

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית

31-12-2013

זאידורניב זאידורניב בע"מ



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S •
סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

2012297-20

לוח הקצאות וטבלת איזון

הצעת תכנית מפורטת

"אזור תעשייה קורן - שינוי תכנון באזור דרך מס' 8"

הודעה על אישור תכנית מס' 19200/11
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6728
מיום 11/4/14

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה, תכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 19200/11
הועדה המחוזית לתכנון ובניה חתמה
ביום 31/12/13 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס שפול, חדר
י"ר הועדה המחוזית

מרץ 2012

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17, כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S •
סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים •

תאריך : 28-3-2012

מספרינו : 7375-12

גרסה קודמת : חפ/ 10721-11-10

לוח הקצאות וטבלת איזון

הצעת תכנית מפורטת "אזור תעשיה קורן - שינוי תכנון בדרך מס' 8", מעלות

עדכון בהתאם לתקנות התכנון והבניה (איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009

1. רקע כללי

טבלת ההצאה והאיזון נערכה להצעת תכנית מפורטת "אזור תעשיה קורן- שינוי תכנון בדרך מספר 8, מעלות".

שטח התכנית: בתחום ה"קו הכחול" של התכנית כלולים 77,540 מ"ר קרקע, כמפורט במסמכי התכנית.

מטרת התכנית: "הרחבת שטחי מגרשים לתעשיה באזור שמצפון ובצמוד לרחוב שרירא שלמה באזור תעשיה קורן במעלות". התכנית המוצעת משנה את אופי המקום, ממספר רב של עסקים בשטחים קטנים לצרכי תעשיה ומלאכה, למספר מצומצם של עסקים על פני שטחים גדולים, בהתאם לצרכי השוק ולמימוש מיטבי של השטח. התכנית מקצה שטחים לתעשיה, שצ"פ ודרכים, קובעת תכליות מותרות לייעודי הקרקע, קובעת הנחיות אדריכליות, וכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

תכנית זו מהווה גרסה עדכנית הן בתכנון והן בשטחים.

גרסה זו הינה ע"פ התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

מגיש התכנית: עיריית מעלות תרשיחא.

2. המועד הקובע

מועד הגשת חוות הדעת ביום 28-3-2012.

3. מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך בתאריך 27-3-2012 ע"י שמאי מקרקעין אבי לחמני ממשד זייד

אורניב וכן במהלך חודש ספטמבר 2010.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מ'קוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



זיד-אורניב בע"מ סוכנות ייעוץ ופרויקטים



- הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית
- מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S
- סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

4. פרטי המקרקעין:

החלקות הכלולות בשטח התכנית

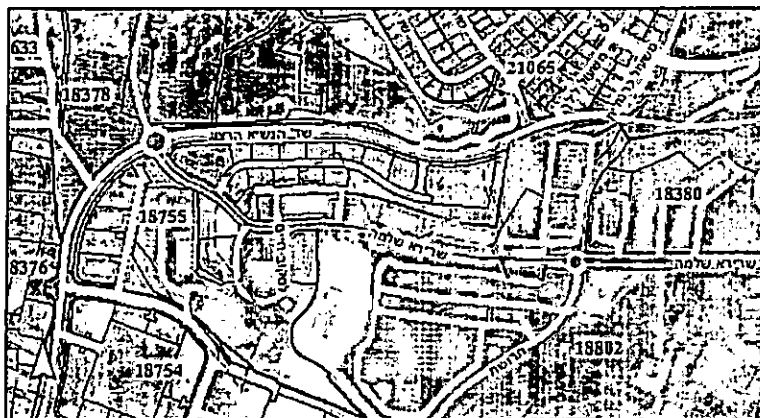
התכנית חלה על הגושים והחלקות כמפורט בתקנון התכנית, סעיף 1.5.5:

גוש	:	18755
חלקות	:	11-10, 29-16, 36-35
חלק מחלקות	:	34-33
גוש	:	18378
חלק מחלקות	:	27, 50-51, 99
גוש	:	18380
חלק מחלקה	:	1
גוש	:	18802
חלק מחלקה	:	4
גוש	:	21065
חלק מחלקה	:	214

5 תאור המקרקעין:

מיקום: מתחם הצעת התכנית שבנדון ממוקם בחלק המערבי של מעלות, בסמוך לכניסה המערבית ליישוב, מצפון לכביש מס' 89 (נהריה ראש פינה) וממזרח לשד' הנשיא הרצוג, המוביל לשכונת "הסביונים". המתחם מהווה את החלק הצפוני מערבי של אזור התעשייה "קורן", וממוקם בצמוד מצפון לרחוב שרירא שלמה.

גבולות מתחם התכנית:



מצפון שד' הנשיא הרצוג, ומעברו שטחים פתוחים ושכונת מגורים. מדרום רחוב שרירא שלמה, ומעברו אזור התעשייה "קורן". במזרח מתחם אזור התעשייה "קורן". במערב שטחים פתוחים.

אזור התכנית על גבי תצלום אוויר:

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
 טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
 חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
 בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
 site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



זיד-אורניב בע"מ טכנולוגיות מקרקעין LTD. Zaid Orniv



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S •
סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

6. המצב התכנוני הקיים

על מתחם התכנית המוצעת חלות התכניות המאושרות הבאות:

תכנית מס' ג/בת/ 164 "אזור תעשייה קורן", פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4259 מיום 06.11.1994. התכנית חלה על החלק הדרומי של מתחם התכנית המוצעת, וקובעת מגרשי בניה מס' 111-124, לפי תנאים תכנוניים כמפורט:

יעוד : "תעשייה ומלאכה".

תכליות : תעשייה, בתי מלאכה ומתקני שרות כגון : מתקני אחסנה, מוסכים, למעט :
תחנות כת, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
במגרשים שבנדון לא ניתן לממש שימושי מסחר נילוויים.

מגרש : 750 מ"ר קרקע במגרש מינימלי.

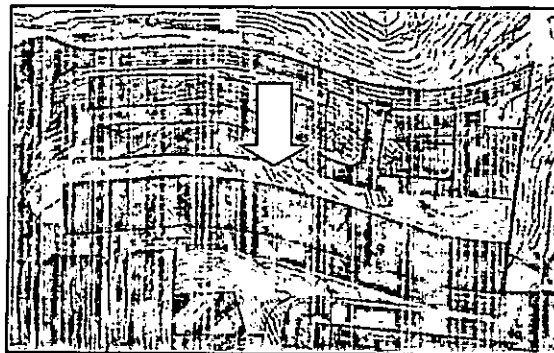
בניה : 70% עקרי + 20% שרות, וסה"כ 90%,

מהם 80% מעל מפלס כניסה ו- 10% מתחת.

תכסית : 50%.

קומות : 2 + גלריה, עד 9 מ' גובה.

מרווחים : קדמי - 5 מ', צדדי ואחורי - 4 מ'.



משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



זיד-אורניב בע"מ ספנות מקרקעין LTD Zaid Orniv



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

תכנית מס' ג/ 12402 "אזור תעשיה קורן מערב", פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5079 מיום 30.05.2002. התכנית חלה על החלק הצפוני של מתחם התכנית המוצעת, וקובעת מגרשי בניה מס' 24-37, לפי תנאים תכנוניים כמפורט:

מגרשים מס' 24, 32 ו-37:

יעוד: "תעשיה".

תכליות: מבני תעשיה בלתי מזהמת.

מגרש: 1,000 מ"ר קרקע במגרש מינימלי.

בניה: 200% עקרי + 50% שרות, וסה"כ 250% מעל מפלס הכניסה.

תכסית: 60%.

קומות: 6, עד 29 מ' גובה.

מרווחים: קדמי - עפ"י תשריט, צדדי ואחורי - 8 מ'.

מגרשים מס' 25-31, 33-36:

יעוד: "תעשיה ומלאכה".

תכליות: מבני תעשיה קלה בלתי מזהמת ומבני מלאכה, אשר אינם מהווים מטרד

לסביבתם.

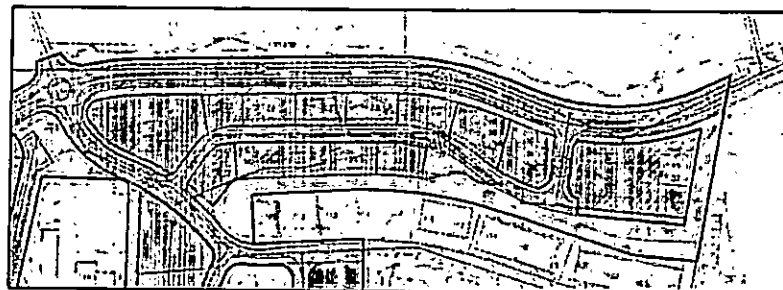
מגרש: 500 מ"ר קרקע במגרש מינימלי.

בניה: 100% עקרי + 20% שרות, וסה"כ 120% מעל מפלס הכניסה.

תכסית: 70%.

קומות: 2, עד 10 מ' גובה.

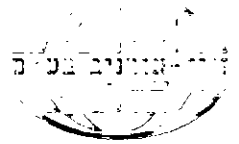
מרווחים: קדמי - עפ"י תשריט, צדדי ואחורי - 5 מ'.



משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il

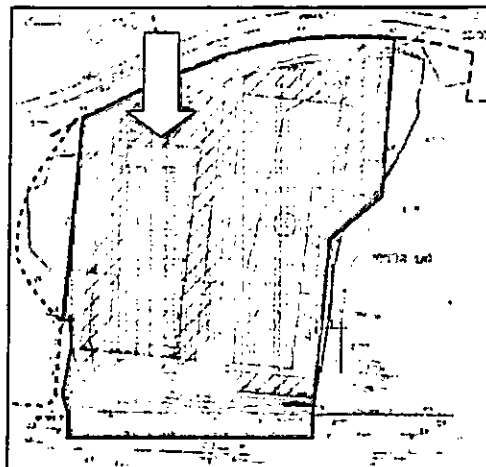




הנדסה ומדידות שמאות מקרקעין ליווי פיננסי סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושפירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • כריכות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היסודים

תכנית מס' ג/ 12193 "הגדלת שטח לאזור תעשייה", פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5139 מיום 19.12.2002. התכנית חלה על מגרש אחד בחלק המזרחי של מתחם התכנית המוצעת, מגרש מס' 104 (מגרש מס' 2 בתשריט התכנית) וקובעת לגביו תנאים תכנוניים כמפורט:

יעוד : "תעשייה ומלאכה קלה".
תכליות : מבני תעשייה, בתי מלאכה, מתקני שרות כגון : מחסנים ומוסכים. תותר הקמת משרדים נלווים ומזנונים. תותר חניה מקורה.
מגרש : 9,000 מ"ר קרקע במגרש מינימלי.
בניה : 120% עקרי + 30% שרות, וסה"כ 150% מעל מפלס הכניסה.
תכסית : 75%.
קומות : 3, עד 12 מ' גובה.
מרווחים : קדמי, צדדי ואחורי - 5 מ'.



שטחי ציבור במצב הקיים, כמפורט בטבלת שטחים המצורפת לתכנית :

שטח לתעשייה ומלאכה :	45,780 מ"ר קרקע, עפ"י טבלת שטחים
דרכים ושטחי ציבור פתוחים :	31,760 מ"ר קרקע, שהם כ- 40% משטח התכנית.
סה"כ שטח התכנית :	77,540 מ"ר קרקע.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מ'יקוד 99014 טל פקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



זיד-אורניב זיד-אורניב



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

7. מצב תכנוני מוצע מעודכן

התכנית החדשה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה חדשה של הקרקע, ללא הסכמת בעלים, ויוצרת אגב כך 14 תאי שטח ביעוד ל"תעשייה". להלן עיקר הוראות התכנית:

- מגרשים : 1508-1513**
- שימושים :** תעשייה, בתי מלאכה ומתקני שרות כגון : מתקני אחסנה, מוסכים, למעט : תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- מגרש : 1** דונם במגרש מינימלי.
- בניה :** 80% עקרי + 10% שרות, סה"כ 90%, מעל כניסה קובעת, שהם 25,472.5 מ"ר.
- תכסית :** 50%.
- קומות :** 2 + גלריה, עד 9 מ' גובה.
- מגרשים : 1506-1507**
- שימושים :** במגרשים 1507-1506 תעשייה ומלאכה בלתי מזהמת, ובנוסף : מזנונים, מסעדות, משרדים, חנויות, אולמות תצוגה וכל הדרוש לשרותים תומכי תעשייה, בהיקף אשר לא יעלה על 15% משטח המבנה בכל מגרש.
- מגרש : 2.7** דונם במגרש מינימלי.
- בניה :** 120% עקרי + 30% שרות, סה"כ 150%, מעל כניסה קובעת, שהם 9,471 מ"ר.
- תכסית :** 75%.
- קומות :** 3 + גלריה, עד 12 מ' גובה.
- מגרשים : 1500-1505**
- שימושים :** כמפורט לגבי מגרשים מס' 1506-1507.
- מגרש : 2** דונם במגרש מינימלי.
- בניה :** 190% עקרי + 40% שרות, סה"כ 230%, מעל כניסה קובעת, 32,528 מ"ר.
- תכסית :** 75%.
- קומות :** 3 + גלריה, עד 15 מ' גובה.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
 טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
 חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
 בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
 site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



זייד-אורניב בע"מ טכנולוגיות מקרקעין LTD Zaid Orniv



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

שטחי ציבור במצב התכנוני החדש, כמפורט בטבלת שטחים המצורפת לתכנית, הנם:

שטח ציבורי פתוח	:	11,717 מ"ר קרקע.
דרך מאושרת	:	14,990 מ"ר קרקע.
דרך מוצעת	:	2,064 מ"ר קרקע.
סה"כ	:	<u>28,771 מ"ר קרקע</u> , שהם כ- 37% משטח התכנית.

לגבי שטח השצ"פ, למעט השימוש כשטח ירוק פתוח לרווחת הציבור, למערכות תשתית תת קרקעיות, למערכות ניקוז ותמיכת קרקע, בשטח יותרו אך ורק עבודות פיתוח והקמת מתקנים כלהלן: קירות תומכים, מסלעות, גינון, מתקני משחק, מתקני מנוחה, מתקני הצללה, שבילים ורחבות מרוצפות, מתקני נוי, מתקני תשתיות ביוב מים, חשמל ותקשורת.

לגבי דרך מוצעת, לא תותר בנית מבנים מכל סוג שהוא בתחום אזור זה, למעט עבודות פיתוח.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
 טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
 חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
 בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
 site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



זיד-אורניב בע"מ טכנולוגיות מקרקעין LTD Zaid Orniv



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

8. המצב המשפטי

בעלויות :

הקרקע הכלולה בתכנית רשומה ע"ש רשות הפיתוח ומדינת ישראל.
קיימים הסכמי חכירה מהוונים, כמפורט בטבלת ההקצאות והאיוון.

הופקו נסחי רישום מקרקעין של החלקות הכוללות יעוד סחיר לתעשייה (ללא חלקות ביעוד ציבורי). להלן פרטי הזכויות, בהתאם לנסחי רישום אשר הופקו באמצעות האנטרנט ביום 27.04.2010, ביום 16.06.2010 וביום 28-3-2012.

גוש	חלקה	שטח רשום, במ"ר קרקע	בעלות	הערות
18755	16	3,975	רשות הפיתוח	-
18755	17	812	רשות הפיתוח	-
18755	18	1,016	רשות הפיתוח	-
18755	19	994	רשות הפיתוח	-
18755	20	1,000	רשות הפיתוח	-
18755	21	1,128	רשות הפיתוח	-
18755	22	1,434	רשות הפיתוח	-
18755	23	1,642	רשות הפיתוח	-
18755	24	5,801	רשות הפיתוח	-
18755	25	1,003	רשות הפיתוח	-
18755	26	996	רשות הפיתוח	-
18755	27	1,049	רשות הפיתוח	-
18755	28	1,081	רשות הפיתוח	-
18755	29	1,163	רשות הפיתוח	-

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



זיד-אורניב בע"מ ספקולוגיות מקרקעין LTD Zaid Orniv



הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

גוש	חלקה	שטח רשום, במ"ר קרקע	בעלות	הערות
18378	27	9,169	מדינת ישראל	רשומה זיקת הנאה, חלקה נהנית, עפ"י חלקה 25 באותו גוש.
18378	50	4,926	רשות הפיתוח	רשומה זיקת הנאה, חלקה כפופה, לטובת חלקה 27 באותו גוש. קיימים חוכרים שונים, לא מפורט בנסח.
18378	51	63,020	רשות הפיתוח	קיימים חוכרים שונים, לא מפורט בנסח
18378	99	11,169	רשות הפיתוח	קיים חוכר: "מבני תעשיה יראון אגודה שיתופית חקלאית בע"מ", לא מפורט בנסח

הטבלה ערוכה בהתאם לרישום הקיים. יש לבדוק את נושא החוכרים.

ההערכה הנה לקרקע נקיה מכל חוב, שעבוד, משכנתא, זכות צד ג' ו/או בעיה משפטית כלשהי.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
 טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
 חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
 בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
 site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים

9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון מובאים בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים ושיקולים שלהלן:

א. הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה:

1א. "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".

2א. "שווי כל מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה ככל האפשר כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".

3א. "לא הייתה 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".

ב. שטח קרקע בטבלת ההקצאות ואיזון

שטח מתחם התכנית בכללותו הנו 77,540 מ"ר קרקע.

במצב קיים: שטח ביעוד לתעשייה הינו כ- 45,780 מ"ר

במצב מוצע: שטח ביעוד לתעשייה הינו כ- 48,769 מ"ר.

לשטחי הציבור לא נזקף שווי והם מפורטים "מתחת לקו" של הטבלה.

ג. שטחים

טבלת ההקצאות והאיזון נערכה בהתאם לשטחים המפורטים במסמכי התכנית המוצעת.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
 טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
 חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
 בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
 site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il





זיד-אורניב בע"מ ספקיות מדיניות LTD Zaid Orniv

הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגר מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים •

הטבלה ערוכה למקרקעין

ד.

מתחם התכנית הנו בנוי בחלקו.

הבנוי הקיים נמצא תורם לשווי הקיים והמוצע במידה זהה.

ע"פ סעיף 5 לתקן 15: התייחסות למבנים שתורמים לשווי במצב הנכנס ובמצב היוצא: "בנכסים בנויים שההקצאה לא מחליפה בהם את בעלי הזכויות, ואשר במצב היוצא השימוש המיטבי בהם הוא המשך השימוש בהם, ולא הריסתם, יהיה קיומו של תרומת המבנים. אם הקיומו הוא מלא תהיה למעשה ההקצאה זהה למצב בו לא היה קיים המבנה כלל מלכתחילה".

לפיכך, כמו במקרה הנדון, תרומת שווי המבנים מקווצת משני המצבים, אולם מפורטת בגוף הטבלה.

לגבי מבנים שעל גבי מגרשים 115-111 ומגרשים 120-118 לא הוצגו היתרים. שווי הבניה הוערך עפ"י מדידה גראפית בלבד. לאור אופן בניית הטבלה, לשינוי בשטח המבנה ובשווי אין השפעה על השווי היחסי בשני מצבי התכנון.

זכויות רשומות

ה.

הזכויות בקרקע הכלולה במתחם התכנית ובטבלת ההקצאות והאיזון, הנן של רשות הפיתוח, כפי שעולה מהרישום בנסחי הטאבו. בחלק מהשטח קיימים חוכרים, כמפורט בטבלה. ערכי השווי הנם לקרקע נקיה מכל חוב, שעבוד, משכנתא ו/או זכויות צד ג'.

תכנון קיים

ו.

התכנון הקיים משלב הוראות של 3 תכניות מאושרות:

תכנית מס' ג/בת/ 164 משנת 1994 חלה על מגרשים מס' 111-124, קובעת יעוד ל"תעשייה ומלאכה", לבניית 70% עקרי + 20% שרות, בתכנית מכסימלית של 50%.

תכנית מס' ג/ 12402 משנת 2002 חלה על מגרשים מס' 24-37, קובעת יעוד ל"תעשייה", לבניית 250% כולל בתכניות של 60% ול"תעשייה ומלאכה", לבניית 120% כולל בתכנית של 70%.

תכנית מס' ג/ 12193 משנת 2002 חלה על מגרש מס' 104, קובעת יעוד ל"תעשייה ומלאכה קלה", לבניית 120% עקרי + 30% שרות, בתכנית מכסימלית של 75%.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



4

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511551, פקס: 03-7511818
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il





זייד-אורניב בע"מ טכנולוגיות מקרקעין LTD. ZAID ORNIV

הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים • **גורמים ושיקולים במסגרת אומדן השווי במצב התכנוני המוצע** ט.

במסגרת שיקולי השווי במצב התכנוני המוצע מובא בחשבון, כי הניצול האופייני באזור התעשייה נותר של בניה חד קומתית בתכנית אופטימלית של 50% משטח המגרש, בדומה לשיקולי השווי במצב התכנוני הקיים.

בהתאם, נזקף שווי מלא לתכנית שעד 50%, שווי שולי לתכנית שמעבר ל- 50%. לא נוסף שווי לבניה מותרת בקומות.

הובאו בחשבון מקדמים לנושא גודל, מיקום, במתחם, מיקום פינתי, טופוגרפיה, אפשרות היישום של שטחי מסחר במבנה.

מסחר הוערך לפי תוספת של 15% משווי התעשייה.

שטח הבניה המקסימלי לבניה הינו : 67,471 מ"ר

שטח הבניה שנילקח בניצול כלכלי אופטימלי הינו : 57,102 מ"ר

הקצאות

בביצוע ההקצאות מובאים בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים :

- **מיקום קרוב ככל האפשר למגרשי המקור.** תאי ההקצאה ממוקמים על גבי מגרשי המקור. לדוגמא, תא מס' 1510 ממוקם על גבי מגרשים מס' 111-115.

- **הקצאה לבעל זכויות החכירה.** לבעלי מגרשים בנויים הוקצאו תאי שטח בהתאם. לחוכר במגרש קיים 104 הוקצו 2 תאי שטח 1507 ו- 1508, בשטח מצטבר קטן משטח המגרש המקורי.

- **מגרשים 33-36 נותרו ללא הקצאות.**

תשלומי איזון

הטבלה כוללת תשלומי איזון.

- תאי שטח חדשים מס' 1510-1513, בהם קיימת בניה, מחוייבים בתשלומי איזון לאור הגדלת שטחי הקרקע.

- החוכר במגרש קיים 104, אשר לו הוקצו תאי שטח מס' 1507 ו- 1508, זכאי לתשלום איזון, לאור הקטנת שטח הקרקע בתאי ההקצאה ביחס לשטח המגרש המקורי.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il





הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית • מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S • סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים •

- מגרשי מנהל מסי 33-36, אשר נותרו ללא הקצאות, זכאים לתשלום איזון בהתאם לשווי היחסי המוצע של השטח.

- מגרשי מנהל מסי 25, 26, 27, 28, 29 מחוייבים בתשלומי איזון לאור הגדלת שטח הקרקע בתאים המוקצים להם.

- יתרת מגרשי המנהל מסי 24, 30, 31, 32, 37 זכאים לתשלומי איזון בהתאם לשווי היחסי המוצע של השטח לאור הקטנת שטח הקרקע בתאים המוקצים להם.

יב. הטבלה נערכה בערכים שקלילים.

10. ערכי שווי

יעודן של החלקות הנכללות בתכנית: "תעשייה" ו- "תעשייה ומלאכה" נערך סקר מחירים בסביבה הנדונה.

להלן מספר עסקאות:

- גוש 18755, חלקה 30, נמכרה קרקע לתעשייה בתאריך 13/11/2011, בשטח של 5,767 מ"ר בסך של 2,000,000 ₪, כ- 346 ₪/מ"ר. (מיקום בסמיכות לתכנית).

- גוש 18754, חלקה 15, נמכרה קרקע לתעשייה בתאריך 31/3/2011 בשטח של 1,123 מ"ר בסך של 265,769 ₪, כ- 236 ₪/מ"ר.

-ביראון: מגרש 124 בשטח של 12.4 דונם, לבניית 120% עקרי, שווק לפי מועד אישור עסקה של 12.12.2004 לפי ערך יסודי של 1,942,000 ₪.

במסגרת סקר מחירים שנערך ובהתאמות, ניראה כי ניתן ליחס לקרקע שווי של כ- 300 ₪/מ"ר מבונה לתעשייה.

מסחר הוערך לפי תוספת של 15% משווי התעשייה.

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



זייד-אורניב בע"מ טכנולוגיות מדידה LTD Zaid Orniv



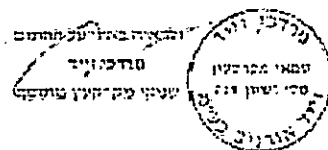
הנדסה ומדידות • שמאות מקרקעין • ליווי פיננסי • סקרים בנדל"ן • סל שירותים לרשות מקומית •
מעקב ושמירה תכנונית • מאגרי מידע בנדל"ן • טכנולוגיות מיפוי ומידע ממוחשב - G.I.S •
סריקות ארכיון • הכנת תיקי חריגות בניה וחישובי היטלים •

11. הצהרות:

הנני להצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא טבלאת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.
הדו"ח הוכן ע"פ הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 וע"פ התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

28-3-2012

238



מוטי זייד

תאריך

מספר רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין

מצ"ב טבלאת ההקצאות

משרדים

רמת גן - בנין התאומים, מגדל 2, רח' ז'בוטינסקי 35 ת.ד. 3371 טל: 03-7511818, פקס: 03-7511551
טירת הכרמל - רח' הרצל 69, ת.ד. 275 מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
חיפה - רח' ישעיהו 17 כרמל צרפתי ת.ד. 7025 טל: 04-8577444, פקס: 04-8575550
בית שמש - רח' ז'בוטינסקי 2, מיקוד 99014 טלפקס 074-7032159
site:www.zaidorniv.com e-mail:zaid@zaidorniv.co.il



טבלת הקצאות ואיזון - הצעת תכנית ממורטת: "איזור תעשייה קורן- שינוי תכנון בדרך מס' 8", מעלות

פרטי חלקות הקיימות													
מספר סנדורי	גוש	חלקה	מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שם הבעלים חרישום	שם החולד	שעבודים או זכויות אחרות	מס. זכות/ ואגוד	יעד החלקה	כופל מקדמים	שטח חקרקע חקיים, בטיח	החומות שתי הבעלים חקיים, ב-טח (ועמדה)	שטח יחס לקרקע, נלא החלפת סטוריות
1	18378	חלק מ- 51	111	1,000	רשות פיתוח	קיים חוכר	קיימים חוכרים שונים- לא ספורט בנח	-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.025	153,750	2,310,000	0.0267
	18378	חלק מ- 51	112	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
	18378	חלק מ- 51	113	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
	18378	חלק מ- 51	114	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
	18378	חלק מ- 51	115	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
2	18378	חלק מ- 51	116	1,000	רשות פיתוח	בלוט אדמונד	קיימים חוכרים שונים- לא ספורט בנח	-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000	1,283,800	0.0260
	18378	חלק מ- 51	117	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
3	18378	חלק מ- 50 ומ- 51	118	1,000	רשות פיתוח	קיים חוכר	חלקה 50, רשומה ויקת הטא, 27 חלקה 51, רשומה לנחש חלקה 27 באטוח נוס. קיימים חוכרים שונים- לא ספורט בנח	-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000	2,240,000	0.0260
	18378	חלק מ- 50 ומ- 51	119	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
	18378	חלק מ- 50	120	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
4	18378	חלק מ- 50 ומ- 51	121	1,000	רשות פיתוח	כ.מ. אבי מתכת פעילות 1995 בעימי	חלקה 50, רשומה ויקת הטא, 27 חלקה 51, רשומה לנחש חלקה 27 באטוח נוס. קיימים חוכרים שונים- לא ספורט בנח	-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000	2,808,400	0.0260
	18378	חלק מ- 50 ומ- 51	122	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
	18378	חלק מ- 50 ומ- 51	123	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
	18378	חלק מ- 50 ומ- 51	124	1,000	רשות פיתוח			-	תעשייה לפי ג/בח/164	1.000	150,000		0.0260
5	18755	16	24	3,975	רשות פיתוח		—	-	תעשייה לפי ג/בח/12402	0.801	487,024	פנוי וריק	0.0846
6	18755	17	25	812	רשות פיתוח		—	-	תעשייה לפי ג/בח/12402	0.892	113,042	פנוי וריק	0.0196
7	18755	18	26	1,016	רשות פיתוח		—	-	תעשייה לפי ג/בח/12402	0.844	133,755	פנוי וריק	0.0232
	18755	19	27	994	רשות פיתוח		—	-	תעשייה לפי ג/בח/12402	0.844	130,859	פנוי וריק	0.0227
8	18755	20	28	1,000	רשות פיתוח		—	-	תעשייה לפי ג/בח/12402	0.892	139,214	פנוי וריק	0.0242
	18755	21	29	1,128	רשות פיתוח		—	-	תעשייה לפי ג/בח/12402	0.708	124,603	פנוי וריק	0.0216
9	18755	22	30	1,434	רשות פיתוח		—	-	תעשייה לפי ג/בח/12402	0.582	130,196	פנוי וריק	0.0226
	18755	23	31	1,642	רשות פיתוח		—	-	תעשייה לפי ג/בח/12402	0.631	161,504	פנוי וריק	0.0280

פרטי החלקות הקבועות														
מספר סידורי	גוש	חלקה	מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	שם הבעלים	שם החוכר	שטחים או זכויות אחרות	מס' זהות/תאגיד	יעוד החלקה	נזיל מקדמים	שטח הקרקע הקיים, בשיח	תרומת שטח חביתו הקיים, ב"ח (אומדן)	שטח יחסי לקרקע, לא תרומת מחברים	שטח יחסי קיים מצטבר
10	18755	24	32	5,801	רשות פיתוח		—	—	תעשייה לפי מ/12402	0.677	600,651	פנוי וריק	0.1043	0.1043
11							—	—						
12	18755	25	33	1,003	רשות פיתוח		—	—	תעשייה לפי מ/12402	0.892	139,632	פנוי וריק	0.0242	0.0242
	18755	26	34	996	רשות פיתוח		—	—	תעשייה לפי מ/12402	0.892	138,658	פנוי וריק	0.0241	0.0241
	18755	27	35	1,049	רשות פיתוח		—	—	תעשייה לפי מ/12402	0.737	120,638	פנוי וריק	0.0209	0.0209
	18755	28	36	1,081	רשות פיתוח		—	—	תעשייה לפי מ/12402	0.708	119,411	פנוי וריק	0.0207	0.0207
	18755	29	37	1,163	רשות פיתוח		—	—	תעשייה לפי מ/12402	0.811	144,363	פנוי וריק	0.0251	0.0251
14	18378	חלק מחלקות 99, 150, 17	104	8,686	רשות פיתוח	מבנה תעשייה יראון אנדרה שיתופית חקלאית בע"מ	חלקה 27: רשומה ויקת המא, חלקה נהנון לרבות חלקה 13 באותו גוש, חלקה 56, רשומה ויקת המא, חלקה כפרה לרבות חלקה 27 באותו גוש, קיימים חברים שהם: אב כפרת נסח	—	תעשייה + מוטן לפי מ/12193	0.711	971,996	קיים היתר, טרם נבנה	0.1688	0.1688
	18755	חלק מחלקה 11					—							
				45,780	סה"כ שטח לתעשייה									
שטחים "פתחת לקו"			201-202				שטח ציבורי פתוח				0			
			101-103					0						
		דרך מסי 1	305, 107					0						
		דרך מסי 7	106, 304, 302			0								
		דרך ללא מסי	105			0								
		דרך מסי 8	301, 303			0								
						0								
				31,760	סה"כ שטחי ציבור									
				77,540	סה"כ כללי									
1.00001.00005,759,296														

פרטי המגרשים המוקצים															תשלומי איוון בשקלים חדשים		
מספר סידורי	מס' תא המוקצה	שם הבעלים הרשום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות/תאגיד	שטח המגרש במס' קבוע	יעוד המגרש המוקצה	שימושים	כוסל מקדמון	שווי מצב (רצף, שית)	תרומת שווי הבנוי הקיים בשית (אומדן)	שווי יחסי לקרקע, כל תרומת שווי מתווכים	המגרשים	הזכויות במשלם	בעל הזכויות מקבל			
1	1510	רשות פיתוח	קיימים וחברים שונים - לא מפורט במסח	-	9,025	תעשיה	תעשיה ומלאכה	0.730	988,216	2,310,000	0.1665	0.0356	211,436				
		רשות פיתוח		-													
		רשות פיתוח		-													
		רשות פיתוח		-													
		רשות פיתוח		-													
2	1511	רשות פיתוח	קיימים וחברים שונים - לא מפורט במסח	-	3,335	תעשיה	תעשיה ומלאכה	0.930	465,191	1,283,800	0.0784	0.0263	156,025				
		רשות פיתוח		-													
3	1512	רשות פיתוח	חלקה 50 : רשומה ויקת המסח, חלקה כמסח לעובת חלקה 27 באותו נוש. קיימים וחברים שונים - לא מפורט במסח	-	4,931	תעשיה	תעשיה ומלאכה	0.850	628,664	2,240,000	0.1059	0.0278	164,915				
		רשות פיתוח		-													
		רשות פיתוח		-													
		רשות פיתוח		-													
4	1513	רשות פיתוח	חלקה 50 : רשומה ויקת המסח, חלקה כמסח לעובת חלקה 27 באותו נוש. קיימים וחברים שונים - לא מפורט במסח	-	6,502	תעשיה	תעשיה ומלאכה	0.800	780,204	2,808,400	0.1315	0.0273	161,872				
		רשות פיתוח		-													
		רשות פיתוח		-													
		רשות פיתוח		-													
5	1500	רשות פיתוח	—	-	2,521	תעשיה	תעשיה ומלאכה + מסחר ומשרדים ב- 15% משטח המבנה	0.832	324,145	פני וריק	0.0546	-0.0299		177,759			
6	1501	רשות פיתוח	—	-	2,152	תעשיה	תעשיה ומלאכה + מסחר ומשרדים ב- 15% משטח המבנה	0.835	277,639	פני וריק	0.0468	0.0272	161,143				
7	1502	רשות פיתוח	—	-	2,521	תעשיה	תעשיה ומלאכה + מסחר ומשרדים ב- 15% משטח המבנה	0.853	332,017	פני וריק	0.0559	0.0100	59,319				
		רשות פיתוח	—	-						פני וריק							
8	1503	רשות פיתוח	—	-	2,580	תעשיה	תעשיה ומלאכה + מסחר ומשרדים ב- 15% משטח המבנה	0.715	285,143	פני וריק	0.0480	0.0022	13,266				
		רשות פיתוח	—	-						פני וריק							
9	1504	רשות פיתוח	—	-	2,311	תעשיה	תעשיה ומלאכה + מסחר ומשרדים ב- 15% משטח המבנה	0.588	209,945	פני וריק	0.0354	-0.0153		90,667			
		רשות פיתוח	—	-						פני וריק							

פרטי המגרשים המוקצים													תשלומי איוון בשקלים, חלשים
מספר סידורי	מס' תא המוקצה	שם הבעלים ח/שום	שעבודים או זכויות אחרות	מס' זהות/ תאגיד	שטח המגרש במ"ר קרקע	יעוד המגרש המוקצה	שימושים	כומל מקדמים	שווי מצב יוצא ש"ח	תרומת שווי הבילוי הקיים, בש"ח (אומדן)	שווי יחסי לקרקע, לא תרומת שווי מחבורים	הפלישים	בעל הזכויות מקבל
10	1505	רשות פיתוח	—	-	2,062	תעשיה	תעשיה ומלאכה + מסחר ומשרדים ב- 15% משטח המבנה	0.582	185,449	פנוי וריק	0.0312	-0.0139	
11	1506	רשות פיתוח	—	-	2,778	תעשיה	תעשיה ומלאכה + מסחר ומשרדים ב- 15% משטח המבנה	0.818	351,249	פנוי וריק	0.0592		82,305
12	-	רשות פיתוח	—	-						פנוי וריק		-0.0242	143,898
	-	רשות פיתוח	—	-						פנוי וריק		-0.0241	142,894
	-	רשות פיתוח	—	-						פנוי וריק		-0.0209	124,324
	-	רשות פיתוח	—	-						פנוי וריק		-0.0207	123,060
13	1509	רשות פיתוח	—	-	1,190	תעשיה	תעשיה ומלאכה	0.811	144,818	פנוי וריק	0.0244	-0.0007	3,956
14	1507	רשות פיתוח	חלקה 27, רשות ויקת הטא, חלקה נהנית לטובת חלקה 23 באותו נוס. חלקה 50, רשות ויקת הטא, חלקה כמפת לטובת חלקה 27 באותו נוס. קיימים חניכים סגורים - לא פוטר גוסת	-	3,537	תעשיה	תעשיה ומלאכה + מסחר ומשרדים ב- 15% משטח המבנה	0.921	503,189	קיים היתר, טרם נבנה	0.1622	-0.0066	39,113
	1508			-	3,326	תעשיה	תעשיה ומלאכה	0.921	459,392				
					48,769								
					11,717	שטח ציבורי פתוח			0				
					14,990	דרך מאושרת			0				
					2,064	דרך מוצעת			0				
					28,771								
					77,540								
									5,935,262		1.0000	0.0000	927,975
													927,975