

17-6-91

2005999

מחוז המרכז - מרחב תכנון מקומי "הדרים"

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הר/198/4 - שינוי לתכנית הר/4/198 ו-הר/4/198, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

יחידת המנהל /

וועדת הועדון המנהלית /

10.4.91

18.6.91

1 הנפה: פתח-תקווה.

2 המקום: הוד-השרון.

שכונה: רמתיים.

תחום כרחובות: יהושע בן-גמלא, רח' בית הבד.

גוש: 6455 חלקות: 129,130.

3 גבולות התכנית: מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

3.1 מסמכי התכנית: א. תקנון.

ב. תשריט בק.מ. 1:250.

ג. חוות דעת שמאית.

4 תחולת התכנית: תכנית זאת תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

5 שטח התכנית: 2,433 מ"ר.

6 בעלי הקרקע: צליח רוטשילד בע"מ

דוד נהיר, עדנה גולדברג ואורה הדר.

7 היוזם

א. צליח רוטשילד בע"מ

ב. דוד נהיר, עדנה גולדברג ואורה הדר

באמצעות עו"ד קולמן משה

8 המתכנן

ארכיטקטית אריאלה לב תמיר.

9 מטרת התכנית

א. קביעת שטחים לבנייני ציבור.

ב. קביעת הוראות בניה.

ג. אחוד המגרשים בהסכמת הבעלים.

10 הוראות תכנית קיימת: הוראות תכנית מתאר הר/4/198 ותכנית המתאר הר/4/198, יחולו על שטח תכנית זו. במידה וישנה סתירה בין תכנית זו ובין תכנית המתאר הר/4/198 ותכנית המתאר הר/4/198, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11 הפקעות ורישום: השטחים המסומנים בתשריט לצרכי ציבור יופקעו וירשמו בספרי המקרקעין ע"ש עיריית הוד-השרון כחוק.

12 היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

13 הוראות בניה: על האזורים כמסומן בתשריט, תחולנה הוראות הבניה והתכליות כמפורט בטבלת האזורים ובהוראות הבניה.

12

1965

10.4.91

יחידת המנהל	
וועדת המנהלית לתכנון ולבניה החלטה	
10.4.91	10.4.91
13-03	13-03
פ"מ	פ"מ
ש"מ	ש"מ
מנהל	מנהל
מנהל	מנהל

13.6.91

מפקח

תקנת

ל-בניה ולתכנון ערים

(הכ"ל/198/4)

- 2 -

לוח האזורים

האזור	סימון בתשריט	שטח במ"ר למגרש מינימלי	מספר יח' מותר	שטח בניה מקסימלי (כולל חדרי מדרגות ומרפסות מקורות)	מספר קומות	שטח בניה מקסימלי בקומה (%)	מבני עזר ונספחים בקומה המפולשת	קוי בנין		
								חזית	צדדי	אחורי
מגורים ג' מיוחד	צהוב תחום באדום מקווקו	כמופיע בתשריט	כמצויין בתשריט	כמופיע בתשריט	6 על ק.עמודים מפולשת	30%	120 מ"ר	5 מ' 4 מ' 6 מ'		
בנין צבורי	חום תחום בחום כהה	כמופיע ב-הר/4/198 ו-הר/4/198 א'	—	כמופיע בתכנית		הר/4/198 ו-הר/4/198 א'				

הערות:

1. מספר יחידות הדיור כמופיע בתשריט.
2. יותר מחסן פרטי לכל יחידת דיור בגודל מקסימלי של 6 מ"ר בקומת מפולשת שירשם בלישכת רישום המקרקעין כנספח לדירה.
3. לכל דירת גג תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח של עד 30 מ"ר לדירה. גג חדר היציאה יכול שיבלוט מעבר להקף הקירות כ-200 סמ בליטות אלו לא ייחשבו כשטח מרפסת מקורה.
4. מבנים בקומת עמודים והשטח הפנוי בקומת העמודים - עפ"י התכנית שתוגש בהנחיית מהנדס הוועדה.
5. מגרש להשלמה: המגרש המיועד לבנין ציבורי הינו חלק ממגרש לבנין ציבורי המופיע ב-הר/4/198 וב-הר/4/198 א'.
6. שטח חדרי מדרגות יחשבו באחוזי הבניה בניכוי 12 מ"ר לקומה.
7. שטח מרפסות לא מקורות, מרפסות גג, מקלטים פיר מעליות וחדר מכונות על הגג לא יכללו במנין אחוזי הבניה.
8. שטח הבניה המוגדל מעבר למופיע כבסיס ב-הר/160 (28%*4=112%) נובע מהוספת הקלות מותרות בעבר והגדלת מס' הקומות.

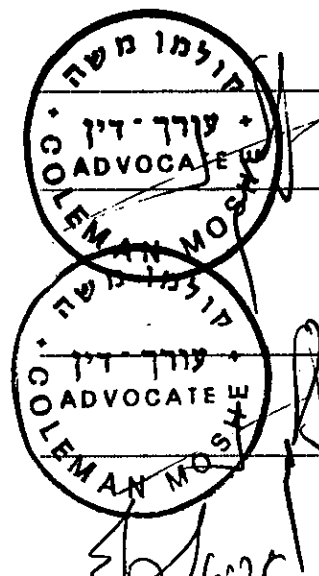
הערה המקומית לכתב-התכנון ערים
26/5/91

14. חניה : החניה למגורים תבוצע בשטח המגרשים עצמם בהתאם לתקן החניה כמופיע ב-הר/160.
15. תכנית פיתוח: א. פיתוח מגרשי המגורים יבוצעו ע"י הבעלים בהתאם לתכנית כאמור בסקי ב' להלן.
 ב. פיתוח המגרש יעשה עפ"י תכנית פיתוח מאושרת ע"י הועדה המקומית.
16. הריסת מבנים: הריסת המבנים תעשה תוך 90 יום מיום מתן היתר הבניה. ההוצאות להריסתם ולפינויים יחולו על מבקש היתר הבניה.
17. ביוב מים וניקוז: א. ניקוז המים והביוב יבוצעו עפ"י הוראות משרד הבריאות ולפי ההוראות למתקני תברואה.
 ב. הביוב יהא מרכזי. לשם ביצוע עבודות הביוב המים והניקוז או החזקתם, הרשות בידי הועדה המקומית ו/או העיריה לפרוץ גדרות, לחפור, להניח צינורות בשטח המגרשים מבלי שלבעלי המגרשים ו/או המחזיקים בהם תהיה התנגדות או תביעה כלשהי מהועדה המקומית ו/או עיריית הוד-השרון בגין כך.

חתימות:

צליח - רוטש
 מילון והשלמות כ"י
 מילון הדקלום 6 וסח-ג
 כל המסמכים

בעלי הקרקע: צליח רוטשילד בע"מ
 דוד נהיר, עדנה גולדברג ואורה הדר
 באמצעות עו"ד קולמן *אלי יולי נח*



צליח - רוטש
 מילון והשלמות כ"י
 מילון הדקלום 6 וסח-ג
 כל המסמכים

היוזם: צליח רוטשילד בע"מ
 דוד נהיר, עדנה גולדברג ואורה הדר
 באמצעות עו"ד קולמן *אלי יולי נח*

המתכנתת: ארכיטקטית אריאלה לב-תמיר

תאריך: 21.5.91

חוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהודים	
מס' חכ"מ	מס' חכ"מ
24/198	24/198
מס' חכ"מ	מס' חכ"מ
23/190	272
מס' חכ"מ	מס' חכ"מ
18/16/90	274
החלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקדה	
יחבב באש העמדה	מתנדס העמדה
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

הועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
הדברים
 25/5/91
[Signature]

29 HAYEZIRA ST., RAMAT-GAN 52521

טל: 7510881, 7510196

רח' היצירה 29, רמת-גן 52521

Date 16.7.1990 תאריך
Our Ref. 2/3342/ש מספרנו

חוק התכנון והבניה והצנזורה
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - הדרים
תכנית מס' 104/91
שטח 1,004 מ"ר
130,129 מ"ר
2,433 מ"ר
החלט: להמליץ לוועדה המחוזית להפקידה
ועב ראש הוועדה
מנהל הועדה
אדונים נכבדים

אורי כהן שמאי מקרקעין

לכבוד,
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
"הדרים"
הוד-השרון.

17.6.91

10.4.91

הבדק וניתן להפקיד / לאשר
הועדה המחוזית / מסמך מיום
מועמך המרעז

הנדון: שווי זכויות, החזר זכויות ראוי וחלוקתו לחלקות
130,129 בגוש 6455 רח' בן גמלא ורח' בית הבד,
הוד השרון.

בהתאם לבקשתכם ביקרתי בנכסים הנדונים וסביבתם מספר פעמים, בדקתי את התכניות והמסמכים הרלוונטיים לחלקות הנדונות ואת הצעת תכנית הר/4/198 - לאחוד החלקות, ולהלן חוות דעתי לענין החזר הזכויות הראוי ולוח הקצאות ואיזון לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

1. תאור הנכסים והסביבה

משרד הפנים מחוז מרכז
1965-תשכ"ה
אישור תכנית מס' 104/91
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.4.91 לאשר את התכנית.

שטח במ"ר	חלקה מס'
1,004 מ"ר	129
1,429 מ"ר	130
2,433 מ"ר	ס"ה

1.1 הנכסים הנדונים מהווים חלקות רשומות בשטחים יחידים ותכניהם תשכ"ה-1965
1.2 חלקה מס' 129 מהווה חלקה פנויה. החלקה פונה באדית צפונית באורך כ- 29 מ' לרח' בית הבד המהווה דרך כורכר צרה. ממערב לחלקה קיים בית חד קומתי ישן. מדרום לחלקה שטח פנוי ומבנים בני 3 קומות, וממזרח - חלקה מס' 130.

1.3 חלקה מס' 130 מהווה חלקה פינתית ועליה קיים בית ישן חד קומתי בשטח ברוטו של 83.4 מ"ר. החלקה פונה בחזית צפונית באורך של כ- 43.5 מ' לרח' בית הבד, ובחזית מזרחית באורך 33 מ' לרח' בן גמלא המהווה דרך כורכר.

בצידה הדרומי גובלת בבנין בן 6 קומות ע"ע ובצידה המערבי
גובלת בחלקה מס' 129.

1.4. שטח מבנה המגורים על חלקה מס' 130 הוא 83.4 מ"ר ברוטו
(לפי מפת מדידה). השטח המבונה מחולק כדלקמן:-

שטח מגורים 63.4 מ"ר

שטח מקורה 4.1 מ"ר

משטח מרוצף (מרפסת פתוחה) 15.9 מ"ר

סה"כ 83.4 מ"ר

המבנה ישן. כפי שנמסר לי הוקם לפני כ- 35 שנים (לא נמצא
תיק הבנין בוועדה המקומית).

המבנה כולל 3 חדרים, מטבח, מסדרון, חדר אמבטיה וחדר
שרותים.

הבניה סטנדרטית פשוטה ללא תוספות ושיפורים.

תכנון פונקציונלי מיושן, מצב אחזקה בינוני ומטה.

המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מטוייחים ומסוידיים, גג
רעפים, נגרות רגילה ותריסי עץ. הריצוף במרצפות 20x20 ס"מ
ישנות. במטבח ארונות עץ פשוטים וישנים.

בחדר האמבטיה כיור ופינת מקלחת, לדירה דוד שמש ומזגן.

1.5. הסביבה מהווה אזור מגורים שקט במרכז הוד השרון.

החלקות נמצאות כ- 75 מ' מזרחית לדרך השרון וכ- 100 מ'
צפונית לבנין העיריה ומבני ציבור שונים.

רח' בית הבד ורח' בן גמלא מהווים רחובות שקטים.

הסביבה בנויה בעיקר בתים חד קומתיים ותיקים בצפיפות נמוכה
עם שינוי באופי הסביבה למבני מגורים בצפיפות רוויה.

הפיתוח הסביבתי הינו חלקי.

2. תכנון השטח

2.1. חלקות 129 ו- 130 נוצרו מחלוקת חלקה 65 המקורית והפרישו
משטחן המקורי 7.12%.

2.2. בהתאם לתכנית R/6 מנדטורית מיועדות החלקות לאזור פיתוח. בהתאם ליעוד ניתן לבנות על חלקה מינימלית של 1,000 מ"ר בית מגורים בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר או 15% מחלקה מינימלית של 1,000 מ"ר. בנוסף, ניתן לבנות מבנה עזר בשטח 25 מ"ר לשמוש למוסד, חדר כביסה או מחסן.

2.3. בהתאם לתכנית מתאר הר/4/198, שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3566 מיום 19.6.88, שונה יעוד החלקות לאזור מגורים ג' מיוחד. בהתאם לתכנית זו נקבעו החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.4. להלן פרוט שטחי החלקות ויעודם:-

אחוז משטח מקורי	יעוד	שטח במ"ר	מגרש מס'
25.0%	סה"כ { מגורים }	270	129/2
75.6%	1,434 מ"ר { מגורים }	1,164	130/2
	בניני צבור	634	129/1
	דרך	265	130/3
	דרך	<u>100</u>	129/3
	סה"כ	2,433 מ"ר	

המגרש המאוחד בשטח 1,434 מ"ר מהווה 54.7% משטח מקורי של שתי החלקות.

2.5. זכויות הבניה באזור מגורים ג' מיוחד הינן: על מגרש מינימלי של 850 מ"ר ניתן לבנות בנין בן 4 ק' ע"ע סה"כ 112% בניה. צפיפות של 8 יח"ד לדונם נטו. מבני עזר ונספחים עד 8% ובקומה מפולשת בלבד. לפי הוראות התכנית שטח מגרש מינימלי באזור מגורים ג' לבנין בן 5 קומות הינו 1,250 מ"ר.

2.6 . בהתאם לתכנית הר/4/198/א', שפורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 3616 מיום 31.1.89, נקבע כי בשטח לבניני ציבור ששטחו כ-1,750 מ"ר, ושמגרש מס' 129/1 מהווה חלק ממנו, יוקם מעון ו/או מועדון למבוגרים.

2.7 . בהתאם להצעת תכנית הר/4/198/ב' שינוי לתכנית הר/4/198/א', לפי פרק ג' סימן ז' לחוק מוצע אחד החלקות במגרש בהסכמת הבעלים והוראות בניה. על פי תכנית זו יהיה המגרש המאוחד בשטח 1,434 מ"ר. מספר יח"ד יהיה 17. שטח בניה מקסימלי יהיה 145% ובנוסף 8% מבני עזר ונספחים בקומה המפולשת, הבנין בן 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. המבנה על חלקה מס' 130 מסומן להריסה.

3. עקרונות, שיקולים ומרכיבים בהערכת שווי חלקות והחזר זכויות ראוי.

שווי החלקות הנדונות יוערך על-פי שני מצבי התכנון.

א. שווי זכויות במצב קודם - תכנית R/6 מנדטורית.

כאשר כל חלקה הינה עצמאית לניצול זכויותיה בנפרד ובאופן מידי.

ב. שווי זכויות במצב חדש - הצעת תכנית הר/4/198/ב' תוך בחינת ההחזר הראוי במגרש מאוחד לשני בעלים נפרדים.

3.1 שווי הזכויות במצב קודם - תכנית R/6 מנדטורית

א'. שווי החלקות הנדונות מוערך בהתחשב במחירי שוק המקרקעין ליחידות צמודות קרקע בהוד השרון ובסביבה הנדונה בהתחשב במיקומן, שטחן והפרשות לצורכי ציבור קודמות ועתידיות. זכויות הבניה לפי תכנית R/6 הינן, על שטח כל חלקה 150 מ"ר מבונה למגורים ובנוסף 25 מ"ר למבני עזר.

Dateתאריך

FAX. 7528324 פקס

אורי כהן שמאי מקרקעין

Our Ref.מספרנו

- 5 -

ב' . חלקה מס' 129

- שטח רשום 1,004 מ"ר.
- שטח חלקה מקורי 1,081 מ"ר.
- שטח חלקה נטו לאחר השלמה ל- 40% הפרשה לצורכי ציבור
- 649 מ"ר.
- שווי החלקה הנדונה בהתחשב בזכויות הבניה
- ובגודל שטח חצר מוערך לפי \$ 110.-
- למ"ר רשום, ול- 1,004 מ"ר - סך של \$ 110,440.-

ג' . חלקה מס' 130

- שטח רשום 1,429 מ"ר.
- שטח חלקה מקורי 1,539 מ"ר.
- שטח חלקה נטו לאחר השלמה ל- 40% הפרשה לצורכי ציבור-
- 923 מ"ר.
- שווי החלקה הנדונה בהתחשב בזכויות הבניה
- ובגודל שטח חצר מוערך לפי \$ 90.- למ"ר
- רשום ול- 1,429 מ"ר סך של \$ 128,610.-
- שווי המבנה הקיים בשטח של 83.4 מ"ר ברוטו
- מוערך לסך של \$ 21,000.-
- סה"כ שווי חלקה 130 במצב קודם \$ 149,610.-

ד' . סה"כ שווי חלקות 129 ו- 130

- במצב קודם - סך של \$ 260,050.-
- =====

3.2 מצב מוצע - החזר זכויות ראוי

3.2.1 זכויות הבניה המוצעות הינן לבנין משותף בן 6 קומות ע"ע עם 17 יחידות דיור.

שטח מגרש מאוחד 1,434 מ"ר.

זכויות בניה של 145% מהוות סך של 2,079 מ"ר מבונה.

ניתן לבנות דירות בשטח של כ- 122 מ"ר.

גודל הדירות כ- 4.5 - 5.0 חדרים.

בנוסף קיימים מבני עזר שבקומה המפולשת.

3.2.2 שטח הקרקע במגרש המאוחד אשר נותר בידי הבעלים מהווה במאוחד

54.7% משטח הקרקע המקורי של שתי החלקות. אחוזי ההפרשה

לצורכי ציבור מכל חלקה בנפרד הינם שונים (ראה סעיף 2.4

לעיל). מאחר, ובהתאם להוראות החוק לתיקון דיני רכישה

לצורכי ציבור התשכ"ד - 1964 סעיף 4, חישוב האחוז המקסימלי

- "לענין חישוב האחוזים של חלקה שמותר לרכוש לפי חוק זה

ללא תשלום פיצויים - (1) אין מביאים בחשבון רכישה מכוח

חלוקה חדשה... ולפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה

תשכ"ה - 1965."

לפיכך, יש לבחון את החזר הזכויות הראוי על-פי מהותן

ואפשרויות ניצולן בתחום שטח המגרש שמוקצה לבעלים.

3.2.3 בהתאם לתכנית שהוצעה, יוקצה לבעלי חלקות 129 ו- 130 מגרש

במשותף בו יקבלו זכויותיהם.

על המגרש המוצע קיים בית מגורים חד קומתי ותיק (קיים על

חלקה 130) ואשר יש להרסו על-מנת לאפשר ניצול זכויות בניה

של שני בעלי הזכויות במגרש המאוחד.

ובמצב כזה, יעשה כל אחד מבעלי החלקות את חשבון זכויותיו

ואת מידת הכדאיות לניצול זכויות אלו.

מאחר והמבנה שייך לבעלי חלקה 130, עלול להיווצר מצב בו

בעלי חלקה זו יהיו "אדישים" לתכנית החדשה ואילו לבעלי חלקה

129 לא תהיה אפשרות לממש את זכויות הקנין שלהם, מאחר

ובפועל קיימת הפרשה לצרכי ציבור בשיעור של 75% מחלקתם

המקורית.

לפיכך, תכנית מפורטת אשר תממש את כוונות התכנון של תכנית הר/4/198 יש לתכנן כך שתהווה תמריץ לבעלי הזכויות לממשה.

3.2.4 מאחר וקיימת בעית מימוש הזכויות במצב הנוכחי מחד, ומאידך לבעלי חלקה 129 נותר כיום שטח של 270 מ"ר (25% מהשטח המקורי) לאחר הפרשות מסיביות שנדרשות לצורכי ציבור בהתאם לתכנית הר/4/198 המאושרת, קיימת בידי בעלי החלקה הזכות והאפשרות להגשת תביעת פיצויים לוועדה המקומית בהתאם לסעיף 197 (א') לחוק: "נפגעו על-ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום תכנית... מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם, זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200". יש לציין כאן כי תביעת פיצויים מהוועדה תשלום של 100% ירידת ערך ואילו היטל השבחה שניתן לגבות בעת המימוש הינו בשיעור 50% מעליית שווי המקרקעין.

3.2.5 מסקנות

א. בתכנית המפורטת יש להקצות לבעלים החדר זכויות במידה כזאת אשר יהיה בו תמריץ לבעלי שתי החלקות:

לחלקה 129.

1. התמריץ עשוי למנוע הגשת תביעה פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

2. להסכים להכנס לשותפות עם חלקה 130 שהיא כיום בנויה ומאוכלסת וצפוי שתהיה בעיה במימוש זכויות הבניה על מגרש משותף.

3. למנוע שימוש בהוראות סעיף 127 (א') לחוק שמשמעותו שהבעלים שאוחדה חלקתו למגרש על-פי תכנית מפורטת בלא הסכמתו ולא חולקה שנית, זכאי לפנות לוועדה המקומית ולתבוע כי תרכוש את זכויותיו שזמן מימושן אינו ידוע.

Dateתאריך

FAX. 7528324 פקס.

אורי כהן שמאי מקרקעין

Our Ref.מספרנו

- 8 -

לחלקה 130.

1. התמריץ עשוי לעודד את בעלי החלקה לפנות ולהרוס את הבניין הקיים ולנצל את זכויות הבניה שיוקנו להם בתכנית.
2. להסכים להכנס לשותפות עם חלקה 129 על אף שבמצבם הפיזי על-פי התכנית הר/4/198 לא חל שינוי משמעותי ולכאורה יכלו לממש זכויות בנפרד.
3. למנוע שימוש בהוראות סעיף 127 (א') כנ"ל.
- ב. כדי למנוע אפשרות שימוש בסעיף 127, יש לשאוף לכך כי החזר הזכויות יהיה בהסכמת הבעלים.
- ג. מאחר ובחלוקה חדשה לא חל חוק לתיקון דיני רכישה לצורכי ציבור, הרי ניתן להקצות את המגרש המוצע לבעלים בשטח 1,434 מ"ר בהחזר זכויות ראוי.
4. שווי הזכויות המוצעות - תכנית הר/4/198 ב'
 - 4.1 זכויות בניה של 17 יחידות דיור בבנין בן 6 קומות. הצפיפות היא כ- 12 יח"ד לדונם.
שטח מבונה 2,079 מ"ר או כ- 122 מ"ר ליחידה.
שווי קרקע למ"ר מבונה מוערך לפי \$ 250.-
ול- 2,079 מ"ר סך של \$ 519,750.-
 - 4.2 מאחר וזכויות הבניה הנ"ל מוקנות במשותף לבעלי חלקות 129 ו- 130 לקחתי בחשבון הפחתה למושע בשיעור של כ- 15% וסה"כ שווי הזכויות המוצעות סך של \$ 441,000.-
=====

(יש לציין כאן כי אחרז ההפחתה למושע מתייחס לבעיות שיתוף מקובלות בין בעלים שונים).
 במקרה הנדון החזר הזכויות של 17 יחידות דיור מהווה לדעת החזר הולם שיש בו משום תמריץ שיאפשר מימוש הזכויות של הבעלים בתמורה נאותה וגם היטל השבחה לועדה המקומית.

5. הערכה וחלוקת הזכויות

לאור התאור, הנתונים, העקרונות והשיקולים לעיל מוערכות הזכויות בחלקות 129 ו-130 בשני מצבי התכנון ולצורך חלוקתן כדלקמן:


	5.1	מצב קודם לפי תכנית R/6
\$ 110,440.-	חלקה מס' 129 - סך של	
\$ 149,610.-	חלקה מס' 130 - סך של	
\$ 260,050.-	סה"כ שווי במצב קודם	
\$ 441,000.-	- מצב חדש לפי תכנית הר/198/ב4	

5.2 חלוקת הזכויות במגרש המוצע על-פי שווי הזכויות במצב הקיים היא כדלקמן:-

מצב מוצע	שווי באחוז	מצב קודם	
\$ 187,288.-	42.469%	\$ 110,440.-	חלקה מס' 129
\$ 253,712.-	57.531%	\$ 149,610.-	חלקה מס' 130
\$ 441,000.-	100%	\$ 260,050.-	סה"כ

זאת באתי על החתום,

אסתר כהן
 שמאית מקרקעין



רצ"ב: לוח איזון והקצאות

