

3077648-56

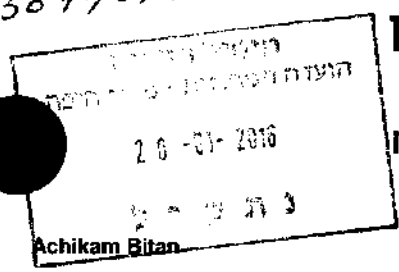
כס 1 - 308633

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויומצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com



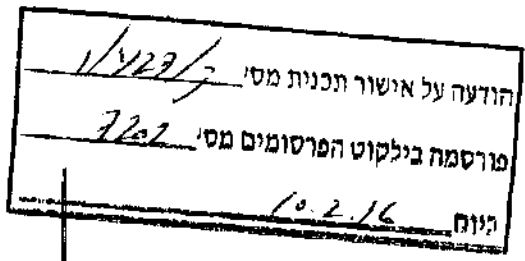
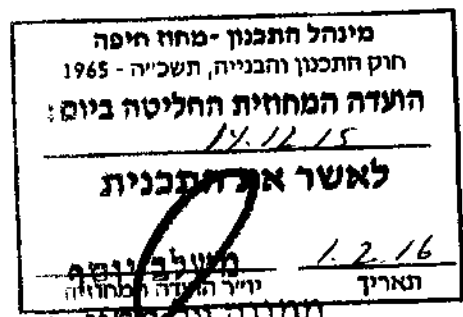
- Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)**
Master of Business Administration (M.B.A)
 - Assaf Levy**
Lic. Real Estate Valuer
 - Ilan Kadosh**
Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)
 - Ervin Arie Aichner**
Lic. Real Estate Valuer
Bachelor of Business Administration (B.A)
 - Adir Kanizo**
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
 - Gilad Nir**
Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
-
- Orna Ahovi, Office Management

- אחיקם ביתן**
- כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)
 - אסף לוי
שמאי מקרקעין
 - איילן קדוש
שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניחול פרויקטים)
 - ארווין אריה אייכנר
שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)
 - אדיר קניזו
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
 - גילעד ניר
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
-
- אורנה אחובי, מנהלת המשרד

תכנית מס' 1427/ק "ביאליק על הפארק"

עקרונות הגדרת מתחמי תכנון - נספח מס' 19, 13 עמודים

וטבלת מתחמי תכנון - נספח מספר 20, 19 עמודים



ממונה על מחוז חיפה

עיריית קרית ביאליק



אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, תחשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אחר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer
Bachelor of Business Administration (B.A)

Adir Kanizo

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Gilad Nir

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

גלעד ניר

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תל-אביב, ד' שבט תשע"ו

14 ינואר 2016

מספרנו: 10236

תכנית מס' ק/1427
"ביאליק על הפארק"

עקרונות הגדרת מתחמי תכנון - נספח מס' 19, 13 עמודים

וטבלת מתחמי תכנון - נספח מספר 20, 19 עמודים



חבר לשכת שמאי
מקרקעין בישראל

רח' ויצמן 30 (בית המלין), תל-אביב 62091, טל. 03-6095091 (רב קווי) פקס. 03-6095094

כללי:

על אף סווג התכנית כ"תכנית הכוללת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו, ללא הסכמת כל הבעלים", מפורטים במסמך זה עקרונות הגדרת מתחמי התכנון בלבד. פירוט מלא של המקדמים השונים והשיקולים בעריכת טבלאות האיזון הסופיות ייערך במסגרת התכניות המפורטות אשר תוכנה מכח תכנית זו.

1. רקע

העיר קריית ביאליק נמצאת במחוז חיפה בישראל וחינה אחת מהערים המרכיבות את אזור הקריות. בשנת 1950 הוכרה קריית ביאליק כמועצה מקומית ובשנת 1976 כעיר. קריית ביאליק, וכן כפר ביאליק הסמוך, קרויים על שמו של המשורר הלאומי, חיים נחמן ביאליק.

שטח השיפוט של קריית ביאליק הוא כ- 8,000 דונם. העיר גובלת בקריית מוצקין במערב, במועצה האזורית זבולון במזרח, בחיפה בדרום, ומצפון מפריד שטח של המועצה האזורית מטה אשר בינה ובין עכו.

העיר מתייחדת בצורתה הארוכה והצרה: אורכה הוא כ- 8.5 ק"מ, ורוחבה בין כ- 3 ק"מ ל- 400 מטר. השכונה המוצעת עתידה להיבנות מצפון לגבעת הרקפות, מדרום לכביש מס' 79, מזרחית לכביש "עוקף קריות" ומערבית לפארק המוגדר כ"שטח פתוח עירוני" בתכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה.

מטרת תכנית זו היא הקמת שכונת מגורים בת כ- 4,739 יח"ד (מתוכן 4,538 יח"ד לבניה בפועל ובנוסף שטחים סחירים בהיקף אקוויוולנטי ל- 201 יח"ד) על שטח של כ- 950 דונם בתחום השיפוט של עיריית קרית ביאליק.

צפיפות המגורים המוצעת בתכנית היא כ- 5 יח"ד לדונם ברוטו (14.3 יח"ד לדונם נטו) בממוצע. הבניה המוצעת הינה בניה רוויה במבנים של בין 8 ל- 22 קומות בבניין.

בשטח התכנית כלולים שטחים נרחבים לצרכי ציבור ובהם קרית חינוך תיכונית יישובית, פארק שכונתי ראשי (המוגדר בתכנית כ- "השצ"פ המרכזי") המשלים ומתחבר אל הפארק העירוני, קרית ספורט ועוד.

התכנית הינה תכנית המגדירה ארבעה מתחמי תכנון נפרדים בהם יוכנו, בשלב הבא, תכניות בניין עיר מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.

2. מטרות המסמך

- 2.1 התכנית שבנדון כוללת בין היתר, חלוקה למתחמי תכנון ללא הסכמת בעלים "בין אשכולות חלקות"¹ דהיינו כל "אשכול חלקות" מקבל "אשכול מגרשים תמורה"² כאשר כלל האשכולות מהווים את כלל שטח התכנית. **מטרת המסמך להסביר כיצד נקבעו מתחמי התכנון.**
- 2.2 התכנית מחולקת לארבעה מתחמי תכנון (A,B,C,F). כל מתחם כולל אשכול חלקות במצב הנכנס לתכנית וקבוצת מגרשי תמורה במצב היוצא בתכנית.
(רצ"ב בטבלה).
- 2.3 עפ"י תשריט התכנית הוקצו "אשכולות מגרשי תמורה" חדשים בתחום או קרוב ככל האפשר לשטחי "אשכולות החלקות" הישנים הנכללים באיחוד.
- 2.4 בשלב זה נקבעו עקרונות השומה ולוחות הקצאת זכויות המתייחסות לחלקות ולתמורות שיקבלו החלקות בחלוקה למתחמי התכנון.
- 2.5 בהתאם לעקרונות איחוד וחלוקה חושב השווי היחסי של כ"א מ"אשכול החלקות" בהתאם לסימן ז' לחוק התכנון והבניה ועפ"י הילכת אירני, כפי שנפסק בבית המשפט העליון.
- 2.6 לכל מתחם תכנון תוכן תכנית מפורטת (**לא במסגרת תכנית זו**) אשר בה יוקצו הזכויות באופן פרטני, כלומר כל בעל חלקה מסויים יקבל את זכויותיו במגרש או מגרשי תמורה מסויימים. במתחמים אלה תהא חובה לערוך תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית הכוללות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כתנאי להוצאת היתר בניה במתחם.

¹ אשכול חלקות - קבוצת חלקות קיימות, אשר מאוגדת לשם הקצאת מגרשי תמורה בתכניות מפורטות.
² אשכול מגרשי תמורה – קבוצת מגרשים אשר מיועדים להיות מגרשי התמורה לאשכול חלקות, בתכניות מפורטות.

3. הגושים והחלקות הנכללים בתכנית הינם כדלקמן:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
10236	2-30,50-51,54-55,83,158-159,161,165,170,173,176,183,185	
10239	4-25,29-51,54-75,78-94	2,26-27,52,76-77,95
10432		3-10,12-16,48-49,54,59,67,78
10490	1-202	
10495	3-21,26-71,76-120,125-134,136-176,179-183	2,22-25,72-75,121-124,135,177-178
10496	1-115	

4. עקרונות הגדרת מתחמי תכנון

4.1 החלוקה למתחמים הינה על פי הטבלאות המצורפות. המתחמים מורכבים מהגושים כדלקמן:

מתחם	A	B	C	F
גושים נכנסים	10432	10239	10495	10236
			10496	10490
			10239	
		חלקה 2 בלבד	למעט חלקה 2	

יודגש כי אין ההקצאות בשלב המתארי מהוות תכנית איחוד וחלוקה כמשמעותה לפי החוק. מטבלת ההקצאה ניתן ללמוד באיזה ממתחמי התכנית יקבלו בעלי החלקות השונים את התמורות המוצעות.

4.2 העיקרון המנחה להגדרת המתחמים הינו עפ"י פסיקת בית המשפט העליון בהילכת אירני ועפ"י סעי' 122 (1) ו-122 (2) לחוק התכנון והבניה :

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה (במקרה שלנו כל "אשכול חלקות").

(2) שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים (במקרה שלנו שוויו היחסי של כל "אשכול חלקות" כשווים היחסי של "אשכול מגרשים").

4.3 סעי' 122 (2) שנוסחו הובא לעיל, מחייב לבסס את הקצאת המגרשים, במסגרת חלוקה חדשה, ככל האפשר על המשוואה כדלהלן (במקרה שלנו "אשכולות") :

המצב לאחר החלוקה

המצב לפני החלוקה

שווי "אשכול מגרשי תמורה" מקביל

שווי "אשכול חלקות" מסוים

שווי של כל המגרשים בתכנית

שווי של כל החלקות בתכנית

4.4 מצב תכנוני נכנס ("קודם")

השווי היחסי במצב הנכנס הינו בהתאם לגודל החלקה "הנכנס" לתכנית, המוגדר בטבלה.

4.4.1 כ- 97.5% מהקרקע הנכללת בתכנית במצב הקודם הינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל עתידי, כ- 2.50% מהקרקע הנכללת בתכנית במצב הקודם הינו כדרך קיימת/ מאושרת ובית קברות. יחד עם זאת ניתן שווי קודם לכל השטח הנכנס.

4.4.2 כל התחשיבים נעשו בהנחה של קרקע ריקה ופנויה מכל בניה ומכל מחזיק או דייר ולכן לא הובאו בחשבון, ככל שקיים, שווי הבנוי והנטוע על הקרקע במתחמים השונים הואיל ושווי הקרקע בכפוף לעיקרון השימוש היעיל והטוב (HIGHEST AND BEST USE) שהינו כקרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד. שווי זה גבות מהערך הכולל שימוש חקלאי בתוספת עלות חממות, נטיעות וכיו"ב ובניכוי ערך מחוברים הניתנים לפרוק ולהעברה למקום אחר.

4.4.3 חלק הקרקע בתכנית המסווג כחקלאי ומוכרו כחקלאי עפ"י מפות הולק"ח, נשום כקרקע חקלאית ללא מגבלה זו.

4.4.4 שווי קרקע חקלאית המסומנת כדרכים (מתרוקות) במצב הקודם חושב כקרקע חקלאית – מקדם 1.

4.4.5 לא ניתן מקדם אק"י שלילי ו/או חיובי המתייחס לשטח החלקה וצורתה בהשוואה לחלקות אחרות.

4.4.6 חושב השווי היחסי של כל "אשכול חלקות" יחושב מתוך השווי הכולל של כל החלקות בתכנית המשתתפות באיחוד ובחלוקה החדשה עפ"י התכנון הקיים בהתאם, לשטח היחסי. במצב החדש חושב השווי היחסי לפי כמות יחידות הדיור, לרבות יח"ד אקוויוולנטיות.

4.4.7 גבולות מתחמי התכנון במצב הנכנס הועברו למצב היוצא באופן שיכללו חלקות שלמות, ככל האפשר.

במקומות בהם היה קיים אילוץ תכנוני נשמר האיזון המנחה את התכנית לפיו כל מתחם תכנון קיבל זכויות בניה במצב היוצא על בסיס 5 יח"ד אקוויוולנטיות לדונם ברוטו המשתתף בתכנית, ללא קשר לגבולות/שטח מתחמי התכנון במצב היוצא.

4.4.8 הלוח ערוך למועד הכנת מסמך עקרונות זה.

4.5 מקדמי שווי

4.5.1 מקדמי השווי נקבעו על יסוד הערכה שמאית, באופן שיהיו ברורים פשוטים וחד משמעיים.

4.5.2 ההנחה היא כי ניתן לקדם תכנון מפורט לכל אחד ממתחמי התכנון באופן עצמאי לאחר אישור תכנית המתאר.

4.5.3 חלוקת זכויות הבניה בתכנית הינה לפי כ- 5 יח"ד (משוקלל להמרה מיעודים אחרים) לכל דונם ברוטו, הנכלל בתכנית (בתוך הקו הכחול). לצורך השווי היחסי ביעוד מסחר ומשרדים, נופש וספורט, יומרו היחידות הפיזיות ליחידות אקוויוולנטיות (אקו').

4.5.4 מפתח קרקע ליח"ד נובע מחלוקת שטחם הכולל של מגרשי הבניה הפרטיים בסה"כ מספר יח"ד בתכנית.

נשמר העיקרון בכל מתחם תכנוני בו שטח קרקע במתחם ביעוד למגורים המיוחס ליח"ד שווה לשטח קרקע בכל התכנית ביעוד למגורים המיוחס ליח"ד (כלומר: שווי יחסי של שטח נטו למגורים במצב חדש שווה לשווי יחסי במצב נכנס) ולכן נובע מכך כי הצפיפות הממוצעת של יח"ד לדונם ביעוד למגורים בכל מתחם תכנון שווה לכ- 14.30. האמור בסעיף זה אינו כולל המרות שנעשו במגרש המסחרי³ ובמגרש נופש וספורט.

³ מסחר ומשרדים

4.6 שווי במצב החדש (מוצע)

4.6.1 הרציונל - שווי יחסי של שטח יח"ד נטו למגורים במצב חדש שווה לשווי יחסי במצב נכנס.

מפתח קרקע ליח"ד בשטחי המגורים כ- 69.94 מ"ר קרקע יח"ד.
האמור בסעיף זה אינו כולל המרות שנעשו במגרש המסחרי⁴ ובמגרש נופש וספורט.

4.6.2 לשטחים לצרכי ציבור, לדרכים וליעודים בעלי אופי ציבורי אין מקדמי תמורה ("מתחת לקו").

4.6.3 שוויון של כל אחד ממתחמי התכנון חושב כקרקע ריקה ופנויה וזאת בהתחשב, בין היתר, בגורמים הבאים:

א. יעוד המגרש במצב החדש – מגורים ד', מסחר ומשרדים, ספורט ונופש.

ב. מפתח המרה:

מסחר: 108 מ"ר עיקרי = 1 יח"ד (צפיפות 216% לשטח עיקרי)
ספורט ונופש: 108 מ"ר עיקרי = 1 יח"ד (צפיפות בניה נמוכה ביחס לתכנית – 31%)

ג. סוג הבנין – בניה רוויה גבוהה.

ד. סוגי החניות – עיליות ותת קרקעיות.

ה. סוגי יחידת הדיור – דירות רגילות ודירות פנטהאוז.

ו. מספר יחידות הדיור בכל בנין.

ז. שטח יחידת דיור.

ח. מיקום הבנין בתכנית (קירבה לפארק, דרך ראשית, דרך פנימית, בנייני ציבור, בתי ספר).

ט. על אף העובדה כי חלק מהדירות תחויבנה במיגון אקוסטי דירתי משופר בגין הקירבה לדרכים ראשיות, לא צריך להילקח בחשבון מקדם הפחתה שונה הואיל והמיקום במצב הנכנס = מיקום במצב היוצא. (ככל האפשר).

⁴ מסחר ומשרדים

4.6.4 חושב השווי היחסי של כל "קבוצת מגרשי תמורה" מתוך השווי הכולל של כל "מגרשי התמורה בתכנית" המשתתפים בתכנית עפ"י התכנון המוצע.

4.7 מושע - לא ניתן מקדם עבור הפחתת מושע מהסיבה שרוב החלקות בתכנית ששטחן נמוך חייבות להתאחד לבניה ואילו חלקות ששטחן מאפשר בניה עצמאית תקבלנה במסגרת התכניות המפורטות מבנה/ים עצמאיים, ככל שניתן.
הדבר נובע מהוראות החוק, הנחיות הועדה המחוזית והתקינה, במטרה לצמצם מושע.

4.8 הובא בחשבון המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

4.9 התכנית מאוזנת. לא קיימים תשלומי איזון בין המתחמים.

4.10 להלן מגרשי התמורה המשויכים לכל מתחם:

מתחם	מגרש	שטח	יעוד	יח"ד	צפיפות - יח"ד לדונם	מס' קומות בבניין (כולל ק.קרקע)	מס' יח"ד בבניין
A	101	15.498	מגורים ד	180	11.6	17	60
						17	60
						17	60
	104	9.607	מגורים ד	107	11.1	15	53
						15	54
	105	7.977	מגורים ד	186	23.3	17	62
						17	62
					17	62	
סה"כ למתחם		33.082		473	14.30		473
מתחם	מגרש	שטח	יעוד	יח"ד	צפיפות - יח"ד לדונם	מס' קומות בבניין (כולל ק.קרקע)	מס' יח"ד בבניין
B	108	7.112	מגורים ד	81	11.4	8	27
						8	27
						8	27
	109	5.348	מגורים ד	60	11.2	9	30
						9	30
	110	9.781	מגורים ד	136	13.9	10	34
						10	34
						10	34
						10	34
	111	5.459	מגורים ד	72	13.2	20	72
	112	5.106	מגורים ד	72	14.1	20	72
	113	7.800	מגורים ד	144	18.5	20	72
						20	72
	114	2.434	מגורים ד	27	11.1	8	27
	115	8.436	מגורים ד	144	17.1	20	72
					20	72	
סה"כ למתחם		51.476		736	14.30		736

מס' יחיד בבנין	מס' קומות בבנין (כולל קרקע)	צפיפות - יחיד לדונם	יחיד	יעוד	שטח	מגדש	מתחם
36	10	12.1	72	מגורים ד	5.944	116	C
36	10						
36	10	9.0	72	מגורים ד	8.043	117	
36	10						
50	14	13.1	50	מגורים ד	3.821	118	
36	10	12.8	222	מגורים ד	17.311	119	
36	10						
50	14						
50	14						
50	14						
36	10	7.6	36	מגורים ד	4.768	120	
38	11	7.9	38	מגורים ד	4.825	121	
70	19	14.6	70	מגורים ד	4.790	122	
75	21	17.7	75	מגורים ד	4.229	123	
75	21	17.7	75	מגורים ד	4.228	124	
82	22	15.5	246	מגורים ד	15.916	125	
82	22						
82	22						
82	22	17.7	164	מגורים ד	9.261	126	
82	22						
82	22	14.7	164	מגורים ד	11.162	127	
82	22						
82	22	15.1	246	מגורים ד	16.336	128	
82	22						
82	22						
75	21	19.3	75	מגורים ד	3.884	129	
75	21	19.3	75	מגורים ד	3.884	130	
34	10	15.5	68	מגורים ד	4.388	131	
34	10						
34	10	13.4	68	מגורים ד	5.077	132	
34	10						
70	19	14.2	70	מגורים ד	4.940	133	
70	19	15.8	70	מגורים ד	4.430	134	
70	19	15.9	70	מגורים ד	4.403	135	
40	11	14.4	160	מגורים ד	11.085	136	
40	11						
40	11						
40	11						
40	11	13.9	80	מגורים ד	5.764	137	
40	11						
2,266		14.30	2,266		158.489		סה"כ למתחם

מס' יחיד בבנין	מס' קומות בבנין (כולל ק. קרקע)	צפיפות - יחיד לדונם	יחיד	יעד	שטח	מגרש	מתחם
74	20	19.7	148	מגורים ד	7.510	138	F
74	20						
71	19	16.1	71	מגורים ד	4.401	139	
46	13	14.2	138	מגורים ד	9.689	140	
46	13						
46	13						
48	13	18.0	144	מגורים ד	7.992	141	
48	13						
48	13						
48	13	16.8	144	מגורים ד	8.560	142	
48	13						
48	13						
46	13	15.3	92	מגורים ד	6.008	143	
46	13						
46	13	14.2	152	מגורים ד	10.731	144	
46	13						
30	9						
30	9						
30	9	8.1	98	מגורים ד	12.073	145	
30	9						
38	11						
38	11	10.3	76	מגורים ד	7.382	146	
38	11						
1,063		14.30	1063		74.346		סה"כ למתחם
4,538		14.30	4,538		317.39		סה"כ בתכנית

5. סיכום

לכל אשכול חלקות ואשכול המגרשים המתקבל והמשויך אליו תוכן תכנית בנין עיר מפורטת אשר תתבסס על הוראות חוק התכנון והבניה והפסיקה לנושא זה.

5.1. תוכנית זו הינה מתארית וקובעת מתחמים לאיחוד וחלוקה בעתיד (מתחמי התכנון כהגדרתם בתכנית זו). במתחמים אלו תהא חובה לערוך תכניות מפורטות בסמכות ועדה מקומית הכוללות איחוד וחלוקה מחדש עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, כתנאי להוצאת היתר בניה במתחם. לכל מתחם תוכן תכנית מפורטת בנפרד.

5.2. שוויין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכנית איחוד וחלוקה כאמור, ייקבע בהתאם לשוויין ערב הפקדתה של תכנית זו – ק1427.

5.3. תכנית לאיחוד וחלוקה תחול על מתחם אחד או יותר ותכלול את כל החלקות הכלולות באותו מתחם. במקרה שבו חלקה נחצית בין שני מתחמים בהתאם לתשריט תכנית זו, תיכלל החלקה בתכנית של אחד המתחמים, בהתאם למפורט בטבלת ההקצאות למתחמים שהינה נספח מחייב לתכנית זו.

5.4. תכנית זו מהווה תכנית ברמה מפורטת אך ורק בנוגע לפיתוח השטחים הציבוריים באמצעות איחוד וחלוקה.

לבעלי הזכויות ב"שטחי הציבור המיוחדים", כמפורט בסעיפים 6.4 ו-6.5 להוראות התכנית, יוקצו זכויות במסגרת תכניות האיחוד והחלוקה המפורטות שיוכנו בעתיד.

בעל זכויות ב"שטח ציבורי מיוחד" שלא אושרה לגביו תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בתוך שלוש שנים מיום אישורה של תכנית זו, יהיה רשאי לדרוש מהוועדה המקומית להפקיע את השטח שבבעלותו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולשלם לו פיצויי הפקעה, ככל שאלה מגיעים על פי דין, וכתחליף להקצאת זכויות בהליך של איחוד וחלוקה בתכניות המפורטות. הופקע שטח ציבורי מיוחד כאמור בסעיף זה, ושולמה תמורתו, לא יחולו לגביו הוראות סעיף 5.2 לעיל.

שטח זה לא ישתתף בהקצאה החדשה בתכנית האיחוד והחלוקה המפורטת (שתוכן ביחס למתחם שבו כלול השטח שהופקע) והוא יירשם במצב הנכנס על שם הרשות המקומית כמקובל ביחס לשטחי ציבור.

ראה פירוט נוסף בסעיפים 6.4 ו-6.5 להוראות התכנית.

5.5 כל האמור לעיל כפוף להוראות החוק בהקשר לתקנות התכנון והבניה - תכנית איחוד וחלוקה וכן לתקן 15 של מועצת השמאים, ככל שישתנו.

תל זאת באתי על החתום.
א. ביתן
שמאי מקרקעין



לוטת: לוחות הקצאה (סה"כ 19 עמודים)

14.01.2016

10236

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

המרכת נכסים, החשיבים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer
Bachelor of Business Administration (B.A)

Adir Kanizo

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Gilad Nir

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי מנין (ניהול פרויקטים)

ארוון אריה איכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

גילעד ניר

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תכנית מס' ק1427
"ביאליק על הפארק"

נספח מספר 20

טבלת מתחמי תכנון - נספח מחייב

אחיקם ביתן ושות' בע"מ

שמאי מקרקעין ויועצי נדל"ן

הערכת נכסים, חשויים כלכליים, יעוץ בעסקי מקרקעין

אתר הבית: www.ab-shamaim.com

Achikam Bitan

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)
Master of Business Administration (M.B.A)

Assaf Levy

Lic. Real Estate Valuer

Ilan Kadosh

Lic. Real Estate Valuer
Construction Practical Engineer (Projects Management)

Ervin Arie Aichner

Lic. Real Estate Valuer
Bachelor of Business Administration (B.A)

Adir Kanizo

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Gilad Nir

Economist & Lic. Real Estate Valuer (B.A.)

Orna Ahovi, Office Management

אחיקם ביתן

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)
נוסמן במינהל עסקים (M.B.A)

אסף לוי

שמאי מקרקעין

אילן קדוש

שמאי מקרקעין
הנדסאי בנין (ניהול פרויקטים)

ארווין אריה איכנר

שמאי מקרקעין
בוגר במינהל עסקים (B.A)

אדיר קניזו

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

גלעד ניר

כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A.)

אורנה אהובי, מנהלת המשרד

תכנית מס' ק\1427
"ביאליק על הפארק"

נספח מספר 20

טבלת מתחמי תכנון - נספח מחייב

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)						מצב קיים				סימון "א שכול" חלקות"
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'י	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	גוש	
	17		180	מגורים ד	15.498	101	1.511	16.552	3	10432	A
	15		107	מגורים ד	9.607	104	8.689	16.519	4		
	17		186	מגורים ד	7.977	105	16.22	16.833	5		
							12.746	17.106	6		
							5.59	8.114	7		
							5.326	8.106	8		
							9.588	16.171	9		
							8.494	16.667	10		
							4.518	16.564	12		
							1.63	8.182	13		
							1.346	8.273	14		
							1.049	8.216	15		
							0.789	8.159	16		
							3.045	8.272	48		
							3.627	8.306	49		
							0.227	4.047	54		
							4.092	26.549	59		
							5.37	6.45	67		
							0.628	16.052	78		
0.0000			473		33.082		94.485			סיכום ביינים	

46798
מספר רישיון

א. א. א.
א. ביתן
שמאי מקרקעין

אחיקם ביתן
שמאי מקרקעין
רישיון מס' 46798

חתימת השמאי

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי אידון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)						מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקוי'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	גוש	
	8		81	מגורים ד	7.112	108	178.812	197.525	2	10239	B
	9		60	מגורים ד	5.348	109					
	10		136	מגורים ד	9.781	110					
	20		72	מגורים ד	5.459	111					
	20		72	מגורים ד	5.106	112					
	20		144	מגורים ד	7.8	113					
	8		27	מגורים ד	2.434	114					
	20		144	מגורים ד	8.436	115					
	10	17,031	158	מסחר ומשרדים	7.885	401					
0.0000			894		59.361		178.812		סיכום ביינים		

46798
מספר רישיון

אחיקם ביתן
שמאי מקרקעין
רישיון מס' 46798
התאמת השמאי

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)						מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקוי'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	גוש		
	10		72	מגורים ד	5.944	116	1.001	1.001	4	10239	C	
	10		72	מגורים ד	8.043	117	1.001	1.001	5			
	14		50	מגורים ד	3.821	118	1	1	6			
	10-14		222	מגורים ד	17.311	119	1	1	7			
	10		36	מגורים ד	4.768	120	1	1	8			
	11		38	מגורים ד	4.825	121	1	1	9			
	19		70	מגורים ד	4.79	122	1	1	10			
	21		75	מגורים ד	4.229	123	1.001	1.001	11			
	21		75	מגורים ד	4.228	124	1.001	1.001	12			
	22		246	מגורים ד	15.916	125	1.001	1.001	13			
	22		164	מגורים ד	9.261	126	1.001	1.001	14			
	22		164	מגורים ד	11.162	127	1	1	15			
	22		246	מגורים ד	16.336	128	1.001	1.001	16			
	21		75	מגורים ד	3.884	129	1	1	17			
	21		75	מגורים ד	3.884	130	1	1	18			
	10		68	מגורים ד	4.388	131	1	1	19			
	10		68	מגורים ד	5.077	132	1.001	1.001	20			
	19		70	מגורים ד	4.94	133	1.001	1.001	21			
	19		70	מגורים ד	4.43	134	1.001	1.001	22			
	19		70	מגורים ד	4.403	135	1.001	1.001	23			
	11		160	מגורים ד	11.085	136	1	1	24			
	11		80	מגורים ד	5.764	137	1	1	25			
	2	4644	43	ספורט ונופש	15	301	0.942	1	26			
							0.116	1.001	27			
							1.001	1.001	29			
							1.001	1.001	30			
							1	1	31			
							1	1	32			
							1	1	33			
							1	1	34			
							1	1	35			
							1.001	1.001	36			
							1.001	1.001	37			
							1.001	1.001	38			
							1.001	1.001	39			
							1	1	40			
							1.001	1.001	41			
							1	1	42			
							1	1	43			
							1	1	44			
							1.001	1.001	45			
							1.001	1.001	46			
							1.001	1.001	47			
							1.001	1.001	48			
							1	1	49			
							1	1	50			
			2,309		173.489		45.08		סיכום ביניים			
46798									14.01.2016			
מספר רישיון		שמאי מקרקעין			אחיקם ביתן		שם שמאי המקרקעין		תאריך			



תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'י	יעד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
							1	1	51	10239	C
							0.769	1.001	52		
							1.565	1.565	54		
							1	1	55		
							1	1	56		
							1	1	57		
							1	1	58		
							1	1	59		
							1.001	1.001	60		
							1.001	1.001	61		
							1.001	1.001	62		
							1.001	1.001	63		
							1	1	64		
							1.001	1.001	65		
							1	1	66		
							1	1	67		
							1	1	68		
							1.001	1.001	69		
							1.001	1.001	70		
							1.001	1.001	71		
							1.001	1.001	72		
							1	1	73		
							1	1	74		
							1	1	75		
							1	1.001	76		
							0.141	1.29	77		
							1.403	1.403	78		
							1.008	1.008	79		
							1.013	1.013	80		
							1.002	1.002	81		
							1.001	1.001	82		
							1.001	1.001	83		
							1.104	1.104	84		
							1.002	1.002	85		
							1	1	86		
							1.001	1.001	87		
							1.002	1.002	88		
							1.004	1.004	89		
							1.002	1.002	90		
							1.001	1.001	91		
							1	1	92		
							1.434	1.434	93		
							1.003	1.003	94		
							14.724	15.186	95		
							58.189		סיכום ביניים		

הזכויות המוצעות הינן כפי שרשום בנמוך 3

א. ביתן
שמאי מקרקעין



חתימת השמאי

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

46798
מספר רישיון

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקוי'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
							0.042	0.997	2	10495	C
							1	1	3		
							1	1	4		
							1	1	5		
							1	1	6		
							0.998	0.998	7		
							1.137	1.137	8		
							1.034	1.034	9		
							1.034	1.034	10		
							1.034	1.034	11		
							1.034	1.034	12		
							1.034	1.034	13		
							1.137	1.137	14		
							1.137	1.137	15		
							1.034	1.034	16		
							1.034	1.034	17		
							1.034	1.034	18		
							1.034	1.034	19		
							1.034	1.034	20		
							1.138	1.138	21		
							0.526	1.104	22		
							0.516	1.098	23		
							0.51	1.088	24		
							0.506	1.08	25		
							1	1	26		
							1	1	27		
							1	1	28		
							1	1	29		
							1	1	30		
							1	1	31		
							1	1	32		
							1	1	33		
							1	1	34		
							1	1	35		
							1	1	36		
							1	1	37		
							1	1	38		
							1	1	39		
							1	1	40		
							1	1	41		
							1	1	42		
							1	1	43		
							1	1	44		
							1	1	45		
							1	1	46		
							1	1	47		
							1	1	48		
							1	1	49		
							1	1	50		
							46.987		סיכום ביניים		

הזכויות המוצעות היום כפי שרשום בעמוד 3



46798
מספר רישיון

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'י	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
							1	1	51	10495	C
							1	1	52		
							1	1	53		
							1	1	54		
							1	1	55		
							1	1	56		
							1	1	57		
							1	1	58		
							1	1	59		
							1	1	60		
							1	1	61		
							1	1	62		
							1	1	63		
							1	1	64		
							1	1	65		
							1	1	66		
							1	1	67		
							1	1	68		
							1.001	1.001	69		
							1.001	1.001	70		
							1	1	71		
							0.497	1.06	72		
							0.496	1.054	73		
							0.493	1.056	74		
							0.486	1.064	75		
							1	1	76		
							1	1	77		
							1	1	78		
							1	1	79		
							1	1	80		
							1	1	81		
							1	1	82		
							1	1	83		
							1	1	84		
							1	1	85		
							1	1	86		
							1	1	87		
							1	1	88		
							1	1	89		
							1	1	90		
							1	1	91		
							1	1	92		
							1	1	93		
							1	1	94		
							1	1	95		
							1	1	96		
							1	1	97		
							1	1	98		
							1	1	99		
							1	1	100		
							47.974		סיכום ביינים		

הזכויות המוצעות הן כפי שרשום בעמוד 3



46798
מספר רישיון

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)						מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'י	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	גוש	
							1	1	101	10495	C
							1	1	102		
							1	1	103		
							1	1	104		
							1	1	105		
							1	1	106		
							1	1	107		
							1	1	108		
							1	1	109		
							1	1	110		
							1	1	111		
							1	1	112		
							1	1	113		
							1	1	114		
							1	1	115		
							1	1	116		
							1	1	117		
							1.03	1.03	118		
							1.042	1.042	119		
							1.088	1.088	120		
							23.729	24.608	121		
							0.458	1.04	122		
							0.393	1.056	123		
							0.155	1.064	124		
							1	1	125		
							1.006	1.006	126		
							1	1	127		
							1.003	1.003	128		
							1	1	129		
							1	1	130		
							1.008	1.008	131		
							1	1	132		
							1	1	133		
							1	1	134		
							0.137	1.28	135		
							1	1	136		
							1	1	137		
							1	1	138		
							1	1	139		
							1	1	140		
							0.999	0.999	141		
							61.048		סיכום ביינים		

הזכויות המוצעות היום כפי שרשום בעמוד 3

46798
מספר רישיון



אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)						מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	גוש	
							1	1	142	10495	C
							1	1	143		
							1	1	144		
							1.005	1.005	145		
							1.001	1.001	146		
							1	1	147		
							1	1	148		
							1.549	1.549	149		
							1	1	150		
							1	1	151		
							1	1	152		
							1	1	153		
							1	1	154		
							1	1	155		
							0.999	0.999	156		
							1	1	157		
							0.999	0.999	158		
							1	1	159		
							0.999	0.999	160		
							1	1	161		
							1	1	162		
							0.999	0.999	163		
							0.999	0.999	164		
							0.999	0.999	165		
							1	1	166		
							1	1	167		
							1.461	1.461	168		
							1	1	169		
							1	1	170		
							1	1	171		
							1.002	1.002	172		
							1.507	1.507	173		
							1.494	1.494	174		
							0.999	0.999	175		
							0.999	0.999	176		
							0.044	0.206	177		
							1.244	1.479	178		
							1.45	1.45	179		
							1.819	1.819	180		
							0.98	0.98	181		
							1.819	1.819	182		
							0.815	0.815	183		
							45.182		סיכום ביינים		

הזכויות המוצעות הינן כפי שרשום בעמוד 3

46798
מספר רישיון

א. א. א. א.
א. א. א. א.
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 46798
אחיקם ביתן
שם שמאי מקרקעין

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'י	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
							2.06	2.06	1	10496	C
							1.006	1.006	2		
							1	1	3		
							1	1	4		
							1	1	5		
							1	1	6		
							1	1	7		
							1	1	8		
							1	1	9		
							1	1	10		
							1	1	11		
							1	1	12		
							1	1	13		
							1	1	14		
							1	1	15		
							1.047	1.047	16		
							1.023	1.023	17		
							1.53	1.53	18		
							1	1	19		
							1	1	20		
							1	1	21		
							1	1	22		
							1.473	1.473	23		
							1.386	1.386	24		
							1.296	1.296	25		
							1.2	1.2	26		
							1	1	27		
							1	1	28		
							1	1	29		
							1	1	30		
							1	1	31		
							1	1	32		
							1	1	33		
							1	1	34		
							1	1	35		
							1	1	36		
							1	1	37		
							1	1	38		
							1	1	39		
							1	1	40		
							1	1	41		
							1	1	42		
							45.021		סיכום ביניים		

הזכויות המוצעות הינן כפי שרשום בעמוד 3

46798
מספר רישיון

א. ביתן
שמאי מקרקעין



אחיקם ביתן
שמאי השמאי

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים			סימון "אשכול חלקות"		
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'י	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם		חלקות	גוש
							1	1	43	10496	C
							1	1	44		
							1	1	45		
							1	1	46		
							1	1	47		
							1	1	48		
							1.189	1.189	49		
							1.222	1.222	50		
							1.311	1.311	51		
							1	1	52		
							1.001	1.001	53		
							1.001	1.001	54		
							1	1	55		
							1.004	1.004	56		
							1.004	1.004	57		
							1.004	1.004	58		
							1.004	1.004	59		
							1.004	1.004	60		
							1.004	1.004	61		
							1.004	1.004	62		
							1.004	1.004	63		
							1.004	1.004	64		
							1.004	1.004	65		
							1.004	1.004	66		
							1.004	1.004	67		
							1.004	1.004	68		
							1.004	1.004	69		
							1.351	1.351	70		
							1.251	1.251	71		
							1	1	72		
							1	1	73		
							1	1	74		
							1	1	75		
							1	1	76		
							1	1	77		
							1	1	78		
							1	1	79		
							1	1	80		
							1	1	81		
							1	1	82		
							1	1	83		
							1	1	84		
							43.382			סיכום ביינים	


הזכויות המוצעות הן כפי שרשום בעמוד 3



46798
מספר רישיון

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקוי'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
							1	1	85	10496	C
							1	1	86		
							1	1	87		
							1	1	88		
							1	1	89		
							1.149	1.149	90		
							1.13	1.13	91		
							1.184	1.184	92		
							1.2	1.2	93		
							1	1	94		
							1	1	95		
							1	1	96		
							1	1	97		
							1	1	98		
							1	1	99		
							1	1	100		
							1	1	101		
							1	1	102		
							1	1	103		
							1	1	104		
							1	1	105		
							1	1	106		
							1	1	107		
							1	1	108		
							1	1	109		
							1	1	110		
							1	1	111		
							1.224	1.224	112		
							1.264	1.264	113		
							1.367	1.367	114		
							37.413	37.413	115		
							68.931		סיכום ביינים		
0.0000			2,309		173.489		461.794		סה"כ קבוצה C		
מספר רישיון 46798		שם שמאי המקרקעין אחיקם ביתן		תאריך 14.01.2016							

הזכויות המוצעות היק כפי שרשום בעמוד 3

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)						מצב קיים				סימון "אשכול" חלקות
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	גוש	
	20		148	מגורים ד	7.51	138	1.036	1.036	2	10236	F
	19		71	מגורים ד	4.401	139	1.016	1.016	3		
	13		138	מגורים ד	9.689	140	1.016	1.016	4		
	13		144	מגורים ד	7.992	141	1.024	1.024	5		
	13		144	מגורים ד	8.56	142	1.056	1.056	6		
	13		92	מגורים ד	6.008	143	1.056	1.056	7		
	9-13		152	מגורים ד	10.731	144	1.016	1.016	8		
	9-11		98	מגורים ד	12.073	145	1.056	1.056	9		
	11		76	מגורים ד	7.382	146	1.156	1.156	10		
							1.053	1.053	11		
							1	1	12		
							1	1	13		
							1	1	14		
							1	1	15		
							1	1	16		
							1	1	17		
							1	1	18		
							1	1	19		
							1.048	1.048	20		
							1.066	1.066	21		
							1.056	1.056	22		
							1.026	1.026	23		
							1.32	1.32	24		
							1.412	1.412	25		
							1.19	1.19	26		
							1.012	1.012	27		
							1	1	28		
							1	1	29		
							1.008	1.008	30		
							0.631	0.631	50		
							0.703	0.703	51		
							0.678	0.678	54		
							0.713	0.713	55		
							0.728	0.728	83		
							6.634	6.634	158		
							6.605	6.605	159		
							1.07	1.07	161		
							0.582	0.582	165		
							0.151	0.151	170		
							0.023	0.023	173		
							0.596	0.596	176		
							0.329	0.329	183		
							2.925	2.925	185		
			1,063		74.346		52.991		סיכום ביניים		

46798
מספר רישיון



אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
							0.514	0.514	1	10490	F
							0.648	0.648	2		
							0.665	0.665	3		
							0.556	0.556	4		
							0.615	0.615	5		
							0.564	0.564	6		
							0.629	0.629	7		
							0.685	0.685	8		
							0.64	0.64	9		
							0.645	0.645	10		
							0.643	0.643	11		
							0.67	0.67	12		
							0.702	0.702	13		
							0.652	0.652	14		
							0.653	0.653	15		
							0.632	0.632	16		
							0.6	0.6	17		
							0.608	0.608	18		
							0.625	0.625	19		
							0.716	0.716	20		
							0.603	0.603	21		
							0.612	0.612	22		
							0.486	0.486	23		
							0.538	0.538	24		
							0.621	0.621	25		
							0.689	0.689	26		
							1.042	1.042	27		
							0.602	0.602	28		
							0.602	0.602	29		
							0.629	0.629	30		
							0.629	0.629	31		
							0.629	0.629	32		
							0.629	0.629	33		
							0.629	0.629	34		
							0.629	0.629	35		
							0.629	0.629	36		
							0.629	0.629	37		
							0.629	0.629	38		
							0.681	0.681	39		
							0.728	0.728	40		
							0.63	0.63	41		
							0.625	0.625	42		
							0.626	0.626	43		
							0.626	0.626	44		
							28.034		סיכום ביינים		

הזכויות המוצעות הן כפי שרשום בעמוד 12



46798
מספר רישיון

ותימת השמאי

אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"
	קומות	שטח עיקר	יח"ד / יחידות אקוי'	יעוד	שטח בחנם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	
						0.628	0.628	45	10490	F
						0.628	0.628	46		
						0.63	0.63	47		
						0.63	0.63	48		
						0.63	0.63	49		
						0.603	0.603	50		
						0.642	0.642	51		
						0.58	0.58	52		
						0.63	0.63	53		
						0.628	0.628	54		
						0.626	0.626	55		
						0.624	0.624	56		
						0.622	0.622	57		
						0.622	0.622	58		
						0.62	0.62	59		
						0.618	0.618	60		
						0.827	0.827	61		
						0.528	0.528	62		
						0.626	0.626	63		
						0.628	0.628	64		
						0.626	0.626	65		
						0.624	0.624	66		
						0.622	0.622	67		
						0.62	0.62	68		
						0.618	0.618	69		
						0.616	0.616	70		
						0.8	0.8	71		
						0.799	0.799	72		
						1.405	1.405	73		
						0.619	0.619	74		
						0.6	0.6	75		
						0.595	0.595	76		
						0.604	0.604	77		
						0.574	0.574	78		
						0.55	0.55	79		
						0.609	0.609	80		
						0.648	0.648	81		
						0.6	0.6	82		
						0.612	0.612	83		
						0.614	0.614	84		
						0.615	0.615	85		
						0.616	0.616	86		
						27.156		סיכום ביינים		

הזכויות המוצעות הוקנו לפי שרשום בעמוד 12

46798
מספר רישיון



אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקווי'	יעד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
							0.618	0.618	87	10490	F
							0.62	0.62	88		
							0.622	0.622	89		
							0.624	0.624	90		
							0.626	0.626	91		
							0.626	0.626	92		
							0.628	0.628	93		
							0.629	0.629	94		
							0.811	0.811	95		
							0.59	0.59	96		
							0.612	0.612	97		
							0.618	0.618	98		
							0.618	0.618	99		
							0.618	0.618	100		
							0.618	0.618	101		
							0.618	0.618	102		
							0.618	0.618	103		
							0.618	0.618	104		
							0.618	0.618	105		
							0.618	0.618	106		
							0.618	0.618	107		
							0.618	0.618	108		
							0.654	0.654	109		
							0.646	0.646	110		
							0.576	0.576	111		
							0.719	0.719	112		
							0.716	0.716	113		
							0.678	0.678	114		
							0.654	0.654	115		
							0.654	0.654	116		
							0.654	0.654	117		
							0.652	0.652	118		
							0.652	0.652	119		
							0.65	0.65	120		
							0.648	0.648	121		
							0.648	0.648	122		
							0.624	0.624	123		
							0.608	0.608	124		
							0.705	0.705	125		
							0.65	0.65	126		
							0.65	0.65	127		
							0.648	0.648	128		
							0.648	0.648	129		
							27.538		סיכום ביניים		

הזכויות המוצעות היקף כפי שרשום בעמוד 12

46798
מספר רישיון



אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו"י	יעד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
							0.648	0.648	130	10490	F
							0.648	0.648	131		
							0.647	0.647	132		
							0.646	0.646	133		
							0.602	0.602	134		
							0.614	0.614	135		
							0.622	0.622	136		
							0.644	0.644	137		
							0.652	0.652	138		
							0.643	0.643	139		
							0.702	0.702	140		
							0.701	0.701	141		
							0.7	0.7	142		
							0.7	0.7	143		
							0.642	0.642	144		
							0.664	0.664	145		
							0.703	0.703	146		
							0.702	0.702	147		
							0.702	0.702	148		
							0.702	0.702	149		
							0.72	0.72	150		
							0.718	0.718	151		
							0.79	0.79	152		
							0.75	0.75	153		
							0.633	0.633	154		
							0.604	0.604	155		
							0.66	0.66	156		
							0.666	0.666	157		
							0.654	0.654	158		
							0.661	0.661	159		
							0.65	0.65	160		
							0.654	0.654	161		
							0.642	0.642	162		
							0.638	0.638	163		
							0.642	0.642	164		
							0.608	0.608	165		
							0.665	0.665	166		
							0.672	0.672	167		
							0.661	0.661	168		
							0.666	0.666	169		
							0.655	0.655	170		
							0.66	0.66	171		
							0.646	0.646	172		
							28.599		סיכום ביניים		

הזכויות המוצעות הינן כפי שרשום בעמוד 12

46798
מספר רישיון



אחיקם ביתן
שם שמאי המקרקעין

14.01.2016
תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)						מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"
	קומות	שטח עיקר	יח"ד / יחידות אקו'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	גוש	
							0.631	0.631	173	10490	F
							0.617	0.617	174		
							0.65	0.65	175		
							0.66	0.66	176		
							0.67	0.67	177		
							0.674	0.674	178		
							0.678	0.678	179		
							0.684	0.684	180		
							0.688	0.688	181		
							0.694	0.694	182		
							0.7	0.7	183		
							0.705	0.705	184		
							0.679	0.679	185		
							0.618	0.618	186		
							0.648	0.648	187		
							0.67	0.67	188		
							0.676	0.676	189		
							0.681	0.681	190		
							0.686	0.686	191		
							0.692	0.692	192		
							0.698	0.698	193		
							0.702	0.702	194		
							0.707	0.707	195		
							0.712	0.712	196		
							0.716	0.716	197		
							0.642	0.642	198		
							0.674	0.674	199		
							0.591	0.591	200		
							0.609	0.609	201		
							28.915	28.915	202		
							48.367			סיכום ב"נים	
0.0000			1,063		74.346		212.685			סיכום F	
0.0000			4,739		40.278		947.776			סיכום	
							סה"כ תכנית				
<u>46798</u>		<u>1,063</u>		<u>74.346</u>		<u>212.685</u>		<u>947.776</u>		<u>14.01.2016</u>	
מספר רישיון		שמאי מקרקעין		שמאי מקרקעין		שם שמאי המקרקעין		אחיקם ביתן		תאריך	

הזכויות המוצעות הינן כפי שרשום בעמוד 12



תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)					מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"	
	קומות	שטח עיקר	יח"ד / יחידות אקו'	יעוד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות		גוש
				מבנים ומוסדות ציבור	1.201	201					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.201	202					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.497	203					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.497	204					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.232	205					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.146	206					
				מבנים ומוסדות ציבור	9.035	207					
				מבנים ומוסדות ציבור	34.966	208					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.203	209					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.203	210					
				מבנים ומוסדות ציבור	9.015	211					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.031	212					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.032	213					
				מבנים ומוסדות ציבור	1	214					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.129	215					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.194	216					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.2	217					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.544	218					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.544	219					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.012	220					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.012	221					
				מבנים ומוסדות ציבור	8.543	222					
				מבנים ומוסדות ציבור	5.024	223					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.42	224					
				מבנים ומוסדות ציבור	3	225					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.43	226					
				מבנים ומוסדות ציבור	2.168	227					
				מבנים ומוסדות ציבור	2.826	228					
				מבנים ומוסדות ציבור	3.182	229					
				מבנים ומוסדות ציבור	1.539	230					
				שטח ציבור פתוח	14.949	501					
				שטח ציבור פתוח	44.21	503					
				פארק / גן ציבור	43.765	504					
				פארק / גן ציבור	11.283	505					
				פארק / גן ציבור	66.294	506					
				0	0	0					
				שטחים פתחים	11.44	601					
				שטחים פתחים	12.208	602					
				שטח ציבור פתוח	1.515	603					
				שטחים פתחים	8.827	604					
				שטח ציבור פתוח	0.968	605					
				שטח ציבור פתוח	2.505	606					
				שטח ציבור פתוח	5.902	608					
				שטח ציבור פתוח	0.346	609					
				שטח ציבור פתוח	0.346	610					
				שטח ציבור פתוח	0.89	611					
				שטח ציבור פתוח	0.662	612					
				שטח ציבור פתוח	0.403	613					
				שטח ציבור פתוח	0.545	614					
				שטח ציבור פתוח	0.533	615					
				שטח ציבור פתוח	0.548	616					
				שטחים פתחים	13.357	617					
				שטח ציבור פתוח	0.461	618					
				שטח ציבור פתוח	1.726	619					
				שטח ציבור פתוח	0.858	620					

46798

מספר רישיון



אחיקם ביתן

שם שמאי המקרקעין

14.01.2016

תאריך

תשלומי איזון	מצב מוצע (קבוצת מגרשי התמורה)						מצב קיים				סימון "אשכול חלקות"
	קצוות	שטח עיקרי	יח"ד / יחידות אקו'	יעד	שטח בדונם	תא שטח	שטח בתכנית בדונם	שטח רשום בדונם	חלקות	גוש	
				שטח ציבר פתוח	1.494	622					
				שטח ציבר פתוח	0.924	623					
				שטח ציבר פתוח	0.823	625					
				שטח ציבר פתוח	0.785	626					
				שטח ציבר פתוח	0.916	628					
				שטח ציבר פתוח	2.208	629					
				שטח ציבר פתוח	1.987	630					
				שטח ציבר פתוח	1.723	631					
				שטח ציבר פתוח	0.637	632					
				שטח ציבר פתוח	1.057	633					
				שטח ציבר פתוח	0.512	634					
				שטח ציבר פתוח	2.72	636					
				שטח ציבר פתוח	7.437	637					
				שטח ציבר פתוח	4.844	638					
				0	0	0					
				שטח ציבר פתוח	0.515	640					
				שטח ציבר פתוח	0.676	641					
				שטח ציבר פתוח	0.505	642					
				שטח ציבר פתוח	2.485	643					
				שטח ציבר פתוח	0.167	644					
				שטח ציבר פתוח	1.161	645					
				שטח ציבר פתוח	3.221	646					
				שטח ציבר פתוח	0.746	647					
				שטח ציבר פתוח	2.159	648					
				שטח ציבר פתוח	0.342	649					
				שטח ציבר פתוח	1.5	650					
				שטח ציבר פתוח	0.589	651					
				שטחים פתוחים	3.911	652					
				שטחים פתוחים	8.911	653					
				דרך מוצעת	6.575	701					
				דרך מוצעת	2.313	702					
				דרך מוצעת	1.555	703					
				דרך מוצעת	26.578	704					
				דרך מוצעת	11.905	706					
				דרך מוצעת	11.578	707					
				דרך מוצעת	2.216	708					
				דרך מוצעת	8.085	709					
				דרך מוצעת	2.601	710					
				דרך מוצעת	24.848	711					
				דרך מוצעת	2.176	712					
				דרך מוצעת	3.045	713					
				דרך מוצעת	11.532	714					
				דרך מוצעת	6.538	716					
				דרך מוצעת	8.436	717					
				דרך מוצעת	6.496	718					
				דרך מוצעת	4.222	719					
				דרך מוצעת	6.218	720					
				דרך מוצעת	2.877	721					
				דרך מוצעת	2.363	722					
				דרך מוצעת	0.05	723					
				דרך מוצעת	10.34	724					
				דרך מוצעת	4.412	725					
				דרך מוצעת	14.483	726					
				דרך מאושרת	10.066	751					
				דרך מאושרת	1.351	752					
				מתקנים הנדסיים	0.585	902					
				חניון	3.316	903					
				חניון	7.216	904					
					607.498						
0.0000					947.776		947.776		סה"כ		
46798											14.01.2016
מספר רישיון											תאריך

א. ביתן

 שמאי מקרקעין

 חתימת א. ביתן