
10. יוצגו בתוכניות המבנים, על סוגיהם השונים, פתרונות למיקום המזגנים ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה האזורית.
11. במסגרת הוצאת היתר בניה למבנים גבוהים מעשר קומות, אישור רשות התעופה ומשרד הביטחון.
12. הרחבת צומת ז'בוטינסקי-הרב קוק-שבעת הכוכבים לצומת מלא והרחבת דרך ז'בוטינסקי בקטע שבין רחוב הנדיב והבריגדה, לביצוע בד בבד עם יחידות הדיור.
13. כתנאי להוצאת היתר במקום בו היה מחסן חומרי הדברה ייעשה סקר קרקע עפ"י הנחיות אגף שפכי תעשייה וקרקעות מזוהמות במשרד לאיכות הסביבה,
14. טרם מתן היתר בניה יאושר השילוט בשטחים המסחריים על ידי הועדה המקומית.
15. בתאי שטח 103, 104, 129, 406, 131 תנאי להיתר בניה יהיה הסטת נחל גלילות.



עמוד 14



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

על תחום התכנית חלות המגבלות הנובעות מקיומו של שדה התעופה הרצליה כמסומן בנספח הבינוי.
על תחום התכנית חלות מגבלות גובה ע"י משרד הביטחון. הקמת מבנים/מגדלים מעל 70 מ' כפופה לאישור הסרת מגבלות הגובה ע"י משרד הביטחון.
עם אישור מנהל התעופה האזרחי ואישור משרד הביטחון יפסיקו מגבלות אלו לחול על שטח התכנית ולא ידרש שינוי לתכנית זו על מנת לבטלן.



איחוד וחלוקה –

איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים יחולו על השטחים המסומנים בהתאם בתחום התכנית ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

החלקות הנכללות בתחום איחוד וחלוקה:

חלקות		גוש
בחלק	בשלמות	
44,43,33,17-20,9 75,72,67,64 78	12	6422
12,11,10,4	-	6423
47,46	-	6525
21,17,16,10	-	6595
3,2,1	-	6596
44,43,39,10	-	6604

סה"כ השטח הנכלל בתחום איחוד וחלוקה הינו 368.527 דונם.



עמוד 15

מצב משפטי

1. בהתאם לפלטי³ מידע מפנקס המקרקעין אשר הופקו ע"י הח"מ בתאריך 24.2.2016 ו-21.2.2016 עולה כי המקרקעין שבנדון רשומים על שם בעלים שונים כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום בשלמות	בעלויות	החלק בנכס	הערות
6422	9	150,632 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	הערה לפי פקודת הדרכים, הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7
	12	250 מ"ר		בשלמות	-
	17	84,812 מ"ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	-
	18	85,298 מ"ר		בשלמות	הערה לפי פקודת הדרכים, הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7
	19	25,200 מ"ר		בשלמות	-
	20	53,419 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	-
	33	1,731 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	הערה לפי פקודת הדרכים
	43	42,406 מ"ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7
	44	42,407 מ"ר		בשלמות	
	64	4,407 מ"ר		בשלמות	הערה על הפקעה לפי סעיף 19
	67	3,906 מ"ר		בשלמות	הערה לפי פקודת הדרכים
	72	2,996 מ"ר	קרן קיימת לישראל	11446/14446	הערה לפי פקודת הדרכים
			רשות הפיתוח	3000/14446	
	75	3,060 מ"ר	רשות הפתוח	בשלמות	הערה לפי פקודת הדרכים
	78	3,128 מ"ר		בשלמות	
6423	4	2,473 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	הערות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7



³ פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.





גוש	חלקה	שטח רשום בשלמות	בעלויות	החלק בנכס	הערות
6423	10	25,290 מ"ר	שמע רפאל	52/260	- הערה בגין צו נהול ע"י אפוטרופוס לטובת שמעא רפאל על הבעלות של שמע רפאל אדמונד. - 2 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
			אבוטבול אהרון הנרי	1/10	
			נכסי גלילים בע"מ	15/260	
			זינגר מרים	5/260	
			רפאל שלמה	1/52	
			סיטון יעקב חיים	1/30	
			סיטון ישה	1/30	
			משען (סיטון) איבון סטלה	1/30	
			אשכר נאטאלי	1/60	
			טל אורלי	1/60	
			סיטון אביבה	1/20	
			סיטון-משולם מלי	1/60	
			קבני דבה אברהם	3/100	
			קבני דבה אברהם	14/100	
			קבני דבה אברהם	3/100	
			רפאל נסים	1/104	
			רפאל שלמה	1/104	
			דרך דן	22/520	
			אולשנצקי טובי	55/2600	
			קוטוק שרה	55/2600	
			אבוטבול רחל	3/100	
			אבוטבול רונית	3/100	
			יקירה דניאלה	3/100	
			אבוטבול דוד (יהושוע)	1/300	
			אבוטבול אריק	1/300	
			אבוטבול גבריאל	1/300	
6424	11	45,279 מ"ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	2 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
	12	135,835 מ"ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	2 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
	71	785 מ"ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	
	72	843 מ"ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	
	73	873 מ"ר	קרן קיימת לישראל	בשלמות	

עמוד 17



גוש	חלקה	שטח רשום בשלמות	בעלויות	החלק בנכס	הערות
6525	46	16,812 מ"ר	פורטי גלית	1/8	3 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7. רשומה משכנתא לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ. רשומה הערת אזהרה לטובת בחרי אילן, בחרי שירן דבורה, גולדברג יובל, גולדברג ענת, למדן דורי, שמעון דפנה, שמעון מתן, פרץ אליהו, יקותיאל שרון, שפירא אסף, לרדן אפרת, קליין שרה, קליין ישראל אליהו, גלזמן איילת, לרדן שירה רשומות הערות אזהרה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ
			פורטי טל	1/8	
			פורטי חיים בן אהרון	1/4	
			פורטי גלית	1/16	
			פורטי טל	1/16	
			פורטי שולמית	1/8	
			פורטי שולמית	1/4	
			פורטי טל	1/16	
47	47	8,409 מ"ר	גוטליב יורם	1/12	- הערה בגין צו עקול לטובת לשכת ההוצאה לפועל כפר-סבא, על הבעלות של גוטליב יורם. - 2 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
			גוטליב מרדכי אריה	1/12	
			מנוח שרון	2/12	
			שנידר רחל	2/12	
			אמבר עליזה	2102/25227	
			כהן אורי	2102/25227	
			עבדולהי יוסף	21025/252270	
			עבדולהי פרויס	21025/252270	
			רחמני רונית	21025/252270	
			אמבר עליזה	2102/25227	
6595	10	13,517 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	3 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 והערה על הפקעה לפי סעיף 19
	11	11,824 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	3 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 והערה על הפקעה לפי סעיף 19
	16	925 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	3 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
	17	40,927 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	3 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
	21	21,742 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	3 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
	32	4,572 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	2 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7 והערה על הפקעה לפי סעיף 19

עמוד 18



גוש	חלקה	שטח רשום בשלמות	בעלויות	החלק בנכס	הערות
6596	1	2,235 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	-
	2	61,220 מ"ר	רשות הפיתוח	543/1000	-
			קרן קיימת לישראל	7312/16000	-
6604	3	67,609 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	- 2 הערות בגין הפקעות לפי סעיפים 5 ו-7.
	10	7,894 מ"ר	קרן קיימת לישראל	3389/12768	- זיקת הנאה, חלקה כפופה (משועבדת בזכות מעבר ברוחב שלושה מטרים) לטובת חלקה 6598/9, 6598/3, 6597/3 עד 6598/9.
6604	39	2,833 מ"ר	רשות הפיתוח	9379/12768	- הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7. הערה בדבר אתר עתיקות.
			סבוראי ישראל	65061/335733	- הערה בגין הפקעה לפי סעיף 19.
			קרן קיימת לישראל	3/29	- הערה לפי סעיף 11א(1)(2) לפקודת המיסים לטובת פקיד שומה פשלי"מ, בסך 657,713 לירה, על הבעלות של המנחיל בע"מ.
			רשות הפיתוח	56862/335733	- הערה בגין צו נהול ע"י מנהל עזבון לטובת שמר יצחק וגלור יהושוע, על הבעלות של סבוראי ישראל.
			רשות הפיתוח	80002/335733	- הערה בדבר אתר עתיקות.
			חברת המנחיל בע"מ	3654/335733	- הערה בדבר תקונים שונים לטובת וועדה מקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (הערת אזהרה – סעיף 126) על הבעלות של שוחט סולטנה.
			שוחט סולטנה	43374/335733	- הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7.
			שפנוב מרים	52049/671466	-
			תמיר ירון	52049/1342932	-
			גרינבום אביטל	52049/1342932	-
					-
					-
43		559 מ"ר	מדינת ישראל	בשלמות	- 2 הערות בגין הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7. הערה בדבר אתר עתיקות.
44		54,815 מ"ר	רשות הפיתוח	בשלמות	- 2 הערות על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7.
					- הערה על הפקעה לפי סעיף 19.
					- הערה בדבר אתר עתיקות.

עמוד 19



2. בהתאם להחלטת מועצת מנהל מקרקעי ישראל מספר 1161 אשר אושרה בתאריך 9.9.2008 עולים הפרטים כדלקמן:

- הקיבוץ יפנה וישיב למינהל את כל קרקעות המשבצת הכלולות בתכנית המתאר הר/1/1985 (להלן: "תכנית המתאר").
- בתמורה לויתור על כל טענות ו/או דרישות הקיבוץ, יקבל הקיבוץ מתוך כלל הזכויות הקבועות ו/או הנובעות מתכנית המתאר 700 יח"ד בלבד.
- הקיבוץ יקבל את 700 היחידות במספר מקבצים – 660 יח"ד בתכנית המפורטת הראשונה ומקבץ שני המהווה את יתרת היחידות מתוך התכנית המפורטת השניה או השלישית, לאחר שהמינהל ישווק במכרז מספר זהה של יח"ד לזה שקיבל הקיבוץ במקבץ הראשון.



3. בהתאם להסכם מיום 18.7.2010 אשר נערך בין מינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") לבין קיבוץ גליל ים אגודה שיתופית (להלן: "הקיבוץ") עולים הפרטים כדלקמן:

- הקיבוץ מחזיק כחלק ממשבצת הקיבוץ במקרקעין הכלולים בתכנית מתאר הר/1/1985 אשר קיבלה תוקף ביום 6.7.2009.
- מועצת מקרקעי ישראל אישרה בהחלטתה מס' 1161 מיום 9.9.2008 עקרונות להסדר שבין הצדדים שמטרתו בין היתר להביא לפינוי המקרקעין שנתאים שנקבעו בהחלטה וכן כבי שר האוצר אישר ביום 4.1.2010 את ההחלטה.
- בתמורה לויתור על כל טענות ו/או דרישות הקיבוץ, יהא זכאי הקיבוץ מתוך כלל הזכויות הקבועות ו/או הנובעות מתכנית המתאר (לרבות זכויות עתידיות) בקרקע לבניית 700 יח"ד בלבד, אשר תיחשבנה כמהונות וזאת ללא כל תשלום בגין הקרקע ובנוסף פיצוי כספי.
- הזכויות בפועל ימסרו לקיבוץ במספר מקבצים על פי המתווה שלהלן:
- א. זכויות בקרקע לבניית כמות יח"ד שאינה עולה על 660 יח"ד יוקצו לקיבוץ מתוך התכנית הראשונה⁴.



- ב. השלמה למלוא הזכויות בפועל המגיעות לקיבוץ לפי הסכם זה תהא מתוך כלל היחידות שתיכללנה בתכנית המפורטת השניה ו/או השלישית, אולם זאת רק לאחר שמינהל ישווק במכרז מספר זהה של יח"ד לזה שקיבל הקיבוץ במקבץ הראשון.
- התכנית המפורטת הראשונה תוגש על ידי הקיבוץ וזאת בתאום מלא עם המינהל ובאישורו. המינהל יתמוך בתכנית ויסייע לקיבוץ לקדמה. המינהל יוביל לבדו את התכניות המפורטות הנוספות בשטחי תכנית המתאר (ובכלל זאת אף תכניות לתוספת יחידות הדיור ו/או להמרת שטחי התעסוקה למגורים, אשר בכל מקרה לקיבוץ לא יהא בהן כל חלק). הקיבוץ מתחייב לתמוך בכל תכנית כאמור ולסייע בידי המינהל להביא לאישורן של התכניות.



⁴ בהתאם לטבלת איזון המצורפת לתכנית הר/1985 א' עולה כי לקיבוץ גליל ים הוקצו 660 יח"ד.



4. בהתאם להחלטת הוועדה לדיור לאומי מיום 19.5.2014 ביחס לתכנית הר/1985/א נקבע כי בהתאם להמלצת היועץ השמאי לוועדה ייקבע בהוראות התכנית כי בתחום התכנית המפורטת השניה יוקצו לבעלי הקרקע הפרטיים של תכנית הר/1985/א כ-82 יח"ד וזאת מתוך יחידות הדיור בבניינים בבניה מרקמית (לא מגדלים) הניתנים למימוש עם אישורה של התכנית.

5. בהתאם להנחיית הוועדה המקומית הרצליה עולה כי מגרש מספר 105 בתכנית אשר מיועד להקצאת יח"ד ל-82 בעלי קרקע פרטיים יישאר מחוץ לטבלת האיזון.



עמוד 21



עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:
1. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

- א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
- ב. "שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשוויים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשוויים של סה"כ המגרשים הקודמים".
- ג. "לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של סך מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".



2. המתחם נשוא חוות הדעת ממוקם בתחום העיר הרצליה ובסמוך לקיבוץ גליל ים.

3. תכנית מספר 504-0251637 "מתחם הכוכבים - הר/מק/1985/ב" מהווה חלק מתכנית המתאר הר/1985/1 אשר אושרה למתן תוקף בשנת 2009.



4. סה"כ שטח הנכלל בתחום התכנית הינו כ-834.88 דונם, כאשר מתוכם משתתפים בטבלת ההקצאות כ-368.5 דונם.

5. הובא בחשבון זכויות הבניה בהתאם למפורט בתכנית הר/מק/1985/ב'.

6. המקור לשטחי המגרשים במצב היוצא הינו בהתאם למפורט בתכנית מספר הר/מק/1985/ב'.

7. במסגרת הליך איחוד וחלוקה יוקצו לקיבוץ גליל ים 40 יח"ד מסך היחידות במתחם – נובע מהחלטת מועצת מנהל מקרקעי ישראל 1161 והסכם בין הקיבוץ למנהל מקרקעי ישראל.



8. בהתאם להחלטת הוועדה לדיור לאומי מיום 19.5.2014 ביחס לתכנית הר/מק/1985/א נקבע כי בהתאם להמלצת היועץ השמאי לוועדה ייקבע בהוראות התכנית כי בתחום התכנית המפורטת השניה יוקצו לבעלי הקרקע הפרטיים של תכנית הר/מק/1985/א כ-82 יח"ד. לפיכך יוקצה בנפרד מגרש אשר מיועד לבעלים הפרטיים בתכנית הר/מק/1985/א (כאשר החלוקה תבוצע לפי החלק היחסי בטבלת האיזון של הבעלים הפרטיים עפ"י תכנית הר/מק/1985/א).



עמוד 22



בהתאם להנחיית הועדה המקומית הרצליה עולה כי מגרש מספר 105 בתכנית אשר מיועד להקצאת יחיד ל-82 בעלי קרקע פרטיים יישאר מחוץ לטבלת האיזון.

כמו כן טבלת האיזון אינה כוללת את חלקות 71-73 בגוש 6424 אשר הינן ביעוד מגורים וחלקות 11,32 אשר נכללות בתחום תכנית הר/1985/א' (הקצאה⁵ נפרדת של מגרש מספר 131 ביעוד מגורים א').

9. לא קיימים תשלומי איזון.

10. שיקולים בהקצאות -

א. תשלומי איזון – לא קיימים תשלומי איזון.

ב. קרבה בין חלקת המקור לתא ההקצאה - הקצאת המגרשים נעשתה קרוב ככל האפשר למיקום החלקה המקורית.

ג. שותפות (מושע) – בוצעה הפרדה (ככל שניתן) והקצאה למגרשים נפרדים בתחום התכנית.

שיקולים בקביעת המקדמים -

מצב תכנוני קודם

א. מושע (שותפות) – בחלקות בהם קיים מרכיב מושע, הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 5%.

ב. מתרכה (דרד) – לחלקות המתרכה (גוש 6422 חלקה 12, גוש 6422 חלקה 33, גוש 6423 חלקה 4, גוש 6595 חלקה 16, גוש 6596 חלקה 1), יובא בחשבון מקדם בשיעור של 75% לנוכח צורת החלקה (צרה וארוכה) ביחס ליתר החלקות במתחם.

ג. אתר עתיקות – לגבי חלקות עליהן רשומה הערה בגין אתר עתיקות, יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 3%.



⁵ ההקצאה הינה לרשות הפיתוח, קק"ל ומדינת ישראל בהתאם לשווי היחסי עפ"י עקרונות תכנית הר/1985/א', כדלקמן:

רשות הפיתוח – 39.93%

קק"ל - 55.31%

מדינת ישראל – 4.76%



עמוד 23

**מצב תכנוני חדש**

א. קרבה למטרדים (מכון השפכים) – הובא בחשבון מקדם בשיעור של 2%-5% בגין קרבה למטרד , עבור תא שטח 704,130,123,125,122,121.

מספר מגרש	121	122	123	125	130	704
מקדם	0.98	0.95	0.98	0.98	0.95	0.98



ב. נוף לפארק/שטח פתוח לעומת נוף לאזור התעסוקה/מבני ציבור – במגרשים הפונים לאזורים פתוחים , הובאה בחשבון תוספת לשווי בשיעור של 2%-10% לעומת מבנים הפונים לבנייני מגורים , לאזור התעסוקה (מקדם הפחתה למיקום בנייני מגורים בסמוך לבנייני משרדים) או מבני ציבור בהיקף גדול.

מספר מגרש	106	109	111	113	114	116	117	118	119
מקדם	1.02	1.08	1.04	1.08	1.02	1.08	1.02	1.03	1.05

מספר מגרש	120	121	125	126	127	130	150
מקדם	1.08	1.08	0.98	0.98	0.98	1.06	0.98



ג. מספר יח"ד/גובה בנין – לאור מספר יחידות הדיור הגבוה וגובה הבנין (30 קומות, 35 קומות) וכן השוליות הקיימת בשטחי הדירות (125 מ"ר עיקרי/יח"ד) הובא בחשבון בתאי שטח אלו מקדם הפחתה בשיעור של 3%-6% (מקדם ההפחתה משקף את מספר יחידות הדיור הגבוה לשווק , את עלויות הבניה הגבוהות יחסית למגדלים בגובה של 30/35 קומות לעומת בנייני מגורים בהיקף של 10 קומות, יחד עם זאת המגדלים בני 30-35 קומות גבוהים מבנייני המגורים בני 10 קומות ולכן מהמגדלים צפוי להשתקף נוף פתוח מקומה 11 ואילך).



מספר מגרש	101	104	122	124	129	152	700
מקדם	0.96	0.96	0.94	0.96	0.96	0.96	0.97

ד. מושע (שותפות) – בהתאם להקצאה במצב החדש מגרש מספר 130 הוקצה במשותף לבעלי חלקה 39 בגוש 6604 במשותף עם רשות הפיתוח וקק"ל לפיכך הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע (5%) ביחס למגרש זה.



עמוד 24



ה. מקדם דחיה למימוש (בניה גבוהה – מגבלות גובה):

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי הקמת מבנים/מגדלים מעל 70 מ' כפופה לאישור הסרת מגבלות הגובה. לפיכך לגבי תאי שטח מספר 101,104,122,124,129,152,700 קיימת מגבלת זמינות ולכן בתחשיב יובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 0.66 למגרשים אלו (מגלם דחייה למימוש עד להסרה הצפויה של מגבלת הגובה⁶).

ו. מקדם הפחתה בגין שילוב מסחר ומגורים:

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי במגרשים 150,151,152 ישולבו שטחי מסחר בבנייני המגורים. לפיכך הובאה בחשבון הפחתה בהיקף של עד 2% משווי המגרש (בהתאם להיקף השטח המסחרי אשר משולב בבניין):

מספר מגרש	150	151	152
מקדם	0.98	0.98	0.99



⁶ בהתאם להוראות התכנית נקבע כי במידה ומגבלת הגובה תוסר ניתן יהיה לממש את הזכויות ולא תידרש הכנת תכנית נוספת.





11. שווי החלקות/מגרשים:

מצב נכנס –

במצב התכנוני הקודם החלקות הינן ביעוד חקלאי. לפיכך הובא בחשבון שווי יחסי עפ"י שטח המגרש.

מצב יוצא-

מגורים:

בהתאם לעסקאות שבוצעו במתחם גליל ים ועסקאות שבוצעו בסביבת הנכס, אומדן שווי קרקע ליח"ד (בשטח ממוצע של 115 מ"ר עיקרי/יח"ד) הינו סך של 1,050,000 ₪/יח"ד (משקף סך של כ- 9,130 ₪/מ"ר עיקרי).

בתחשיב השומה יובאו בחשבון מקדמי התאמה ביחס לכל מגרש (בהתאם לאמור לעיל בסעיף מספר 10) וכן יחושב שווי יח"ד עפ"י השטח העיקרי.

מסחר:

בתאי שטח 150-152 קיים שטח למסחר המהווה שטח נלווה למגורים. שטחי המסחר מהווים מסחר שכונתי (מסחר קמעונאי, משרדים, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים, מבנים ושטחים לחניה). יובא בחשבון שווי למ"ר עיקרי למסחר בסך של 7,500 ₪/מ"ר עיקרי.

תעסוקה:

תאי שטח מספר 700-704 הינם ביעוד לתעסוקה, ממוקמים בחלק המערבי של התכנית (בסמוך לכביש הראשי). המבנים בני 8 קומות (למעט תא שטח 700 – 30 קומות). יותרו שימושי מסחר והסעדה בקומת הקרקע. בקומות העליונות שימושים לתעשיה עתירת ידע, מרפאות, מכוני מחקר, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, אימון גופני, מתקנים הנדסיים. לפיכך יובא בחשבון שווי למ"ר עיקרי במגרשי התעסוקה בסך של 3,900 ₪/מ"ר עיקרי (משקף סך של 3,000 ₪/מ"ר ברוטו כולל שטחי שירות).

לתשומת לב –

ערכי השווי המוצגים לעיל נקבעו לצורך ביצוע טבלאות האיזון ואינם מהווים הערכת שווי מקרקעין למגרש פרטני. אין להסתמך על ערכי השווי לכל מטרה אחרת, לרבות לנושא שומת היטל השבחה, דמי היתר וכו'.



עמוד 26



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 התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) (תיקון) – התשע"ג-2013 ועל פי תקן מספר 15 (אשר אושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין) בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.



ובאתי על החתום,

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין



עמוד 27



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 504-0251637
מתחם הכוכבים הר/מק/1985/ב

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי ברויטים

תשלומי איזון		מצב חדש										מצב קודם																						
מקבל	משלם	חלק יחסי בסה"כ השווי (ב-%)	שווי מצב יוצא	מקדם התאמה משוקלל	שטח עיקרי מוקצה במ"ר	מספר יח"ד	יעוד המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שעבודים או זכויות אחרות	שם הבעלים	מספר החלקה המוקצה ארעי / סופי	מספר מגרש לפי התכנית	חלק יחסי בשווי ב- %	סה"כ מ"ר אקווילנטי	מקדם התאמה משוקלל	מקדם מושע	מקדם אתר עתיקות	מקדם מתרומה	מקדם יעוד	שטח קרקע בבעלות כלול בתכנית (במ"ר)	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או זכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד			
אין תשלומי איזון		1.508%	41,908,696 ₪	1.00	4,590	54.00	מגורים א'	1	3,503		רשות המיתוח		100	17.333%	63,490	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	63,490	חקלאי	100.00%	הערה לפי מקודת הדרכים , הערה על המקעות סעיף 5-7	-	רשות המיתוח		63,490	150,632	9	6422	1		
		2.262%	62,863,043 ₪	1.00	6,885	81.00	מגורים א'	1	5,459				102	0.051%	188	0.75	1.00	1.00	0.75	1.00	250	חקלאי	100.00%	-			250	250	12	6422	2			
		0.754%	20,954,348 ₪	1.00	2,295	27.00	מגורים א'	1	1,705					103	10.700%	39,194	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	39,194	חקלאי	100.00%	-			39,194	53,419	20	6422	3		
		1.446%	40,173,913 ₪	1.00	4,400	40.00	מגורים א'	1	2,013	גליל ים				108	0.295%	1,079	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,079	חקלאי	100.00%	הערה לפי מקודת הדרכים		-		1,079	3,060	75	6422	4	
		2.530%	70,304,348 ₪	1.00	7,700	70.00	מגורים א'	1	3,093					112	0.324%	1,186	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1,186	חקלאי	100.00%	הערה לפי מקודת הדרכים		-		1,186	3,128	78	6422	5	
		2.635%	73,216,957 ₪	1.08	7,425	70.00	מגורים א'	1	2,185					113	0.124%	453	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	453	חקלאי	100.00%	הערה על המקעות סעיף 5,7,19		-		453	13,517	10	6595	6	
		5.198%	144,445,304 ₪	1.02	15,510	141.00	מגורים א'	1	5,146					114	7.749%	28,385	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	28,385	חקלאי	100.00%	הערה על המקעות סעיף 5,7		-		28,385	40,927	17	6595	7	
		3.770%	104,740,924 ₪	1.03	11,138	105.00	מגורים א'	1	3,799					118	1.303%	4,771	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	4,771	חקלאי	100.00%	הערה על המקעות סעיף 5,7		-		4,771	21,742	21	6595	8	
		3.843%	106,774,728 ₪	1.05	11,138	105.00	מגורים א'	1	3,942					119	5.046%	18,482	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	18,482	חקלאי	54.30%	-		-		18,482	61,220	2	6596	9	
		2.874%	79,859,348 ₪	0.98	8,925	105.00	מגורים א'	1	4,142					123	2.230%	8,167	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	8,167	חקלאי	100.00%	זיקת הטאח לטובת חלקה 6597/3 חלקה 6598/3 חלקה 6598/9 עד 10		-		8,167	67,609	3	6596	10	
		0.939%	26,087,387 ₪	0.96	2,975	35.00	מגורים א'	1	1,672					125	0.363%	1,331	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	1,372	חקלאי	73.46%	הערה על המקעות סעיף 5,7 אחרי עתיקות		-		1,372	7,849	10	6604	11	
		2.262%	62,863,043 ₪	1.00	6,885	81.00	מגורים א'	1	4,665					128	0.004%	15	0.92	0.95	0.97	1.00	1.00	16	חקלאי	16.94%	הערה על המקעות סעיף 5,7,19 , אחרי עתיקות		-		16	2,833	39	6604	12	
		3.461%	96,176,348 ₪	0.63	16,625	133.00	מגורים א'	1	2,472					129	0.006%	20	0.92	0.95	0.97	1.00	1.00	22	חקלאי	23.83%	הערה על המקעות סעיף 5,7,19 , אחרי עתיקות		-		22	2,833	39	6604	13	
		0.715%	19,853,472 ₪	0.96	2,273	20.66	מגורים א'	59037942/100000000	2,198					130	0.783%	2,867	0.97	1.00	0.97	1.00	1.00	2,956	חקלאי	100.00%	הערה על המקעות סעיף 5,7,19 , אחרי עתיקות		-		2,956	54,815	44	6604	14	
		0.914%	25,383,848 ₪	0.96	3,025	25.00	מגורים ומסחר	1	1,540					150	0.055%	201	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	201	חקלאי	20.77%	הערה לפי מקודת הדרכים , קובץ תקנות 6578		-		201	2,996	72	6422	15	
		2.990%	83,080,355 ₪	0.64	33,275		העסוקה	1	6,655					700																				
		2.379%	66,105,000 ₪	1.00	16,950		העסוקה	1	5,650					701																				
		2.791%	77,547,600 ₪	1.00	19,884		העסוקה	1	6,628					702																				
		2.081%	57,821,400 ₪	1.00	14,826		העסוקה	1	4,942					703																				
		1.013%	28,160,496 ₪	0.98	7,386		העסוקה	1	2,456					704																				
		46.365%	1,288,320,558 ₪		204,109	1092.7									46.365%	סה"כ לרשות המיתוח															170,024	סה"כ		



עמוד 1 מתוך 7

יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 504-0251637
מתחם הכוכבים הר/מק/1985/ב

ירון ספקטור
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

מצב קודם		מצב חדש										תשלומי איזון					
מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים	מספר זהות או תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות	שטח המגרש המוקצה (בשבר פשוט)	חלקים (בשבר פשוט)	יעוד המוקצה	מספר יח"ד	שטח עיקרי מוקצה במ"ר	מקדם התאמה משוקלל	שווי מצב יוצא	חלק יחסי בסה"כ השווי (ב-%)	מסלם	מקבל
16	6422	17	84,812	55,772	קרן קיימות לישראל	-	-	101	15.226%	מגורים א'	133.00	16,625	0.63	96,176,348 ₪	3.461%	אין	תשלומי איזון
17	6422	18	85,298	2,554		-	-	104	0.697%	מגורים א'	133.00	16,625	0.63	96,176,348 ₪	3.461%		
18	6422	19	25,200	18,360		-	-	106	5.012%	מגורים א'	35.00	3,850	1.02	35,855,217 ₪	1.290%		
19	6422	43	42,406	15,215		-	-	111	4.154%	מגורים א'	72.00	7,920	1.04	75,205,565 ₪	2.707%		
20	6422	44	42,407	28,599		-	-	115	7.808%	מגורים א'	70.00	7,700	1.00	70,304,348 ₪	2.530%		
21	6422	64	4,407	46		-	-	116	0.013%	מגורים א'	70.00	7,700	1.08	75,928,696 ₪	2.733%		
22	6422	67	3,906	612		-	-	117	0.167%	מגורים א'	140.00	15,400	1.02	143,420,870 ₪	5.162%		
23	6422	72	2,996	768		-	-	120	0.210%	מגורים א'	70.00	7,700	1.08	75,928,696 ₪	2.733%		
24	6423	11	45,279	12,106		-	-	121	3.305%	מגורים א'	70.00	7,700	1.06	74,410,122 ₪	2.678%		
25	6423	12	135,835	21,458		-	-	122	5.858%	מגורים א'	266.00	32,984	0.59	177,496,656 ₪	6.388%		
26	6604	10	7,849	496	-	-	124	0.131%	מגורים א'	133.00	16,625	0.63	96,176,348 ₪	3.461%			
27	6604	39	2,833	10	-	-	126	0.002%	מגורים א'	70.00	7,700	0.98	68,898,261 ₪	2.480%			
28	6596	2	61,220	15,555	-	-	127	4.247%	מגורים א'	105.00	8,925	0.98	79,859,348 ₪	2.874%			
										מגורים ומסחר	7727/10000	12,976	0.63	74,133,079 ₪	2.668%		
										מגורים א'	4003/10000	1,541	0.95665	13,460,435 ₪	0.484%		
										מגורים ומסחר	50.00	5,550	0.98	47,827,011 ₪	1.721%		
												177,521		1,301,257,345 ₪	46.831%		
29	6422	33	1,731	571	מדינת ישראל	-	-	428	0.117%	מגורים ומסחר	2272818/10000000	3,816	0.63	21,804,789 ₪	0.785%		
30	6423	4	2,473	676		-	-	507	0.138%	מגורים ומסחר	30.23	3,816					
31	6596	1	2,235	1,578		-	-		0.323%								
32	6604	43	559	305		-	-		0.081%								
33	6595	16	925	613		-	-		0.126%								
						</											



עמוד 2 מתוך 7

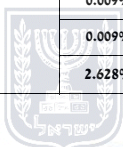
יגאל אלון 53, בית אשרד 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 504-0251637
מתחם הכוכבים הר/מק/1985/ב

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמואל מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תשלומי איזון		מצב חדש												מצב קודם																		
מסל	מקבל	חלק יחסי בסה"כ השווי (ב-%)	שווי מצב יוצא	מקדם התאמה משוקלל	שטח עיקרי מוקצה במ"ר	מספר יח"ד	יעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המוקצה במ"ר	שטח שעבודים או זכויות אחרות	שם הבעלים הרשום	מספר החלקה המוקצה ארעי / סופי	מספר מגרש לפי התכנית	חלק יחסי בשווי ב- %	סה"כ מ"ר אקוויולנטי	מקדם התאמה משוקלל	מקדם מושע	מקדם אתר עתיקות	מקדם מתרומה	מקדם יעוד	שטח קרקע בבעלות כלול בתכנית (במ"ר)	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או זכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחוברה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד	
אין תשלומי איזון		0.526%	14,601,976 ₪	1.00	1,481	14.00	מגורים א'	52/260	2394	צו נהול ע"י אמטורוסוס לטובת שמואל רפאל	שמע רפאל אדמונד		109	0.526%	1,925	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	2,026	חקלאי	20.00%	צו נהול ע"י אמטורוסוס לטובת שמואל רפאל	ירשום ללא ת.ו.	שמע רפאל אדמונד	2,026	25,290	10	6423	34	
		0.263%	7,300,988 ₪	1.00	740	7.00	מגורים א'	1/10	2394	אבוטבול אהרון הנרי			109	0.263%	963	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1,013	חקלאי	10.00%		דרכון צרפתי מס' 89RE64064	אבוטבול אהרון הנרי	1,013	25,290	10	6423	35	
		0.152%	4,212,108 ₪	1.00	427	4.04	מגורים א'	15/260	2394	נכסי גלילים בע"מ			109	0.152%	555	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	585	חקלאי	5.77%		חברה 1960882-51	נכסי גלילים בע"מ	585	25,290	10	6423	36	
		0.051%	1,404,036 ₪	1.00	142	1.35	מגורים א'	5/260	2394	זינגר מרים			109	0.051%	185	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	195	חקלאי	1.92%		052644531	זינגר מרים	195	25,290	10	6423	37	
		0.051%	1,404,036 ₪	1.00	142	1.35	מגורים א'	5/260	2394	רפאל שלמה			109	0.051%	185	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	195	חקלאי	1.92%		022835870	רפאל שלמה	195	25,290	10	6423	38	
		0.088%	2,433,663 ₪	1.00	247	2.33	מגורים א'	1/30	2394	סיטון יעקב חיים			109	0.088%	321	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	338	חקלאי	3.33%		7239	סיטון יעקב חיים	338	25,290	10	6423	39	
		0.088%	2,433,663 ₪	1.00	247	2.33	מגורים א'	1/30	2394	סיטון ישה			109	0.088%	321	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	338	חקלאי	3.33%		118846	סיטון ישה	338	25,290	10	6423	40	
		0.088%	2,433,663 ₪	1.00	247	2.33	מגורים א'	1/30	2394	משען (סיטון) איבון סטלה			109	0.088%	321	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	338	חקלאי	3.33%		118845	משען (סיטון) איבון סטלה	338	25,290	10	6423	41	
		0.044%	1,216,831 ₪	1.00	123	1.17	מגורים א'	1/60	2394	אשכר נאטאלי			109	0.044%	160	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	169	חקלאי	1.67%		5570883-8	אשכר נאטאלי	169	25,290	10	6423	42	
		0.044%	1,216,831 ₪	1.00	123	1.17	מגורים א'	1/60	2394	טל אורלי			109	0.044%	160	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	169	חקלאי	1.67%		5264032-3	טל אורלי	169	25,290	10	6423	43	
		0.131%	3,650,494 ₪	1.00	370	3.50	מגורים א'	1/20	2394	סיטון אביבה			109	0.131%	481	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	507	חקלאי	5.00%		90774-1	סיטון אביבה	507	25,290	10	6423	44	
		0.044%	1,216,831 ₪	1.00	123	1.17	מגורים א'	1/60	2394	סיטון- משולם מלי			109	0.044%	160	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	169	חקלאי	1.67%		5031725-4	סיטון- משולם מלי	169	25,290	10	6423	45	
		0.079%	2,190,296 ₪	1.00	222	2.10	מגורים א'	3/100	2394	קבני דבה אברהם			109	0.079%	289	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	304	חקלאי	3.00%		1224136	קבני דבה אברהם	304	25,290	10	6423	46	
		0.368%	10,221,383 ₪	1.00	1,037	9.80	מגורים א'	14/100	2394	קבני דבה אברהם			109	0.368%	1,348	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1,418	חקלאי	14.00%		1224136	קבני דבה אברהם	1,418	25,290	10	6423	47	
		0.079%	2,190,296 ₪	1.00	222	2.10	מגורים א'	3/100	2394	קבני דבה אברהם			109	0.079%	289	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	304	חקלאי	3.00%		005791298	קבני דבה אברהם	304	25,290	10	6423	48	
		0.025%	702,018 ₪	1.00	71	0.67	מגורים א'	1/104	2394	רפאל נסים			109	0.025%	93	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	97	חקלאי	0.96%		057333205	רפאל נסים	97	25,290	10	6423	49	
		0.025%	702,018 ₪	1.00	71	0.67	מגורים א'	1/104	2394	רפאל שלמה			109	0.025%	93	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	97	חקלאי	0.96%		022835870	רפאל שלמה	97	25,290	10	6423	50	
		0.111%	3,088,879 ₪	1.00	313	2.96	מגורים א'	22/520	2394	דרך דן			109	0.111%	407	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	429	חקלאי	4.23%		51410694	דרך דן	429	25,290	10	6423	51	
		0.056%	1,544,440 ₪	1.00	157	1.48	מגורים א'	11/520	2394	אולשנצקי שושה			109	0.056%	204	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	214	חקלאי	2.12%		028921898	אולשנצקי טובי	214	25,290	10	6423	52	
		0.056%	1,544,440 ₪	1.00	157	1.48	מגורים א'	11/520	2394	קוטוק שרה			109	0.056%	204	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	214	חקלאי	2.12%		00412259	קוטוק שרה	214	25,290	10	6423	53	
	0.079%	2,190,296 ₪	1.00	222	2.10	מגורים א'	3/100	2394	אבוטבול רחל			109	0.079%	289	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	304	חקלאי	3.00%		031268790	אבוטבול רחל	304	25,290	10	6423	54		
	0.079%	2,190,296 ₪	1.00	222	2.10	מגורים א'	3/100	2394	אבוטבול רונית			109	0.079%	289	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	304	חקלאי	3.00%		031268808	אבוטבול רונית	304	25,290	10	6423	55		
	0.079%	2,190,296 ₪	1.00	222	2.10	מגורים א'	3/100	2394	יקירה דניאלה			109	0.079%	289	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	304	חקלאי	3.00%		031268816	יקירה דניאלה	304	25,290	10	6423	56		
	0.009%	243,366 ₪	1.00	25	0.23	מגורים א'	1/300	2394	אבוטבול דוד (יהושע)			109	0.009%	32	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	34	חקלאי	0.33%		W(Q)323151	אבוטבול דוד (יהושע)	34	25,290	10	6423	57		
	0.009%	243,366 ₪	1.00	25	0.23	מגורים א'	1/300	2394	אבוטבול אריק			109	0.009%	32	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	34	חקלאי	0.33%		W(Q)384925	אבוטבול אריק	34	25,290	10	6423	58		
	0.009%	243,366 ₪	1.00	25	0.23	מגורים א'	1/300	2394	אבוטבול גבריאל			109	0.009%	32	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	34	חקלאי	0.33%		W(Q)323147	אבוטבול גבריאל	34	25,290	10	6423	59		
		2.628%	73,009,878 ₪		7404.00	70.00		1						2.628%	סה"כ לחלקה 10	-		1.00			10,132							סה"כ לחלקה 10	10,132			



עמוד 3 מתוך 7

יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל-אביב 67062, טל: 03-6878111, פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 504-0251637
מתחם הכוכבים הר/מק/1985/ב

תשלומי איזון		מצב חדש												מצב קודם																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
מסלם	מקבל	חלק יחסי בסה"כ השווי (ב-%)	שווי מצב יוצא	מקדם התאמה משוקלל	שטח עיקרי מוקצה במ"ר	מספר יח"ד	יעוד המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה במ"ר	שטח המגרש המוקצה



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 504-0251637
מתחם הכוכבים הר/מק/1985/ב

מס"ד		גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים	מספר זהות או תאגיד	שטח קרקע בבעלות או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	יעוד החלקה	שטח קרקע כלול בתכנית (במ"ר)	מקדם יעוד	מקדם מתרומה	מקדם אתר עתיקות	מקדם מושע	מקדם התאמה משוקלל	סה"כ מ"ר אקוויולנטי	חלק יחסי בשווי ב-%	מספר מגרש לפי התכנית	מספר החלקה המוקצה ארעי / סופי	שם הבעלים	שטח המוקצה המגרש במ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	יעוד המוקצה	מספר יחיד	שטח עיקרי מוקצה במ"ר	מקדם התאמה משוקלל	שווי מצב יוצא	חלק יחסי בסה"כ השווי (ב-%)	משלם מקבל	תשלומי איזון
77	6604	39	2,833	18		סבוראי ישראל	רישום ללא ת.ז.	אתר עתיקות, זו נחל ע"י יצחק ונחל ירושע	חקלאי	18	1.00	1.00			0.95	0.92	16	0.004%	130		סבוראי ישראל	2198	371/100000	מגורים א'	0.13	14	0.96	124,630 ₪	0.004%	
78	6604	39	2,833	1		חברת המנהלים בע"מ	רישום ללא ח.פ.	אתר עתיקות, הערה לפי סעיף 126(א1) למקודדת המיסים לטובת מקדד שומה משל"מ	חקלאי	1	1.00	1.00			0.95	0.92	1	0.0003%	130		חברת המנהלים בע"מ	2198	21/100000	מגורים א'	0.01	1	0.96	7,000 ₪	0.000%	
79	6604	39	2,833	12		סולטנה	366612	אתר עתיקות, הערה לטובת חזקה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון (תקנונים שונים, פ. מקודדת הערת אזהרה - סעיף 126)	חקלאי	12	1.00	1.00			0.95	0.92	11	0.003%	130		סולטנה	2198	247/100000	מגורים א'	0.09	10	0.96	83,087 ₪	0.003%	
80	6604	39	2,833	7		שפנוב מרים	00707528-6	אתר עתיקות, הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חזקה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון	חקלאי	7	1.00	1.00			0.95	0.92	7	0.002%	130		שפנוב מרים	2198	148/100000	מגורים א'	0.05	6	0.96	49,852 ₪	0.002%	
81	6604	39	2,833	4		תמיר ירון	008005860	אתר עתיקות, הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חזקה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון	חקלאי	4	1.00	1.00			0.95	0.92	3	0.001%	130		תמיר ירון	2198	74/100000	מגורים א'	0.03	3	0.96	24,926 ₪	0.001%	
82	6604	39	2,833	4		גרינבום אביטל	05057607-3	אתר עתיקות, הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חזקה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון	חקלאי	4	1.00	1.00			0.95	0.92	3	0.001%	130		גרינבום אביטל	2198	74/100000	מגורים א'	0.03	3	0.96	24,926 ₪	0.001%	
			סה"כ	45													0.011%						935/100000		0.33	36	סה"כ	314,420 ₪	0.011%	
				368,527													100.000%						129,138			399,358	2,834.00	2,778,640,903 ₪	100.000%	





טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 504-0251637
מתחם הכוכבים הר/מק/1985/ב

ירון ספקטור YARON SPECTOR
שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תשלומי איזון		מצב חדש										מצב קודם																						
משלם	מקבל	חלק יחסי בסה"כ השווי (ב-%)	שווי מצב יוצא	מקדם התאמה משוקלל	שטח עיקרי מוקצה במ"ר	מספר יח"ד	יעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המוקצה במ"ר	שעבודים או זכויות אחרות	שם הבעלים הרשום	מספר החלקה המוקצה ארעי / סופי	מספר מגרש לפי התכנית	חלק יחסי בשווי ב-%	סה"כ מ"ר אקוויולנטי	מקדם התאמה משוקלל	מקדם מושע	מקדם אתר עתיקות	מקדם מתרחה	מקדם יעוד	שטח קרקע בבעלות כלול בתכנית (במ"ר)	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או זכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	ס"ד			
							מבנים ומוסדות ציבור		1,284				401																					
							מבנים ומוסדות ציבור		1,273				402																					
							מבנים ומוסדות ציבור		2,998				404																					
							מבנים ומוסדות ציבור		6,997				405																					
							מבנים ומוסדות ציבור		31,708				406																					
							מבנים ומוסדות ציבור		10,185				408																					
							שטח ציבורי פתוח		586				200																					
							מאריק/גן ציבורי		4,299				201																					
							מאריק/גן ציבורי		537				202																					
							מאריק/גן ציבורי		3,122				203																					
							מאריק/גן ציבורי		578				204																					
							מאריק/גן ציבורי		2,988				205																					
							מאריק/גן ציבורי		812				206																					
							מאריק/גן ציבורי		3,549				207																					
							שטח ציבורי פתוח		492				211																					
							שטח ציבורי פתוח		1,018				212																					
							שטח ציבורי פתוח		405				213																					
							שטח ציבורי פתוח		7,756				215																					
							שטח ציבורי פתוח		1,176				217																					
							שטח ציבורי פתוח		779				218																					
							שטח ציבורי פתוח		866				219																					
							מאריק/גן ציבורי		87,385				220																					
							שטח ציבורי פתוח		675				222																					
							שטח ציבורי פתוח		1,577				223																					



עמוד 6 מתוך 7

יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



טבלת הקצאה ואיזון - תכנית 504-0251637
מתחם הכוכבים הר/מק/1985/ב

ירון ספקטור YARON SPECTOR
Appraisal of Real Estate L.T.D.
שמחות מקרקעין בע"מ
שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תשלומי איזון		מצב חדש										מצב קודם																						
מקבל	משלם	חלק יחסי בסה"כ השווי (ב-%)	שווי מצב יוצא	מקדם התאמה משוקלל	שטח עיקרי מוקצה במ"ר	מספר יח"ד	יעוד המגרש המוקצה	חלקים (בשבר פשוט)	שטח המוקצה במ"ר	שעבודים או זכויות אחרות	שם הבעלים הרשום	מספר החלקה המוקצה ארעי / סופי	מספר מגרש לפי התכנית	חלק יחסי בשווי ב-%	סה"כ מ"ר אקוויולנטי	מקדם התאמה משוקלל	מקדם מושע	מקדם אתר עתיקות	מקדם מתרחה	מקדם יעוד	שטח קרקע בבעלות כלול בתכנית (במ"ר)	יעוד החלקה	החלקים בבעלות או זכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מספר זהות או תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד			
							שטח ציבורי מתוח		441		עירונית הרצליה		224																					
							שטח ציבורי מתוח		351				225																					
							שטח ציבורי מתוח		393				226																					
							שטח ציבורי מתוח		1,922				228																					
							שטח ציבורי מתוח		62				603																					
							שטח ציבורי מתוח		68				604																					
							שטח ציבורי מתוח		74				615																					
							דרך משולבת		631				500																					
							דרך משולבת		592				501																					
							דרך משולבת		392				502																					
							דרך משולבת		69				601																					
							דרך משולבת		69				602																					
							דרך מועצת		5,154				300																					
							דרך מועצת		1,559				302																					
							דרך מועצת		1,596				303																					
							דרך מועצת		1,521				304																					
							דרך מועצת		1,803				305																					
							דרך מועצת		7,600				307																					
							דרך מועצת		171				310																					
							דרך מועצת		166				311																					
							דרך מועצת		3,153				312																					
							כבר עירונית		1,863				900																					
							דרך מאושרת		11,020				301																					
							דרך מאושרת		14,162				306																					
							יעוד עמ"י תכנית מאושרת אחרת		192				801																					
									5,635				802																					
									233,704			סה"כ ציבורי																						
									368,527			סה"כ ציבורי ומגרשים בטבלה																						



עמוד 7 מתוך 7

יגאל אלון 53, בית אשר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444



ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

בהתאם להחלטת הועדה לדיור לאומי (5/2014) מגרש זה מוקצה לבעלים הפרטיים של תכנית הר/1985/א' ובהתאם להנחיית הועדה המקומית אינו מהווה חלק מטבלת איחוד וחלוקה של תכנית הר/1985/א'

מספר קומות	מספר יחידות (מטבח)	מספר יחידות (מטבח)	מספר יחידות (מטבח)	מספר יחידות (מטבח)	שטח בניה (במ"ר)				גודל מגרש (במ"ר)	מספר תא שטח	יעוד
					מס"כ שטח בניה	עיקר	שרות	מס"כ שטח בניה			
3	10	80%	82	553%	22,305	9,677	-	3,608	9,020	4,032	מגורים א'

ההקצאה תעשה בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מהבעלים הפרטיים עפ"י תכנית הר/1985/א' (עפ"י הפרטים הנקובים בטבלת האיזון של תכנית הר/1985/א' מיום 18.7.2012)

גוש	חלקה	שם	מס' זיהוי או תאגיד	שטח יחסי ב- % עפ"י טבלת איזון של תכנית הר/1985/א'	שטח יחסי ב- % עפ"י מס' זיהוי או תאגיד	מס' זיהוי או תאגיד	מס' זיהוי או תאגיד	מס' זיהוי או תאגיד	מס' זיהוי או תאגיד	מס' זיהוי או תאגיד	מס' זיהוי או תאגיד
6423	10	שם רפאל אדמונד	רישום ללא ת.ז.	0.7043%	6.9059%	5.663	623	312	2.832	3.4534%	0.3522%
6423	10	אבוטבול אהרון הנרי	89RE64064	0.3522%	3.4534%	2.832	312	312	2.832	3.4534%	0.3522%
6423	10	אבוטבול ויקטוריה	3126878	0.3522%	3.4534%	2.832	312	180	1.634	1.9924%	0.2032%
6423	10	נכסי גליל ים בע"מ	511960882	0.2032%	1.9924%	1.634	180	52	0.472	0.5756%	0.0587%
6423	10	אשכנז נאטאלי	5570883-8	0.0587%	0.5756%	0.472	52	52	0.472	0.5756%	0.0587%
6423	10	טל אורלי	5264032-3	0.0587%	0.5756%	0.472	52	60	0.544	0.6638%	0.0677%
6423	10	זינגר מרים	52644531	0.0677%	0.6638%	0.544	60	90	0.817	0.9962%	0.1016%
6423	10	רפאל שלמה	022835870	0.1016%	0.9962%	0.817	90	104	0.944	1.1511%	0.1174%
6423	10	סיטון יעקב חיים	7239	0.1174%	1.1511%	0.944	104	104	0.944	1.1511%	0.1174%
6423	10	סיטון ישה	118846	0.1174%	1.1511%	0.944	104	104	0.944	1.1511%	0.1174%
6423	10	משען (סיטון) איבון	118845	0.1174%	1.1511%	0.944	104	156	1.416	1.7267%	0.1761%
6423	10	סטלה	90774-1	0.1761%	1.7267%	1.416	156	52	0.472	0.5756%	0.0587%
6423	10	סיטון אביבה	5031725-4	0.0587%	0.5756%	0.472	52	623	5.664	6.9069%	0.7044%
6423	10	קבני דנה אברהם	005791298	0.7044%	6.9069%	5.664	623	30	0.273	0.3324%	0.0339%
6423	10	רפאל נסים	057333205	0.0339%	0.3324%	0.273	30	132	1.198	1.4610%	0.1490%
6423	10	דרך דן	51410694	0.1490%	1.4610%	1.198	132	66	0.599	0.7305%	0.0745%
6423	10	אולשנצקי שושנה	004122602	0.0745%	0.7305%	0.599	66	66	0.599	0.7305%	0.0745%
6423	10	קוטוק שרה	00412259	0.0745%	0.7305%	0.599	66	1524	13.855	16.8966%	1.7232%
6424	49	מילשטיין שולמית	0770954	1.7232%	16.8966%	13.855	1524	1771	16.097	19.6303%	2.0020%
6525	45	פורטי אלישע	5275229/2	2.0020%	19.6303%	16.097	1771	303	2.753	3.3574%	0.3424%
6525	46	פורטי חיים בן אהרון	רישום ללא ת.ז.	0.3424%	3.3574%	2.753	303	303	2.753	3.3574%	0.3424%
6525	46	פורטי אלישע בן אהרון	רישום ללא ת.ז.	0.3424%	3.3574%	2.753	303	606	5.505	6.7137%	0.6847%
6525	46	פורטי אלישע	5275229/2	0.6847%	6.7137%	5.505	606	104	0.945	1.1521%	0.1175%
6595	8	דברת מאיר	6466981	0.1175%	1.1521%	0.945	104	104	0.945	1.1521%	0.1175%
6595	8	וידפיל יוסף	6486716	0.1175%	1.1521%	0.945	104	623	5.668	6.9118%	0.7049%
6595	8	כזאם פואד	4135523	0.7049%	6.9118%	5.668	623	113	1.026	1.2512%	0.1276%
6595	8	פבלוצקי אברהם	1668689	0.1276%	1.2512%	1.026	113	52	0.473	0.5766%	0.0588%
6595	8	בראון מרים	0470582	0.0588%	0.5766%	0.473	52	52	0.473	0.5766%	0.0588%
6595	8	שפירא אבשלום	0643910	0.0588%	0.5766%	0.473	52	52	0.473	0.5766%	0.0588%
6595	8	שפירא חנה	4452582	0.0588%	0.5766%	0.473	52	52	0.473	0.5766%	0.0588%
6595	8	סלי מרים	7742943	0.0588%	0.5766%	0.473	52	52	0.473	0.5766%	0.0588%
6595	8	סלי מרים	077479434	0.0588%	0.5766%	0.473	52	104	0.945	1.1521%	0.1175%
6595	8	דורי אביגיל	50088913	0.1175%	1.1521%	0.945	104	52	0.473	0.5766%	0.0588%
6595	8	בראון מרים	004705828	0.0588%	0.5766%	0.473	52	39	0.355	0.4324%	0.0441%
6604	30	סופר יוסף	7/145054	0.0441%	0.4324%	0.355	39	9020	82.000	100.0000%	10.1985%



ירון ספקטור
כלכלן ומוסמך
מקרקעין ועסקים M.B.A.
מספר רישוי 296