



תאריך: 20/04/2026

מספרנו: 17788

לכבוד

"ענב" ו - "אלמוג פיננסי בינוי"

**נספח עקרונות לטבלת הקצאה ואיזון
לתכנית בהכנה מק/1709 – איחוד וחלוקה
מתחם B, הרצל באר יעקב.
איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים
לפי פרק ג', סימן ז',
לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה 1965**



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





1. **רקע כללי / הקדמה:** טבלת ההקצאה והאיזון נערכה לחלקות הכלולות בתחום הקו הכחול של תכנית בהכנה "מק/1709- איחוד וחלוקה מתחם B הרצל באר יעקב" המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, וזאת לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התכנית. כרקע כללי נדגיש כי בתאריך 31/11/2021 פורסמה למתן תוקף תכנית 455-0321877 שהינה תכנית להתחדשות עירונית אשר חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 95 דונם, המשלבת 449 יח"ד קיימות שמרביתם בבינוי בן 4 קומות על עמודים, יחד עם 6 יח"ד בתי מגורים צמודי קרקע. התכנית ביקשה להעצים את כמות יח"ד ע"י התחדשות עירונית בתכנון חדש המכיל, בין היתר, 1,880 יח"ד. התכנית מורכבת משני מתחמים. מתחם A הינו מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש לו נערכה טבלת הקצאות ע"י השמאי יוני טשרניאבסקי. מתחם B המהווה את המתחם נשוא חו"ד, נקבע כמתחם לאיחוד וחלוקה שלא נערכה לו טבלת הקצאה ואיזון בתכנית המקורית. מטרתה של תכנית זו, הינה, בין היתר, לבסס טבלאות איחוד וחלוקה למתחם. טבלת ההקצאה והאיזון ערוכה עפ"י עקרונות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה 1965, ותקן מספר 15 לתקינה השמאית – פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה. בטבלת ההקצאה והאיזון פורטו הבעלים השונים בכל חלקה.

נספח עקרונות זה עודכן בהתאם להחלטת הועדה המקומית במסגרת דיון להתנגדויות ולפני פרסום לפי ס' 106 ב' לחוק.

2. **מטרת חוות הדעת:** נספח עקרונות לטבלת איחוד וחלוקה ע"פ תקן מספר 15 לתקינה השמאית וטבלאות המצורפות בהתאם.

3. **מועד הביקור בנכס:** נערכו מס' ביקורים בחלק מהנכסים ובסביבת המתחם כולו, כאשר האחרון שבהם נערך בתאריך 02/06/2024, ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין.

4. **המועד הקובע לשומה:** המועד הקובע הינו מועד הביקור בנכס, קרי – 02/06/2024.

5. **פרטי המקרקעין:**

גו"ח ¹	:	מספר חלקות שונות בגושים 3831, 3832, 3833, 4544, 4245, 4537, כפי שיפורט בסעיף מס' 7 לחוות דעת זו.
כתובת	:	מתחם רח' מאיר בעל הנס, רח' הרב שפירא, רח' קרן היסוד, שכי הרצל, באר יעקב.
מהות הנכס	:	מתחם B המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים על פי תכנית מאושרת מס' 455-0321877, הכוללת בתוכה הוראות בינוי בינוי, כפי שיפורט בהמשך.
זכויות	:	בעלות / חכירה, כמפורט בהרחבה פרק מצב המשפטי.
שטח התכנית	:	שטח התכנית הינו כ- 74.657 דונם, בהתאם למדידה אנליטית עדכנית של המודדים המוסמכים דן ונתן שלסינגר, מתאריך 20/07/2023.

¹ בשלמות ובהלקים





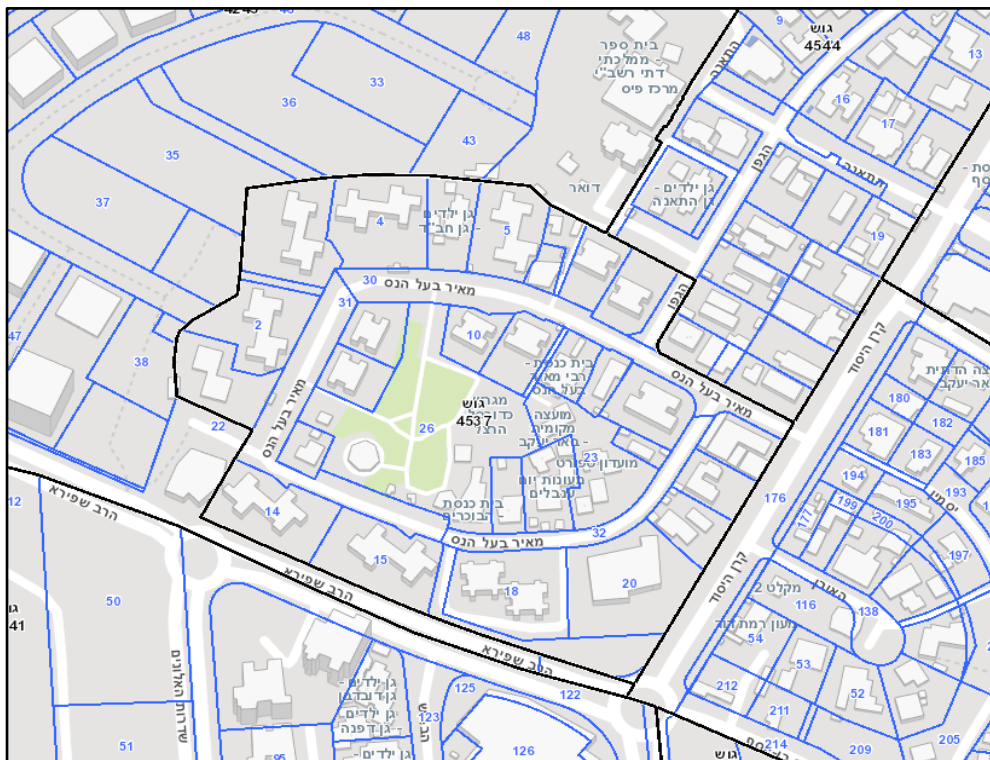
6. **תיאור הסביבה:**

"מתחם רחוב הרצל, "מתחם B", ממוקם בשכונת "הרצל" בעיר באר יעקב. השכונה ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר. בסמוך לכניסה המערבית מכביש 431. באר יעקב מהווה עיר באזור השפלה הדרומית שהוכרזה כעיר בשנת 2021 וכוללת כ- 32,000 תושבים נכון לסוף אפריל 2023. העיר ממוקמת מערבית לעיר נס ציונה, מזרחית לעיר רמלה ולעיר ראשון לציון. שכונת הרצל הינה שכונה ותיקה אשר הוקמה בשנות החמישים. השכונה המאופיינת ברובה במבני רכבת בני 3 עד 4 קומות בבניה ותיקה, לצד מבני ציבור, שטחים פתוחים ומבנים צמודי קרקע. מהביקור במתחם עולה כי על חלק מהחלקות כוללות מבני מגורים בבנייה רוויה ועל חלקם בנויים בתי כנסת, מבני ציבור, מבני מגורים בבנייה משותפת, בתי מגורים צמודי קרקע, שבילים ודרכים, חניות משותפות, פארק וכיוצ"ב. הפיתוח הסביבתי חלקי וברובו מיושן, כולל את כלל התשתיות העירוניות המקובלות. המתחם הנדון הינו בעל צורה בלתי רגולרית ומהווה מעטפת היקפית בכיוונים צפון, מערב ומזרח למתחם A.

גבולותיו של המתחם הם כדלהלן:

- ממזרח : לבתים צמודי קרקע ולרחוב קרן היסוד
- מערב : לבנייני מגורים חדשים
- דרום : לרח' הרב שפירא.
- צפון : לרחובות פנימיים.

להלן החלקות הנדונות על רקע תרשים הסביבה, מתוך פורטל המפות הממשלתי:





להלן החלקות הנדונות, על רקע תצ"א מתוך אתר ה GIS העירוני :



7. תיאור המתחם והחלקות הנדונות :

מתחם B מאחד מספר חלקות ומגיע לשטח מצרפי כולל של כ- 75 דונם. במתחם הנדון קיימים בנייני מגורים מבנייה ותיקה הכוללים בסה"כ 353 יח"ד לצד מגרשים ריקים עם ז"ב נוספות ומספר בתי מגורים צמודי קרקע. כמו כן קיימים מס' מבני ציבור בניהם גני ילדים, בתי כנסת, מועדון ספורט. תמהיל המגרשים שנקבעו בתכנית מאושרת שמספרה 455-0321877 לאיחוד וחלוקה מחדש הינו הטרוגני בייעודי הקרקע ובמאפייניו, ומשלב את כל המתחם לאיחוד וחלוקה.

תכנית בהכנה מק/1709 מהווה תכנית המוציעה לפועל את פעולת האיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים למתחם B, אשר כוללת בתוכה הוראות פינוי בינוי. התכנית מטמיעה את 11 המגרשים הסחירים שאושרו לבינוי בנייני מגורים בני 9-25 קומות. סה"כ תכלול התכנית 1,330 יח"ד. בנוסף ליח"ד צפויים גם להיבנות גם שטחי מסחר בשטח ברוטו של כ- 2,225 מ"ר. כלל זכויות הבניה הוקנו מתוקף תכנית קודמת מס' 455-0321877 שהינה תכנית להתחדשות עירונית, אשר ביקשה להעצים את כמות יח"ד ע"י התחדשות עירונית בתכנון החדש.





להלן פרטי המקרקעין הכלולים בתחום מתחם B :

שטח חלקה משתתף בחלוקה חדשה	שטח חלקה רשום בדונמים	מס' חלקה	גוש
0.090	7.970	88	3831
3.309	6.913	176	3832
19.540	171.285	21	4245
2.354	6.421	22	4245
0.021	1.131	19	4544
0.014	0.810	23	4544
1.022	1.088	26	4544
1.506	3.004	29	4544
1.092	1.098	30	4544
0.001	1.096	31	4544
1.470	1.470	32	4544
1.488	1.488	33	4544
2.298	2.298	2	4537
2.796	2.796	3	4537
2.820	2.820	4	4537
2.031	2.031	5	4537
1.123	1.123	6	4537
1.320	1.320	7	4537
0.615	0.615	8	4537
1.220	1.220	9	4537
0.987	0.987	10	4537
0.785	0.785	13	4537
0.530	0.530	16	4537
0.009	1.172	17	4357
3.125	3.125	18	4357
3.733	3.733	20	4357
0.843	0.843	22	4537
2.165	2.791	23	4357
1.239	1.389	24	4357
1.385	1.385	25	4537
0.789	8.583	26	4537
1.647	1.740	27	4537
0.233	0.233	28	4537
0.109	0.133	29	4537
4.176	4.176	30	4537
0.163	3.746	31	4537
1.717	1.821	32	4537
1.568	1.568	33	4537
0.534	0.534	34	4537
0.413	0.413	35	4537
1.955	1.955	36	4537
0.367	0.367	37	4537
0.055	0.055	39	4537
74.657	260.061	סה"כ שטח	

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמואל מקרקעין (1954-2021)
יונתן לוי שמואל מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
עו"ד לילך ירדני, שמואל מקרקעין
יוחאי אהרונוב שמואל מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
יוחאי חן שמואל מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
עמיחי לואיס שמואל מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
עמית שוהי שמואל מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
שמואל מקרקעין בע"מ



להלן תצלום תלת מימד של המתחם הנדון מתוך מערכת הסימפלקס מבט צד מזרזם



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





8. מצב תכנוני :

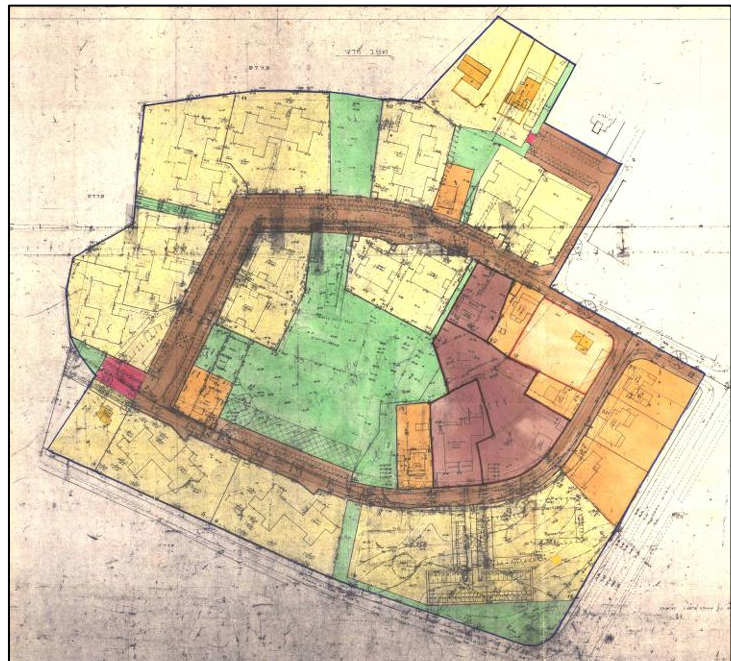
רצ"ב סקירת התכנויות החלות על החלקות למען הסר ספק, פרטי המידע התכנוני הרשומים בשומתי הינם כפי שנמצאו בבדיקה שערכתי במערכת המקוונת של הועדה המקומית מצפה אפק . ראוי להדגיש כי המידע התכנוני הרלוונטי והמחייב הינו זה החתום בכתב ע"י הועדה המקומית, להלן עיקרי התכנויות החלות על המקרקעין שבנדון :

א. תכנית ממ/1004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3237 מיום 11/08/1985 :

- התכנית הנדונה קובעת במתחם את הייעודים כדלקמן :
- אזור מגורים א' : מגרשים לקוטג'ים (מסומן בצבע כתום בתשריט).
 - אזור מגורים ג' : בניינים בני 4 קומות על עמודים (מסומן בצבע צהוב בתשריט).
 - מגורים מיוחד : בניינים בני 4 קומות על קומות עמודים.
- שטחים למוסדות ציבור ושצ"פ (בשטח זה אסורה כל בניה למעט מתקני ספורט, נופש ומקלטים ציבוריים).
 להלן עיקרי הוראות הבניה מתוך מסמכי התוכנית :

הערות	קרי בנין מינימלי			אחוזי בניה מקסימליים לקומה ככל	יח"ד למגרש	גורל מגרש מינימלי	מס' מגרשים	מס' קוסות מקסימלי	צבע האזור	אזור
	אחורי	צדדי	חזית							
קרי בנין כמבנים קיימים לפי התשריט.	-	-	-	40	25	בהתאם להשריט	9	1 או קוטב'	כתום	אזור מגורים א' 400 מ"ר או לפי קיים
במגרשים בנורים מס' 3, 4, 8 אחוזי הבניה לפי קיים	5	4 או 4 במחאס להשריט	4	100	30	" "	17	4 ע"ע	צהוב	אזור מגורים ג'
	6	6	5	100	30	" "	1	4 ע"ע	כתום מוחתם	אזור מגורים מיוחד
היהרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית כינוי באישור הר. המקומית	5	3	5	90	30	-	500 מ'	3	חום מוחתם	שטח למוסדות ציבור

להלן החלקות הנדונות ע"ג תשריט התכנית :



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





ב. תכנית מ/מ/1016 אשר אושרה ביום 21/06/1985:

התוכנית חלה על חלק מהמתחם שבנדון. בתחום תכנית זו נכללות חלקות 26 ו-30 בגוש 4554. חלקות אלו מסווגות בייעוד "אזור מגורים א", בהם הותר לבניה 50% + מרתף לכל יח"ד וש"ש. להלן החלקות הנדונות על רקע תשריט התכנית:



 : אזור מגורים א'

ג. תכנית מ/מ/1004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3332 מיום 08/08/1991:

מטרת התוכנית הינה שינוי ייעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור. התוכנית מאפשרת הקמת מבנים לצורכי ציבור. יותר ניה מקסי של 2 קומות בבינוי של 25% לקומה.

ד. תכנית מ/מ/מק/3/1004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4636 מיום 09/04/1998:

מטרת התוכנית הינה חלוקת השטח העיקרי ל-48 יח"ד במקום 32 יח"ד. תוספת של 2 קומות למבנים סה"כ 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועוד חדרים על הגג עפ"י תב"ע מ/מ/1004. תוספת שטחי בניה, תוספת של שטחי שירות 15 מ"ר ליח"ד ותוספת שטח של 7.5 מ"ר עבור ממ"ד לכל יחד, תוספת של שטחי שירות של קומת עמודים מפולשת. להלן מיקום החלקות על גבי תשריט התוכנית מצב מוצע:





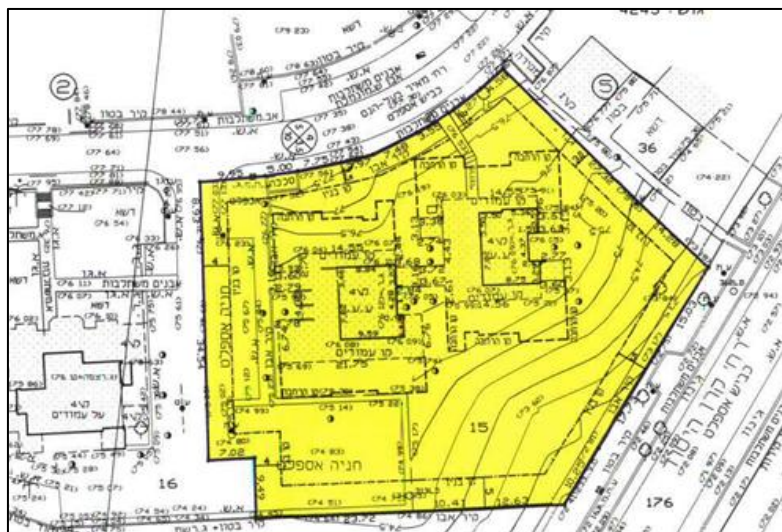
ה. תכנית ממ/4/1004 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5132 מיום 19/12/2002:

התוכנית מהווה תוכנית נקודתית לרחי רבי מאיר בעל הנס 44-46. מטרת התוכנית הינה כדלקמן:

- א. הרחבת דירות מגורים מעל לקומת העמודים בבניין על ידי תוספת שטח עיקרי וללא תוספת יח"ד. שטח תוספת העיקרי ליח"ד ע"פ טבלת שטחים מצורפת. **עפ"י הוראות התכנית, זכויות הבניה תקפות ל- 5 שנים ובמידה ולא ימומשו הזכויות להרחבת הדירות יבוטלו בתום התקופה – לאור העובדה שבתכנית מנגנון השמדה שתוקפו חלף, כך שלא ניתן עוד להרחיב שטחי בניה מכח התכנית.**
 - ב. שינויי קווי בניין ע"פ תוכנית מפורטת ממ/1004 וע"פ תוכנית ההרחבה בנספח הבינוי.
 - ג. שיפוץ חזיתות.
 - ד. תוספת שטחי שירות לכלל הדיירים.
- התוכנית קובעת הוראות בנייה וביניהם אפשרות ההרחבה רק בתנאי אגף שלם והסכמת כל דיירי האגף, בקשה להיתר בתנאי של 75% מהדיירים ועוד. להלן טבלת זכויות הבניה לתוספת המבוקשת בכל דירה:

מס' יחידות	שטח עיקרי לדירה במצב קיים (מ"ר)	שטח עיקרי לדירה לתוספת (מ"ר)	סה"כ שטח לדירת קיים + מוצע (מ"ר)	שטח שרת מוצע לדירה (מ"ר)
8 (דגם A)	67.17	45.73	112.9	6 מ"ר מחסן 12 מ"ר מרפסת לא מקורה.
8 (דגם B)	67.17	27.46	94.63	6 מ"ר מחסן 12 מ"ר מרפסת לא מקורה.
8 (דגם C)	86.74	33.24	119.98	6 מ"ר מחסן 12 מ"ר מרפסת לא מקורה.
8 (דגם D)	67.17	46.45	113.62	6 מ"ר מחסן 12 מ"ר מרפסת לא מקורה.
				32

להלן תשריט התוכנית מצב מוצע:



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com

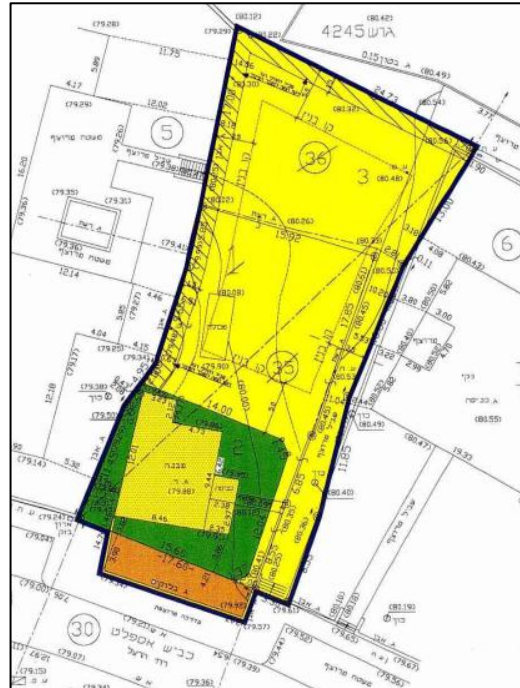




ו. תכנית ממ/1512 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5463 מיום 28/11/2005:

מטרת התוכנית הינה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, שינוי ייעוד מאזור מגורים א' ושצ"פ לאזור מגורים ג'-סה"כ 8 יח"ד. שינוי ייעוד חלק מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח וקביעת הוראות בניה.

להלן תשריט התוכנית מצב מוצע:



ז. תכנית כוללנית ממ/12030 (455-0557835) אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9587 מיום 04/05/2021:

התוכנית מהווה תוכנית כוללנית לעיר באר יעקב. אשר ע"פ הוראות התוכנית יוכנו תוכניות מפורטות שמכוון יהיה ניתן להוציא היתרי בניה. התוכנית כוללת עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ולפיתוח היישוב, קובעת את ייעודיהם של השטחים החדשים המסופחים למרקם הבנוי הקיים ואת אופן חיבורים לרקמת היישוב הקיימת, קובעת את מארג הבניה וצפיפות הבניה ביישוב תוך יצירת איזון בין הצורך לפתח אזורים נרחבים ושמירה על מרכבי בניה איכותית קיימת בהתאם למאפיינים השונים לכל חלק ביישוב.

ח. תכנית 455-0321877 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10025 מיום 30/11/2021:

התוכנית מהווה תוכנית התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל- באר יעקב. מתחם הרצל משתרע בין הרחובות מדרום הרב משה שמאל שפירא, ממזרח קרן היסוד וממערב מתחם יב' תכנית בהליכי רישוי, שטח המתחם 94.869 דונם. תכנית מתחם הרצל הינה תכנית להתחדשות עירונית של שכונת מגורים מעורבת ובה כיום כ- 449 יחידות דיור, רובם במבנים בני 4 קומות על קומת עמודים ו 6- יח"ד בבתים צמודי קרקע, רובם ככולם נטולי מרחבים מוגנים ומבני ציבור. מתחם המגורים נבנה בשנות ה-50 וכיום הוא במצב רעוע מאוד. המבנים אינם עומדים בתקן לרעידות אדמה ותקנים אחרים כגון: בטיחות, נגישות וכו'. במרכז השכונה קיים שטח רחב היקף בן כ- 18 דונם המיועד למבני ציבור, אשר בחלקו הגדול אינו מפותח. התכנית החדשה היא חלק אינטגרלי ממתחם אשר תוכנן בצוותא ואשר כולל בנוסף לשכונת הרצל גם את מתחם יב' המצוי בתהליכי רישוי.





מתחם A הינו מתחם לאיחוד וחלוקה מחדש, לו מצורפת טבלת הקצאות ומתחם B הינו מתחם לאיחוד וחלוקה ללא טבלת הקצאות. במתחם החדש יבנו:

- א. 8 בנייני מגורים רבי קומות בני 24 קומות + ק.ק. ובסה"כ 752 יח"ד.
- ב. 6 בנייני מגורים רבי קומות בני 22 קומות + ק.ק. ובסה"כ 516 יח"ד.
- ג. בניין מגורים אחד רב קומות בן 22 קומות + ק.ק. ובסה"כ 86 יח"ד.
- ד. 2 בנייני מגורים משולבים במסחר בקומת הקרקע בני 24 קומות + ק.ק. ובסה"כ 188 יח"ד.
- ה. בניין מגורים אחד משולב במסחר בקומת הקרקע בן 24 קומות + ק.ק. ובסה"כ 94 יח"ד
- ו. 6 בנייני מגורים בני 9 קומות, בניה לינארית ובסה"כ 244 יח"ד. **בסה"כ בכל המתחם 1880 יח"ד.**

עיקרי הוראות התכנית הינם קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות בניה חדשה, סה"כ 1,880 יח"ד כדלקמן:

- א. איחוד וחלוקה של המגרשים במתחם A, ללא הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. איחוד וחלוקה של המגרשים במתחם B, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק. למגרשים אלה תוכן בהמשך תוכנית לאיחוד וחלוקה סמכות הוועדה המקומית.
- ג. שינוי ייעוד הקרקע מייעודים: מגורים א', מגורים ג', מגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, דרכים, קרקע חקלאית, מבנים ומוסדות ציבור לייעודים הבאים: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים מגורים ומסחר.
- ד. קביעת זכויות והוראות בינוי.
- ה. קביעת מבנים לפינוי והריסה.

להלן עיקרי ייעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד': מגורים, מחסנים, מרתפים לשימושי חניה ואחסנה, חזית מסחרית בתאי שטח 201,204. הוראות הבניה מאפשרות שימושים כדלקמן: קומת קרקע: לובי כניסה, מחסן משותף, ח. טכניים, מחסנים דירתיים, פיתוח סביבתי, מועדון דיירים ו/או ח. כושר. בקומת הקרקע בתאי שטח 201, חזית מסחרית, לובי כניסה, מחסן משותף, ח. טכניים, מחסנים דירתיים, פיתוח סביבתי, מועדון דיירים ו/או ח. כושר.

קומת גג: תהא קומה חלקית בנסיגה של כ 2.0- מ' בחזית הקדמית בקו המבנה של הקומה אשר מתחת לקומת הגג למרפסות גג ופרגולות. קומת מגורים טיפוסית: דירות מגורים, ממ"דים, מרפסות וגינות תלויות. קומת מרתף: חניונים ו/או דרכי גישה, מחסנים לדיירים, מחסנים משותפים, ח. טכניים. יותר חיבור מרתפי חניה בין מגרשי המגורים השונים, תינתן זיקת הנאה למעבר רכב בין החניונים התת קרקעיים. במידה וחדר הכושר ו/או המועדון יהיו במרתף, תותר הוספת חצר אנגלית בצמוד לחדר כושר ו/או מועדון דיירים. חצר זו יכולה שתהיה במפלס חדר הכושר ו/או המועדון עם אפשרות יציאה אליו. בתאי שטח 201, 204 תישמר הפרדה בין הכניסות למגורים והכניסות למסחר.





להלן עיקרי התנאים למתן היתרי בניה :

1. א. תנאי למתן היתרי בניה במתחם A יהיה אישור יו"ר הוועדה המקומית לתצ"ר.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למתחם B הכנת תוכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון למתחם A- הגשת תוכנית איחוד וחלוקה למתחם B.
- ד. תנאי להיתר בניה שני במתחם A – אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם B.
2. תנאי לביצוע עבודות ע"פ היתר בניה להריסת ביה"ס קיים, הינו הפעלתו של ביה"ס החלופי בתחום תוכנית תמ"ל 1037.
3. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית בינוי ופיתוח לאישור הוועדה המקומית.
4. לא יוצא היתר בניה למתחם למעט היתר בניה לביצוע הריסה אלא לאחר הגשת תוכניות הכוללות בין היתר, תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, תוכנית פיתוח וכיוצ"ב.

איחוד וחלוקה

1. התוכנית מורכבת מ-2 מתחמים. האחד-A , המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' לסימן ז' לחוק והשני-B, אשר לא נכנס לאיחוד וחלוקה והכל כמפורט להלן :
 - א. מתחם A- ביחס למתחם זה מוגשות טבלאות הקצאה מצורפות לתוכנית.
 - ב. מתחם B- ביחס למתחם זה, לאחר אישורה של התוכנית, על הרשות המקומית להגיש תוכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית, בה יקבעו הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' לסימן ז' לחוק ביחס למתחם ואשר תכלול טבלאות הקצאה ואיזון.
2. **ייעוד הקרקע הנכנס בתוכנית איחוד וחלוקה עתידית יהיה לפי היעוד שקדם לאישורה של תוכנית זו.**
 תנאי למתן תוקף לתוכנית איחוד וחלוקה מתחם B יהיה הפקדת כתב שיפוי ע"י יזם התוכנית.

להלן עיקרי זכויות הבניה מתוך מסמכי הוראות התוכנית :

5. טבלת זכויות הבניה והוראות בניה - מצב מוצע												
יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) שטח	מספר יחיד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כולל					מספר קומות	מספר קומות
מגורים ד'		111	מתחם A	1190	(1) 2996	1456	709	42	28	36	3	9
מגורים ד'		112	מתחם A	1263	(1) 9202	4472	8442	59	86	79	3	23
מגורים ד'		113	מתחם A	2539	(1) 9202	4472	22581	30	889	79	3	23
מגורים ד'		114	מתחם A	3139	(1) 7616	3536	21589	38	688	68	3	9
מגורים ד'		115	מתחם A	1606	(1) 10528	4888	21644	47	1348	94	3	25
מגורים ד'		116	מתחם A	1475	(1) 10528	4425	1441	51	1441	94	3	25
מגורים ד'		127	מתחם A	1366	(1) 10528	4888	20924	55	1532	94	3	25
מגורים ד'		117	מתחם B	3656	(3) 18920	8944	4142	41	1133	172	3	23
מגורים ד'		119	מתחם B	3411	(3) 20680	9776	43509	44	1276	188	3	25
מגורים ד'		120	מתחם B	3800	(3) 20680	9776	44676	39	1176	188	3	25
מגורים ד'		121	מתחם B	5479	(3) 11030	5474	33783	37	617	98	3	9
מגורים ד'		122	מתחם B	2146	(1) 9460	4472	21660	35	1009	86	3	23
מגורים ד'		123	מתחם B	2624	(1) 5590	2600	16722	29	637	50	3	9
מגורים ד'		124	מתחם B	1293	(1) 9460	4472	19101	58	1477	86	3	23
מגורים ד'		125	מתחם B	2050	(1) 10340	4888	22788	37	1112	94	3	25
מגורים ד'		126	מתחם B	1199	(1) 9460	4472	18819	63	1570	86	3	23
מגורים ד'		201	מתחם B	4300	(3) 20680	9776	46176	35	1074	188	3	25
מגורים ד'	מגורים	201	מתחם B	1200	(4) 1700	500	1700					
מגורים ד'	מסחר	204	מתחם B	2275	(1) 10340	4888	23463	33	1031	88	3	25
מגורים ד'	מסחר	204	מתחם B	420	(4) 525	105	525					
מבנים ומוסדות ציבור ומגורים		306	מתחם B	3677		2756	18383	75	500	20	2	4
מבנים ומוסדות ציבור ומגורים		307	מתחם B	1194		896	5971	75	500	20	2	4
מבנים ומוסדות ציבור ומגורים		308	מתחם B	1184		888	5920	75	500	20	2	4
מבנים ומוסדות ציבור ומגורים		309	מתחם B	1576		1182	7880	75	500	20	2	4





מרכסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות					
							335	335			6703	B מתחם	505		שטח ציבורי פתוח
							20	20			382	B מתחם	506		שטח ציבורי פתוח
ת מנה	2				85		1275	1275			750	B מתחם	507		שטח ציבורי פתוח
							30	30			573	B מתחם	508		שטח ציבורי פתוח
							331	331			6617	B מתחם	509		שטח ציבורי פתוח
							110	110			2171	B מתחם	510		שטח ציבורי פתוח
							20	20			322	A מתחם	511		שטח ציבורי פתוח
	2				85		1253	1253			737	A מתחם	512		שטח ציבורי פתוח
	2				85		729	729			429	B מתחם	513		שטח ציבורי פתוח
							71	71			1428	B מתחם	514		שטח ציבורי פתוח
							10	10			201	B מתחם	515		שטח ציבורי פתוח
							30	30			546	B מתחם	516		שטח ציבורי פתוח
ת מנה	2				85		1253	1253			737	B מתחם	517		שטח ציבורי פתוח
							10	10			181	B מתחם	518		שטח ציבורי פתוח
	2				85		1316	1316			774	A מתחם	519		שטח ציבורי פתוח
							71	71			1418	A מתחם	520		שטח ציבורי פתוח
							10	10			206	A מתחם	521		שטח ציבורי פתוח
							10	10			131	B מתחם	522		שטח ציבורי פתוח

מרכסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי	מעל הכניסה הקובעת שרות					
							20	20			397	A מתחם	523		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- 20% מסך יחידות הדיוור במגרשים 127-111, 201, 204 יהיו בשטח עיקרי של עד 68 + שטח לממ"ד. יח"ד הקטנות ימוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.
- קווי הבניין המינימליים כמפורט בתשריט.
- מחסנים בבנייני המגורים במגרשים 127-111, 201, 204 יהיו בשטח של עד 8.0 מ"ר.
- יותר ניוד שטחים בתוך המתחם שבו תא השטח על פי המפורט להלן:
 - יותר ניוד שטחי בניה כוללים מוגרש ומבנין לבנין במגרשים המיועדים למגורים בשיעור שלא יעלה על 5% שטחים.
 - יותר ניוד יח"ד מוגרש ומבנין לבנין בשיעור שלא יעלה על 5% ממסי יח"ד הבנין הקולט.
 - ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים אל מתחת לקרקע.
 - לא ניתן יהיה לנייד שטחי שירות מהמתחם למפלים אשר מעל הכניסה הקובעת.
 - הניוד מותר רק בין תאי השטח אשר באותו מתחם.

הערות לטבלה: זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- 150 מ"ר למסרת מועדון דיירים /או חדר כושר /או חדר משחקים.
- שטח מרכסות של 15 מ"ר בממוצע לכל יח"ד.
- ככל בנין 150 מ"ר למסרת מועדון דיירים /או חדר כושר /או חדר משחקים. ובסה"כ 300 מ"ר.
- כולל שטח למסחר בקומת גלריה. קומת הגלריה לא תהיה יותר מ 50% מהשטח המסחר בקומת הקרקע.





להלן תשריט התכנית – מצב מאושר:



להלן תשריט התכנית – מצב מוצע:



כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





ט. תכנית בהכנה מס' מק/1709 איחוד וחלוקה מתחם B הרצל, באר יעקב (תקנון מונה מס' 24), אשר טרם פורסמה

להפקדה,

התכנית הינה תכנית ממשיכה לתכנית מס' 455-0321877 'התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל- באר יעקב להלן 'התכנית המאושרת'. התכנית המאושרת פורסמה לאישור בתאריך 05/01/2022, וחלה על מתחם הרצל, אשר משתרע בין רח' הרב משה שמואל שפירא מדרום, רח' קרן היסוד ממזרח, ומתחם יב' ממערב. התכנית המאושרת הציעה התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, וחילקה את תחום התכנית לשני מתחמים: מתחם A - אשר הוגדר לאיחוד וחלוקה מחדש. ומתחם B- מתחם לאיחוד וחלוקה בתכנית ממשיכה, להלן - התכנית הנוכחית. במסגרת התכנית מוצעים:

- א. החלת הוראות התכנית המאושרת מס' 455-0321877 'התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל- באר יעקב'.
- ב. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

עיקרי הוראות התכנית הינם החלת הוראות התכנית המאושרת מס' 455-0321877 "התחדשות עירונית מתחם רח' הרצל – באר יעקב" ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.

להלן תשריט התכנית מצב מוצע (מתחם B בלבד) :





להלן השימושים המותרים באזור מגורים ד' :

- א. מגורים.
- ב. מחסנים
- ג. מרתפים : חניה, אחסנה, מחסנים לדיירים, חדרים טכניים.
- ד. בקומות המגורים : מגורים.
- ה. קומה טכנית בגג המבנה.
- ו. חזית מסחרית בתאי שטח 201,204.
- ז. בתאי שטח 201,204 תבוצע הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות המשמשות את המגורים ובין התשתיות המשמשות את השימושים המסחריים בהתאם לאישור הגורם בסביבתי המוסמך ומהנדסת/ת הועדה המקומית.

להלן טבלת זכויות והוראות הבניה מתוך תקנון התכנית :

מ"ר פסגת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
								שירות	עיקרי					
(2) 2580	3	23	79	172	41	1133	41412	10968	8944	(1) 18920	3656	117		מגורים ד'
(2) 2820	3	25	88	188	44	1276	43509	10233	9776	(1) 20680	3411	119		מגורים ד'
(2) 2820	3	25	88	188	39	1176	44676	11400	9776	(1) 20680	3800	120		מגורים ד'
(2) 1470	3	9	36	98	37	617	33783	16437	5474	(1) 11030	5479	121		מגורים ד'
(2) 1290	3	23	79	86	35	1009	21660	6447	4472	(3) 9460	2146	122		מגורים ד'
(2) 750	3	9	36	50	29	637	16722	7872	2600	(3) 5500	2624	123		מגורים ד'
(2) 1290	3	23	79	86	58	1477	19101	3879	4472	(3) 9460	1293	124		מגורים ד'
(2) 1410	3	25	88	94	37	1112	22788	6150	4888	(3) 10340	2050	125		מגורים ד'
(2) 1290	3	23	79	86	63	1570	18819	3597	4472	(3) 9460	1199	126		מגורים ד'
(2) 2820	3	25	88	188	35	1074	46176	12900	9776	(1) 20680	4300	201	מגורים	מגורים ד'
							(4) 1700		500	1200		201	מסחר	מגורים ד'
(2) 1410	3	25	88	94	33	1031	23463	6825	4888	(3) 10340	2275	204	מגורים	מגורים ד'
							(4) 525		105	420		204	מסחר	מגורים ד'
	2	4	20		75	500	18383	7354	2756	8273	3677	306		מבנים ומסדות ציבור
	2	4	20		75	500	5971	2388	896	2687	1194	307		מבנים ומסדות ציבור
	2	4	20		75	500	5920	2368	888	2664	1184	308		מבנים ומסדות ציבור
	2	4	20		75	500	7880	3152	1182	3546	1576	309		מבנים ומסדות ציבור
							335	335			6703	505		שטח ציבורי פתוח
							20	20			382	506		שטח ציבורי פתוח
					85		1275	1275			750	507		שטח ציבורי פתוח
							30	30			573	508		שטח ציבורי פתוח



אברהם לוי סטטיסטיקאי ושמואל מקרקעין (1954-2021)
 יונתן לוי שמואל מקרקעין, מניסטר במקרקעין, B.A בכלכלה ומנע"ס
 עו"ד לילך ירדני, שמואל מקרקעין
 יוחאי אהרונוב שמואל מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 יוחאי חן שמואל מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 עמיחי לואיס שמואל מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס
 עמיחי שוהי שמואל מקרקעין B.A בכלכלה ומנע"ס

לוי אברהם ויונתן
 שמאות מקרקעין בע"מ



מ"ר מספר קומות	מ"ר מספר קומות	גובה מבנה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
						שטחי בניה סה"כ	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות					
						331	331			6617	509		שטח ציבורי פתוח	
						110	110			2171	510		שטח ציבורי פתוח	
	2			85		729	729			429	513		שטח ציבורי פתוח	
						71	71			1428	514		שטח ציבורי פתוח	
						10	10			201	515		שטח ציבורי פתוח	
						30	30			546	516		שטח ציבורי פתוח	
	2			85		1253	1253			737	517		שטח ציבורי פתוח	
						10	10			181	518		שטח ציבורי פתוח	
						10	10			131	522		שטח ציבורי פתוח	
						20	20			397	523		שטח ציבורי פתוח	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצג. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ככל בניין 150 מ"ר למטר מועדון דיירים /או חדר כושר /או חדר משחקים. ובסה"כ 300 מ"ר.
- (2) שטח מרפסת של 15 מ"ר בממוצע לכל יחיד.
- (3) 150 מ"ר למטר מועדון דיירים /או חדר כושר /או חדר משחקים.
- (4) כולל שטח למסחר בקומת גלריה. קומת הגלריה לא תהיה יותר מ 50% משטח המסחר בקומת הקרקע.

כתובתנו: הרד"ק 10, קריית מטלון פתח תקווה. ת.ד. 6519 מיקוד: 4925730 טל' משרד: 077-3370-336
 נייד: 0545-223-728, 0522-223-228, פקס: 03-5406456, דוא"ל: h0545223728@gmail.com





9. תיק בניין (רישוי):

מבדיקה שערכתני באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק נמצאו ההיתרים הבאים :

שטח ברוטו	מהות	מס' היתר	תאריך היתר	גו"ח
2,311.00	בית מגורים חדש 24 יח"ד + גדרות	49328	10/04/1997	4245/21
1,718.90	בית מגורים חדש 17 יח"ד + גדרות	49577	30/07/1997	4245/22
	הריסת מבנה קיים ובניית יח' דיור חדשה בבית דו משפחתי, פרגולות גדרות ומרתף	61709	19/04/2012	4544/26
423.55	תכנית שינויים להיתר מס' 61709	65429	10/07/2014	
130.54	תוספת מגורים 2 חדרים, מטבח, הול, נוחיות, מרפסת	5073	16/05/2022	4544/30
	לא נמצא היתר			4537/2
	לא נמצא היתר			4537/3
	לא נמצא היתר			4537/4
	לא נמצא היתר			4537/5
1,208.14	הקמת בית מגורים 4 יח"ד ב-4 קומות + מקלט וחדר מדרגות	2488	31/03/1976	4537/6
	לא נמצא היתר			4537/7
	לא נמצא היתר			4537/8
1,208.14	הקמת בית מגורים 4 יח"ד ב-4 קומות + מקלט וחדר מדרגות	2489	31/03/1976	4537/9
1,208.14	הקמת בית מגורים 4 יח"ד ב-4 קומות + מקלט וחדר מדרגות	2490	31/03/1976	4537/10
72.22	תוספת מגורים	27	31/10/1966	4537/13
20.52	מחסן + גדר	7478	26/09/1995	
	לא נמצא היתר			4537/18
3,947.99	תוספת בניה ל-32 יחידות + מרפסות שמש, פרגולות ומחסנים	53695	15/06/2003	4537/20
4,016.99	תוספת חדרים בגג של בניין משותף (4 קומות על עמודים)	54141	21/04/2004	
3,947.99	תוספת פרגולות עץ במרפסות פתוחות	54679	15/02/2005	
578.07	תוספת לכמה דירות בבנין, מרפסות, מחסנים ופרגולות	61042	07/02/2011	
	תוספת למרפסת בקומה ב' + פרגולה	62329	30/03/2015	
115.84	תוספת שטחים לדירה בקומה א' C2 + מרפסת שמש עם פרגולת עץ	67877	14/12/2015	
1,558.96	בית מגורים מוצע + 4 קומות + גדרות	8794	06/08/1991	4537/33
1,883.16	סגירה בגג מרפסת לדירה בקומה ד'	52425	27/01/2002	
1,896.50	סגירת מרפסת בקומה ד'	58679	06/05/2008	
	לא נמצא היתר			4537/35
	לא נמצא היתר			4537/36
107.06	תוספת חדר מטבח נוחיות ושינויים פנימים	4731	19/10/1961	4537/37





10. מצב משפטי: רצ"ב טבלת בעלויות ע"פ נסחי רישום מקרקעין המצויים בתחום התכנית², שהונפקו באמצעות האינטרנט בתאריך ה- 07/06/2023 - 05/09/2024 ו- 08/09/2024. במסגרת הדיון בהתנגדויות הובא לפנינו כי בחלקה 57 בגוש 4245 (מס' ישן 21) התבצע עדכון בבעלות, החלקה הייתה רשומה בשלמות ע"ש עיריית באר יעקב, בדרך של הפקעה עפ"י סעיף 19, עפ"י נסח עדכני שהופק בתאריך 22/10/2025 נעשתה החזרת רישום עקב ביטול הפקעה. כעת הבעלות בחלקה רשומה בשלמות ע"ש רשות הפיתוח. לפיכך, הטבלאות עודכנו ועל כל המשתמע מכך.

מצב נכס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	שטח תת"ח ברוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ז. ח.פ.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
		100%			רשות הפיתוח		19,540	171,124	57 (מס' ישן 21)	4245	1
		100%			רשות הפיתוח		2,354	6,241	22		2
		100%			רשות הפיתוח		1,022	1,088	26		3
		100%			רשות הפיתוח		1,092	1,098	30		4
63.20	13/400	50%	327333332		איילון אווקה	1					5
		50%	327333340		איילון מאמי						6
63.20	13/400	33%	312726649		זמרובסקי גנאדי						7
		33%	312726672		זמרובסקי קלרה	2					8
		33%	312726672		זמרובסקי קלרה						9
63.20	13/400	50%	327333274		גימבר אמוטיי						10
		50%	327333266		גימבר מוקאט	3					11
63.20	13/400	50%	323301804		מלה גטחון						12
		50%	323301812		מלה פרנס	4					13
63.20	13/400	50%	327346441		אהוני גירמאו						14
		50%	327346458		אהוני מלקאמאייחו	5					15
63.20	13/400	50%	310152855		ביידגלן סמינייה						16
		50%	310152905		ביידגלן איילנש	6					17
63.20	13/400	50%	327407367		ארגיי סימונו						18
		50%	327407375		ארגיי יעלמורק	7					19
63.20	13/400	100%	327444808		ציקול סיראש						20
63.20	13/400	100%	310176441		פיטיגו שולמית	8					21
63.20	13/400	50%	328858246		דמיס אמסאלה						22
		50%	328858253		דמיס ציקולה	10					23
63.20	13/400	50%	321034688		צקול גייה						24
		50%	321034696		צקול ישומי	11					25
63.20	13/400	100%	321048274		אונה באיא						26
63.20	13/400	50%	311796924		רבינוב חנוכה						27
		50%	311796940		רבינוב לדייה	13					28
63.20	13/400	100%			רשות הפיתוח						29
63.20	13/400	50%	327324042		אקאלו מסנאו						30
		50%	336371984		טקלה אגניוש	15					31
63.20	13/400	100%			רשות הפיתוח						32
63.20	13/400	50%	327238051		נאש מסנאו		2,298	2,298	2	4537	33
		50%	327238069		נאש צקליט	17					34
63.20	13/400	50%	320872369		איוונב ולרי						35
		50%	320872393		איוונב נינה	18					36
43.10	9/400	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון						37
63.20	13/400	50%	327269148		מתיקו אינדשאו						38
		50%	327269155		מתיקו בליינש	20					39
63.20	13/400	50%	323331637		היילה ברצ'יקו						40
		50%	323331637		היילה ברצ'יקו	21					41
63.20	13/400	50%	323211649		גברה אביה						42
		50%	323211656		גברה אוונו	22					43
43.10	9/400	50%	028450658		מדמוני תמיר						44
		50%	028498616		מדמוני אסתר	23					45
63.20	13/400	50%	323392951		גולה אמבסאו						46
		50%	323392969		גולה וורקה	24					47
63.20	13/400	50%	324666445		אנאו טיגבו						48
		50%	327494621		אנאו הבטאם	25					49
63.20	13/400	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון						50
43.10	9/400	50%	316733096		גורבצ'יוב ניקולאי						51
		50%	316733146		גורבצ'יוב סבטלנה	27					52
63.20	13/400	50%	321063224		דרבאו וורקיה						53
		50%	321063232		דרבאו ווביו	28					54
63.20	13/400	100%	306004706		פיאטניצקי סבטלנה						55
63.20	13/400	100%	053611794		מימון פנינה						56
43.10	9/400	50%	336367586		ביינה אסקל						57
		50%	309807428		וונדה גיא	31					58
63.20		25%	311755763		רוז'יצ'ינר ויאצ'יסלב						59
63.20	13/400	25%	312779176		רוז'יצ'ינר רוז'ליה						60
63.20		50%	311755763		רוז'יצ'ינר ויאצ'יסלב	32					61

² חלקי חלקות וחלקות בשלמותן





מצב נכס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ז. / ח.פ.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
		100%			עיריית באר יעקב		19,540	171,285	21	4245	1
		100%			רשות הפיתוח		2,354	6,241	22		2
		100%			רשות הפיתוח		1,022	1,088	26		3
		100%			רשות הפיתוח		1,092	1,098	30	4544	4
63.20	13/400	50%	327333332		איילין ארוקה	1					5
		50%	327333340		איילין מאמיי						6
		33%	312726649		זמרובסקי גנאדי						7
63.20	13/400	33%	312726672		זמרובסקי קלרה	2					8
		33%	312726672		זמרובסקי קלרה						9
		50%	327333274		גימבר אמוטיי						10
63.20	13/400	50%	327333266		גימבר מוקאט	3					11
		50%	323301804		מלה גטהון						12
63.20	13/400	50%	323301812		מלה פרוט	4					13
		50%	327346441		אהונוי גירמאו						14
		50%	327346458		אהונוי מלקאמאיהו						15
63.20	13/400	50%	310152855		ביידגלן סמנייה						16
		50%	310152905		ביידגלן איילנש	6					17
		50%	327407367		ארגיי סימונו						18
63.20	13/400	50%	327407375		ארגיי יעלמורק	7					19
		100%	327444808		צ'קול סיראש						20
63.20	13/400	100%	310176441		פיטינו שולמית	9					21
		50%	328858246		דמיס אמסאלה						22
63.20	13/400	50%	328858253		דמיס צ'קולה	10					23
		50%	321034688		צקול גניה						24
		50%	321034696		צקול יוסי						25
63.20	13/400	100%	321048274		אזנה באיא	12					26
		50%	311796924		רבינוב חנוכה						27
63.20	13/400	50%	311796940		רבינוב לידיה	13					28
		100%			רשות הפיתוח						29
		50%	327324042		אקאלו מסגנאו						30
63.20	13/400	50%	336371984		טקלה אגניוש	15					31
		100%			רשות הפיתוח						32
63.20	13/400	50%	327238051		נאש סטנאנו		2,298	2,298	2	4537	33
		50%	327238069		נאש צקליט	17					34
		50%	320872369		איוונוב ורי						35
63.20	13/400	50%	320872393		איוונוב נינה	18					36
		100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון						37
43.10	9/400	50%	327269148		מתיקו אינדשאו						38
63.20	13/400	50%	327269155		מתיקו בליינש	20					39
		50%	323331637		היילה ברציקו						40
63.20	13/400	50%	323331637		היילה ברציקו	21					41
		50%	323211649		גברה אביה						42
		50%	323211656		גברה אוונו	22					43
		50%	028450658		מדמוני תמיר						44
43.10	9/400	50%	028498616		מדמוני אסתר	23					45
		50%	323392951		גולה אמבסאו						46
63.20	13/400	50%	323392969		גולה וורקה	24					47
		50%	324666445		אנגאו טיגבו						48
		50%	327494621		אנגאו הבטאם	25					49
		100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון						50
		50%	316733096		גורבצ'יוב נקולאי						51
43.10	9/400	50%	316733146		גורבצ'יוב סבטלנה	27					52
		50%	321063224		דרבאו וורקיה						53
63.20	13/400	50%	321063232		דרבאו ווביו	28					54
		100%	306004706		פיאטניצקי סבטלנה						55
63.20	13/400	100%	053611794		מימון פנינה	30					56
		50%	336367586		ביינה אסקל						57
43.10	9/400	50%	309807428		וונדה גיא	31					58
		25%	311755763		רוזיצ'נר ויאצ'סלב						59
63.20	13/400	25%	312779176		רוזיצ'נר רוזליה	32					60
63.20		50%	311755763		רוזיצ'נר ויאצ'סלב						61





מצב נכנס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ח.ג.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
63.10	6/184	50%	321725483		נגוסה קסאו	1					62
		50%	321725491		נגוסה ימיקר						63
63.10	6/184	100%			רשות הפיתוח	2					64
63.10	6/184	17%	058804477		מזרחי אברהם	3					65
		17%	058804477		מזרחי אברהם						66
		67%	058804477		מזרחי אברהם						67
63.10	6/184	100%			רשות הפיתוח	4				68	
63.10	6/184	50%	324618974		טדסה יגואו	5					69
		50%	324618982		טדסה אטנקה						70
63.10	6/184	50%	323536987		וורקו אטקה	6					71
		50%	323536995		וורקו סינקה						72
63.10	6/184	50%	323531053		סימש מולו	7					73
		50%	323531061		סימש הבטם						74
63.10	6/184	100%			רשות הפיתוח	8					75
63.10	6/184	50%	324648369		אבטה טצילו	9					76
		50%	324648377		אבטה פסיקה						77
		50%	321092942		צקול יצילל						78
63.10	6/184	50%	321092959		צקול אדינה	10					79
		50%	321085177		אדלה גטו						80
63.10	6/184	50%	321085185		אדלה טרוייה	11					81
		50%	324566439		דאמנה מעשה						82
63.10	6/184	50%	324566447		דאמנה טירו-וורק	12					83
63.10	6/184	100%	306004672		לוסב אנה	13					84
63.10	6/184	100%	323544056		אקלאו אמייט	14					85
63.10	6/184	50%	324693332		ארגאו ייהונה	15					86
		50%	324693340		ארגאו וורקנש						87
63.10	6/184	100%	207634320		בוטראי קובי	16					88
63.10	6/184	50%	323587204		אייל אטלה	17					89
		50%	323587212		אייל אגרנש						90
		50%	327414249		אסמארה סטוטאו						91
63.10	6/184	50%	327414256		אסמארה מנטוואב	18					92
		50%	323593764		אקאלו מוגס						93
43.00	4/184	50%	323593772		אקאלו אבינט	19					94
63.10	6/184	50%	324632058		אלמו אדיס	20					95
		50%	324632066		אלמו גנט						96
63.10	6/184	50%	058819715		אברהם רחל	21					97
		50%	058819715		אברהם רחל						98
63.10	6/184	50%	324683440		איו מקואנינט	22					99
		50%	324683457		איו סגדו						100
43.00	4/184	50%	321922098		בוריסוב לריסה	23					101
		50%	321922106		בוריסוב אנה						102
63.10	6/184	50%	324688399		אנגידיאיהו באיי	24					103
		50%	324688407		אנגידיאיהו אנניש						104
63.10	6/184	50%	324712777		גטחון מוגס	25					105
		50%	324712785		גטחון הביסט						106
63.10	6/184	50%	4132372		אלטבן דוד	26					107
		50%	4888095		אלטבן אמירה						108
43.00	4/184	50%	301793675		רחמן יוגב	27					109
		50%	200839090		רחמן הדר						110
63.10	6/184	50%	323510040		אלמו גברה	28					111
		50%	323510057		אלמו אבוסנט						112
63.10	6/184	50%	327467031		יהייס אננינהו	29					113
		50%	327467049		יהייס סינטאיהו						114
63.10	6/184	50%	323605808		מקונן אווקה	30					115
		50%	323605816		מקונן אמיייה						116
43.00	4/184	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	31					117
63.10	6/184	50%	324406313		מניסטו טרקין	32					118
		50%	324406321		מניסטו עלמאיהו						119





מצב נכנס				נתוני מקרקעין							
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ח.ג.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
63.20	1/32	50%	321063604		בלאצ'אור הבטאם	1	2,820	2,820	4	4537	120
		50%	321063612		בלאצ'אור אטאנו						121
63.20	1/32	50%	321711996		ילאו מיסגאנו	2					122
		50%	321712002		ילאו מיטיקו						123
63.20	1/32	50%	012354726		איוק סיביאה	3					124
		50%	017067943		איוק משה						125
63.20	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	4					126
63.20	1/32	50%	324509108		מולה גטו	5					127
		50%	324509116		מולה צהיי						128
63.20	1/32	100%	327269254		זלקה טגנה	6					129
63.20	1/32	50%	324700707		אללן אביי	7					130
		50%	324700715		אללן אשטיטו						131
63.20	1/32	50%	327206199		גבראיי טרפה	8					132
		50%	327206199		גבראיי טרפה						133
63.20	1/32	50%	054001383		מעייך דוד	9					134
		50%	058692732		מעייך שושנה						135
63.20	1/32	50%	324693514		זמאלה אבבה	10					136
		50%	324693522		זמאלה מנאלה						137
63.20	1/32	50%	333813061		אזלה ימסרץ	11					138
		50%	323566042		טקה טאדה						139
63.20	1/32	50%	7286403		שמש דוד	12					140
		50%	6904144		שמש צפורה						141
63.20	1/32	50%	323579912		אייצ'ד דארנווט	13					142
		50%	323579920		אייצ'ד בוסנה						143
63.20	1/32	50%	029543949		בן נעים יניב	14					144
		50%	032844821		בן נעים טליה						145
63.20	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	15					146
63.20	1/32	100%	069423606		תוינה סימה	16					147
63.20	1/32	50%	320912165		טיגבה מנגסטו	17					148
		50%	320912173		טיגבה אדלץ						149
63.20	1/32	100%	051368900		לוי פלורט	18					150
63.20	1/32	50%	000318295		בר נתן יוסף	19					151
		50%	030632897		בר נתן לאה		152				
63.20	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	20	153				
63.20	1/32	50%	324666411		אנגאו אייטו	21	154				
		50%	324666429		אנגאו אזאלו		155				
63.20	1/32	50%	311011431		דרבאו דממנש	22	156				
		50%	311011431		דרבאו יובנכר		157				
63.20	1/32	50%	5393398		ברנס שלם	23	158				
		50%	6996112		ברנס מימי		159				
63.20	1/32	50%	1660850		איסקוב נריה	24	160				
		50%	1732327		איסקוב ניקדם		161				
63.20	1/32	50%	316855675		פופקוב אלכסנדר	25	162				
		50%	316855733		פופקוב טובה		163				
63.20	1/32	50%	327315867		טאקלה אווקה	26	164				
		50%	327315875		טאקלה יוניווה		165				
63.20	1/32	50%	327465266		טאקלה אווקה	27	166				
		50%	327465274		טאקלה מללו		167				
63.20	1/32	50%	328763040		קאסה אדיסה	28	168				
		50%	328763057		קאסה טאקילה		169				
63.20	1/32	100%	328760533		בלטה סוומהון	29	170				
63.20	1/32	50%	328844618		מנגיסט אסצ'אלו	30	171				
		50%	328844626		מנגיסט מלקאמה		172				
63.20	1/32	50%	328690847		דנקו אמניהו	31	173				
		50%	328690854		דנקו יזבעלם		174				
63.20	1/32	50%	017074840		ראובן ציונה	32	175				
		50%	069450161		ראובן אברהם		176				





מצב נכנס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	שטח תת"ח המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ח. א.ה.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	נתח חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
63.20	1/32	50%	056665631		יעקבי אליהו	1	2,031	2,031	5	4537	177
		50%	059230474		יעקבי טאה						178
63.20	1/32	100%			רשות הפיתוח	2					179
		50%	206726440		גמיל שלו שלום						180
63.20	1/32	50%	208463059		כלסי מיטל אפרת	3					181
		50%	041905274		דאואן דבורה איווני						182
63.20	1/32	50%	042583690		דאואן נתן ריטאטו	4					183
		50%	313033219		אסנקאו וונדה						184
63.20	1/32	50%	313033268		אסנקאו גבייה	5					185
		50%	022508543		חגג זהבה						186
63.20	1/32	50%	052372141		חגג יוסף	6					187
		50%	312268659		בן זימרה יהודה אריה						188
63.20	1/32	50%	316288240		בן זימרה שמחה סימה	7					189
		100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון						190
63.20	1/32	100%			רשות הפיתוח	9					191
63.20	1/32	50%	323450742		וונדמאנין מולוקן	10					192
		50%	323530626		וונדמאנין מנטאמיר						193
63.20	1/32	50%	327234167		אדוניה טינאבו	11					194
		50%	327234175		אדוניה למלם						195
63.20	1/32	50%	321092025		מיקרו אדיס	12					196
		50%	321092033		מיקרו אגן						197
63.20	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	13					198
63.20	1/32	50%	324334382		קאסה פנטה	14					199
		50%	324334390		קאסה טפטו						200
63.20	1/32	33%	027314905		מסורי איל	15					201
		33%	032339418		מסורי עדי						202
		33%	033437724		נחמיאס מוטי						203
63.20	1/32	50%	328660428		אשביר אטאלה	16					204
		50%	328660428		אשביר אטאלה						205
63.20	1/32	50%	011365244		שמלה שוילי רוזה	17					206
		50%	011365244		שובל רוזה						207
63.20	1/32	100%	069962900		גניש שבה	18					208
63.20	1/32	50%	310085428		עלמו בלצ'ה	19	209				
		50%	310085501		עלמו מאמיה		210				
63.20	1/32	100%	309424125		דובר ישאמוש	20	211				
63.20	1/32	50%	309535516		ציאניאלאו ברוך	21	212				
		50%	321982373		ציאניאלאו הלוחגר		213				
63.20	1/32	100%	023753809		קפרא אנט	22	214				
63.20	1/32	100%	056208341		לנצ'יאנו ניצה	23	215				
63.20	1/32	50%	6942650		פנקר אביגיל	24	216				
		50%	069426500		פנקר אביגיל		217				
63.20	1/32	100%	321063331		עלמו מרלוש	25	218				
63.20	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	26	219				
63.20	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	27	220				
63.20	1/32	100%	323579953		אייצ'ד איטאנה	28	221				
63.20	1/32	50%	328842604		אייטאלם זלקה	29	222				
		50%	328842612		אייטאלם אנגוצ'ה		223				
63.20	1/32	100%	54636477		עורן רבקה	30	224				
63.20	1/32	100%	027426154		אוחנה דוד	31	225				
63.20	1/32	100%	312721103		בורוכוב ראובן	32	226				
63.60	1/16	50%	306302753		מסטורוב אברהם	1	1,123	1,123	6	4537	227
		50%	306302894		מסטורוב סבטלאנה						228
63.60	1/16	50%	011102951		סדיקוב ניקדס	2					229
		50%	011102944		סדיקוב בוריס בכור						230
63.60	1/16	50%	035903004		עוזרי אפרת	3					231
		50%	035753045		עוזרי אילן						232





מצב נכס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ח.נ.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
63.60	1/16	100%	314319740		גושצ'ין ינטה	4	1,123	1,123	6	4537	233
63.60	1/16	50%	307538686		אלישיב אליהו	5					234
		50%	307538835		אלישיב ברטה						235
63.60	1/16	100%	305849283		ניסן מרגאריטה	6					236
63.60	1/16	100%			רשות הפיתוח	7					237
63.60	1/16	50%	310162417		אבבה אניצי'או	8					238
		50%	310162425		אבבה אינט						239
63.60	1/16	75%	316821891		רובין יבגניה	9					240
63.60		13%	316821925		רובין אולנה						241
63.60		13%	316821941		רובין טטיאנה						242
63.60	1/16	50%	328752696		דמלאש גרמאו	10					243
		50%	328752704		דמלאש אספו						244
63.60	1/16	50%	021683966		בן אליהו יצחק משה	11					245
		50%	300188109		בן אליהו רינת						246
63.60	1/16	100%	059071860		דנן רונית	12					247
63.60	1/16	100%	324566124		סימון ישי	13					248
63.60	1/16	50%	035753045		עוזרי אילן	14	249				
		50%	035903004		עוזרי אפרת		250				
63.60	1/16	50%	311674808		שולמן אלכסנדר	15	251				
		50%	311674832		שולמן נטליה		252				
63.60	1/16	100%	321056137		קינדה אזנה	16	253				
63.60	1/16	50%	22814958		קשקש חיים	1	254				
		50%	022814958		קשקש חיים		255				
63.6	1/6	10%	53506127		ריחן מוזל	2	256				
		10%	42206193		ריחן סולי		257				
		4%	7099559		תלמיד אליהו		258				
		1%	22855860		משילקר גילה		259				
		1%	24168056		מכבוש רחל		260				
		1%	25148081		שפיצר שולמית		261				
		1%	33876137		תלמיד שלמה		262				
		10%	5356127		ריחן מוזל		263				
		10%	42206193		ריחן סולי		264				
		4%	7099559		תלמיד אליהו		265				
		1%	22855860		משילקר גילה		266				
		1%	24168056		מכבוש רחל		267				
		1%	25148081		שפיצר שולמית		268				
		1%	33876137		תלמיד משה		269				
		18%	6055364		מניר ויקי		270				
		3%	32020125		מניר רחל		271				
5%	21596820		כהן עדן רחל	272							
5%	200820983		מנור משה	273							
10%	59041582		מנור שולמית	274							
63.60	1/16	100%	058077991		לביא ניצה	3	275				
63.60	1/16	100%	311907752		בורשטיין גריגורי	4	276				
63.60	1/16	50%	321056236		גינבר באשה	5	277				
		50%	321056244		גינבר אדלו		278				
63.60	1/16	50%	314258880		יוסופוב ראיסה	6	279				
		50%	314258880		יוסופוב ראיסה		280				
63.60	1/16	50%	046713251		דוד בלחה	7	281				
		50%	049114754		דוד יהודה		282				
63.60	1/16	50%	5149412		סעדה אליהו יוסף	8	283				
		50%	057675290		סעדה מוזל		284				





מצב נכס						נתוני מקרקעין																																	
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ח.א.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד																												
63.60	1/16	50%	037363066		גסולקר אייל	9	1,320	1,320	7	4537	285																												
		50%	035813849		גסולקר מאיה						286																												
63.60	1/16	50%	306649955		סוסונוב שלמה	10					1,320	1,320	7	4537	287																								
		50%	304538267		סוסונוב נינה										288																								
63.60	1/16	100%	026907196		נסים סמין שמחה	11									1,320	7	4537	289																					
63.60	1/16	100%	016608507		איסקוב נריה	12												290																					
63.60	1/16	50%	053541173		שרון יוסף	13												1,320	1,320	7	4537	291																	
		50%	054320494		שרון יהודית																	292																	
63.60	1/16	50%	055912398		אבגי ניצה	14																1,320	1,320	7	4537	293													
		50%	055912398		אבגי ניצה																					294													
63.60	1/16	100%	055270839		ברנס אורה	15																				1,320	7	4537	295										
63.60	1/16	50%	051491264		חקאק ניסן	16																							1,320	7	4537	296							
63.60		50%	055679757		חקאק רחל																											297							
		100%			רשות הפיתוח																											615	615	8	4537	298			
63.80	1/16	25%	305077562		גל לירון	1																										1,220	1,220	9	4537	299			
		25%	305738981		גל נוי																															300			
		25%	206576068		גל אור		301																																
		25%	333634368		גל עילאי מנחם		302																																
63.80	1/16	50%	038725594		רפאלי אלון	2	1,220	1,220	9	4537	303																												
		50%	040977001		רפאלי שרה						304																												
63.80	1/16	33%	021921960		חדד ברכה בקי	3					1,220	1,220	9	4537	305																								
		33%	313194573		אחלקי מור										306																								
		33%	300938263		קריטי מעיין										307																								
63.80	1/16	8%	028803203		שמש יצחק	4									1,220	1,220	9	4537	308																				
		42%	028803203		שמש יצחק														309																				
		50%	025228362		שמש יעל														310																				
63.80	1/16	50%	056715147		יחזקאל לאה	5													1,220	1,220	9	4537	311																
		50%	056715147		יחזקאל לאה																		312																
63.80	1/16	50%	029324985		פדה מירב	6																	1,220	1,220	9	4537	313												
		50%	028721421		פדה עמית																						314												
63.80	1/16	50%	323211987		טגניה ארגה	7																					1,220	1,220	9	4537	315								
		50%	323211995		טגניה זרישורק																										316								
63.80	1/16	50%	324648831		טדסה אבנט	8																									1,220	1,220	9	4537	317				
		50%	324648831		טדסה אבנט																														318				
63.80	1/16	50%	311958490		לייקין גלינה	9	1,220	1,220	9	4537																									319				
		25%	311958490		לייקין גלינה																														320				
		13%	311958466		רודנב זיאנה						321																												
		13%	311958458		שוכמן יוליה						322																												
63.80	1/16	100%	069502037		מזרחי סדאף	10					1,220	1,220	9	4537																					323				
63.80	1/16	50%	309382596		דרבה קיבאוו	11									1,220	1,220	9	4537																	324				
		50%	309382695		דרבה זאודיטו																														325				
63.80	1/16	100%			מדינת ישראל/משרד הביטוי והשיכון	12																													1,220	1,220	9	4537	326
63.80	1/16	50%	053562799		קוריז זכריה	13													1,220	1,220	9	4537																	327
		50%	057435745		קוריז נחמה																																		328
63.80	1/16	100%	050955756		בן ישי חיים	14																	1,220	1,220	9	4537													329
63.80	1/16	50%	328760087		מליסאו עלמנך	15																																	1,220
		50%	328760095		מליסאו אגודאיי																						331												
63.80	1/16	50%	304913056		גרני נתן צבי	16																					1,220	1,220	9	4537									
		50%	204041669		גרני הודיה																										333								





מצב נכס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ח.ג.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
63.60	1/16	100%	50226828		חפוטת שלמה מאיר	1					334
63.60	1/16	50%	058802075		כחלון יוסף	2					335
		50%	038589115		כחלון חדס						336
63.60	1/16	100%	327268975		וורקו דמק	3					337
63.60	1/16	50%	016003030		טקה זרפו	4					338
		50%	015747694		טקה שושנה						339
63.60	1/16	100%	580113991		ישיבת נחלת ברוך שארית יוסף	5					340
63.60	1/16	100%	321711970		ילאו אלמיטו	6					341
63.60	1/16	50%	309382760		דרבה גטנך	7					342
		50%	324334408		קאסה אנאט						343
63.60	1/16	100%	315962878		פונס עדן	8					344
63.60	1/16	100%	580029064		סמינר באר יעקב ביי"ס ופנימיה לחינוך על יסודי	9	987	987	10	4537	345
		50%	203501952		קריאף גיא						346
63.60	1/16	50%	316047257		קריאף הדר	10					347
63.60	1/16	100%	332907393		אדיסו נועם	11					348
63.60	1/16	50%	324558881		מלסה דגעלם	12					349
		50%	324558899		מלסה קאנה						350
63.60	1/16	50%	327448296		אסמארה באביה	13					351
		50%	327448304		אסמארה טוואבץ						352
63.60	1/16	100%	580113991		ישיבת נחלת ברוך שארית יוסף	14					353
63.60	1/16	50%	55243844		מימון אבנר עזוי	15					354
		50%	56193584		מימון יפה						355
63.60	1/16	50%	055951115		קפרא ששון	16					356
		50%	058212309		קפרא רינה						357
		20%	064568942	סרור מוריס	רשות הפיתוח		785	785	13	4537	358
		20%	056153356	סרור דוד							359
		20%	057439267	פנחס סוניה							360
		20%	064568934	נעים אביבה							361
		20%	064568959	סרור יוסף							362
67.26	7/264	50%	305014532		חליוה אליהו	1					363
		50%	303018022		חליוה הודיה						364
86.71	9/264	100%	307342592		זליצ'נוק מרים	2					365
86.71	9/264	100%	306302597		מסטורוב בסנדה	3					366
65.87	7/264	100%			רשות הפיתוח	4					367
67.26	7/264	100%			רשות הפיתוח	5					368
86.71	9/264	100%			רשות הפיתוח	6					369
86.71	9/264	25%	304281504		כצמן אדוארד	7					370
		75%	304281546		כצמן לודמילה						371
65.87	7/264	50%	059303669		עוזו ברוך	8					372
		50%	022814131		עוזו שולמית						373
67.26	7/264	100%	28805992		נחום עופר	9	3,125	3,125	18	4537	374
86.71	9/264	100%	306744509		ברמן סימה	10					375
86.71	9/264	50%	67354894		ראובן נועם	11					376
		50%	69920577		ראובן רחל						377
65.87	7/264	50%	40361081		סויסה יעקב	12					378
		50%	60868338		סויסה אתי אסתר						379
67.26	7/264	50%	303615660		שווד אנדרי דב	13					380
		50%	303615678		שווד אווה שרה						381
107.11	11/264	50%	017038076		צורדקר שאול	14					382
		50%	017038084		צורדקר גילי						383
107.11	11/264	100%	030067540		פרו לונה	15					384
65.88	7/264	100%			רשות הפיתוח	16					385
67.27	7/264	100%			רשות הפיתוח	17					386





מצב נכנס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ז. ח.ג.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
86.71	9/264	50%	310703541		פורטנוי נינה	18	3,125	3,125	18	4537	387
		50%	303758668		פורטנוי בוריס						388
86.71	9/264	50%	032534463		לוי רפי	19					389
		50%	038077863		לוי קארין						390
65.88	7/264	100%			רשות הפיתוח	20					391
67.27	7/264	50%	012188876		ניסני קובי ישראל	21					392
		50%	011519279		ניסני סימה						393
86.71	9/264	100%	025598244		הרוש מאיר	22					394
86.71	9/264	50%	028499689		פרוז שרה	23					395
		50%	058827510		פרוז שמחון						396
65.88	7/264	50%	022221493		גשמה ברוך	24					397
		50%	022501340		גשמה ירדנה						398
67.27	7/264	100%			רשות הפיתוח	25					399
86.71	9/264	100%			רשות הפיתוח	26					400
86.71	9/264	50%	011252509		טאונאוקר בת-שבע	27					401
		50%	011243284		טאונאוקר עוזיאל						402
65.88	7/264	100%	304240146		רוטשטיין ליליה	28					403
67.27	7/264	100%	304239965		רוטשטיין אנולה	29					404
107.11	11/264	100%	021597109		פרץ אלעד	30					405
107.11	11/264	50%	054320171		פרץ מוזל	31					406
		50%	068559681		פרץ דוד		407				
65.88	7/264	50%	307006379		רודשטיין ארקדי	32	408				
		50%	307006445		רודשטיין פרה פנינה		409				
79.50	8/208	50%	301053591		מעודד יצחק חיים	1	410				
		50%	301516019		מעודד בת חן		411				
120.10	8/208	50%	53645388		בוסקילה אברהם	2	412				
		50%	54904925		בוסקילה עליזה		413				
104.90	6/208	92%	075029736		זריהן יפה	3	414				
		8%	075029736		זריהן יפה		415				
86.80	6/208	100%	022482046		טנגוי שולמית	4	416				
79.50	8/208	50%	026907154		חמד דוד	5	417				
		50%	057049934		חמד חגית		418				
115.60	8/208	100%			רשות הפיתוח	6	419				
104.20	6/208	50%	025170432		דהרי עידן	7	420				
		50%	031881717		דהרי אפרת		421				
85.90	6/208	50%	057524878		ניסים אבנר	8	422				
		50%	025309782		ניסים גלית		423				
79.50	8/208	100%	58039330		קאטפין שרה	9	424				
116.00	8/208	50%	032026700		קאשי אהוד	10	425				
		50%	306284928		קאשי לובוב		426				
104.90	6/208	50%	303788244		סרבר אברהם	11	427				
		50%	034234724		סרבר אביטל		428				
86.80	6/208	50%	301539680		שמא חן	12	429				
		50%	300405594		שמא עוז		430				
79.50	8/208	50%	056155831		כהן אלישע	13	431				
		50%	056656002		כהן יהודית		432				
115.40	8/208	50%	059209619		חזן שמעון	14	433				
		50%	024028383		חזן שרה		434				
60.50	6/208	50%	025317264		עומסי יוסף	15	435				
		50%	036145167		עומסי הדסה-מיריס		436				
85.90	6/208	50%	038839387		מנדלוון אברהם אריה לייב	16	437				
		50%	200155745		מנדלוון רבקה ריזקה		438				
106.40	6/208	50%	052292513		בן חור דני	17	439				
		50%	052117934		בן חור שולמית		440				
60.50	6/208	50%	033837956		עמר זוהרה	18	441				
		50%	038524914		עמר רמי		442				
60.6	6/208	50%	068726876		בטיטו ציון	19	443				
		50%	068726876		בטיטו ציון		444				





מצב נכנס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ח.ג.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
117.90	6/208	50%	016928400		חיימוב יצחק	20	3,733	3,733	20	4537	445
		50%	011404084		חיימוב רינה						446
60.50	6/208	50%	034339630		אהרוני אברהם ישעיהו	21					447
		50%	021371612		אהרוני שולמית						448
60.50	6/208	50%	039835038		שמישי ישי מיכאל	22					449
		50%	038069340		שמישי מירה						450
60.60	6/208	50%	305281685		שמואל עדיאל גרשון	23					451
		50%	203074513		שמואל שירה						452
106.00	6/208	50%	039870357		מאושר יצחק	24					453
		50%	026559294		מאושר רחל						454
60.50	6/208	50%	057398851		אלחיאני יעקב	25					455
		50%	057712242		אלחיאני בת שבע						456
60.50	6/208	50%	016384596		רגינה מיכאל	26					457
		50%	024954406		רגינה אסתר						458
60.60	6/208	50%	055667539		כהן-עזריהו שלמה	27					459
		50%	059072827		כהן עזריהו מזל-טוב גילה						460
106.3	6/208	100%			רשות הפיתוח	28					461
123.30	6/208	50%	067832667		כהן בן ציון	29					462
		50%	069131605		כהן רות						463
60.50	6/208	50%	012036679		דנדקר בן-ציון	30					464
		50%	029083417		דנדקר חנה						465
60.60	6/208	50%	203554787		אילוז אברהם אביהו	31					466
		50%	203334339		אילוז רות						467
104.90	6/208	50%	311223986		מלמד אושר שרה	32					468
		50%	300014230		מלמד יצחק						469
64.03	4/100	50%	321085656		איוב גיזאו	1					470
		50%	301303194		בוכבזה אליעד אליעזר						471
63.51	4/100	100%			רשות הפיתוח	2					472
64.03	4/100	50%	035744754		אבני דניאלה	3	473				
		50%	036421956		אבני יוסף חיים		474				
88.37	5/100	50%	012093415		סטמקר משה	4	475				
		50%	013344122		סטמקר שושנה		476				
88.37	5/100	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	5	477				
64.03	4/100	50%	301590972		לסרי אלה	6	478				
		50%	300907474		לסרי תמיר		479				
63.51	4/100	100%			צפירי לי	7	480				
64.03	4/100	50%	215022666		צפירי מאי	8	481				
		50%	331862706		רשות הפיתוח		482				
88.37	5/100	100%			מלסה טאריק	9	483				
88.37	5/100	50%	057435679		טביב יפה	10	484				
		50%	051783330		טביב אבנר		485				
64.03	4/100	100%			רשות הפיתוח	11	486				
63.51	4/100	100%			רשות הפיתוח	12	487				
64.03	4/100	100%			רשות הפיתוח	13	488				
88.37	5/100	25%	316780782		שבדוב אלכסנדר	14	489				
		75%	316780832		שבדוב ילנה		490				
88.37	5/100	100%			בסטקר נעמי	15	491				
64.03	4/100	50%	047613161		שמואל מרגלית	16	492				
		50%	047613161		שמואל מרגלית		493				
63.51	4/100	50%	307587410		גרינברג מריה	17	494				
		50%	016527699		גרינברג משה-אריה		495				
64.03	4/100	50%	304352446		ביידגלן טוקו	18	496				
		50%	310152970		ביידגלן רועי		497				
88.37	11/100	50%	012184081		פורקר מלכה	19	498				
		50%	012362067		פורקר שמואל-שמואלי		499				
88.37	11/100	50%	032335283		פרץ יניב	20	500				
		50%	306424243		פרץ גילה		501				
		100%			רשות הפיתוח		413	413	35	4537	502





מצב נכס						נתוני מקרקעין					
שטח תת"ח רשום	החלק ברכוש המשותף	החלק בבעלות	מס' ת.ז. ח.פ.	שם החוכר	שם בעל הזכויות	תת חלקה	שטח בתכנית	שטח רשום	חלקה	גוש	מסד
43.10	1/32	100%	318847845		סיטבון ירון	1					503
43.10	1/32	50%	305191322		אסולין דניאל	2					504
		50%	311317127		אסולין ספיר						505
43.10	1/32	50%	203975180		דמיניאן משה ינון	3					506
		50%	203975180		דמיניאן משה ינון						507
43.10	1/32	100%	314247412		מישייב חיים	4					508
43.10	1/32	100%	324670975		מוציה איילנש	5					509
43.10	1/32	100%	327328142		טדסה טאזה	6					510
43.10	1/32	50%	010893063		טשרטוק ברוך	7					511
		50%	0107588		טשרטוק מרגלית						512
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	8					513
43.10	1/32	100%	027318195		כחן אייל	9					514
43.10	1/32	100%	002341816		ארליכמן מרדכי אפרים	10					515
43.10	1/32	100%	328621503		פוביוונץ נטליה	11					516
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	12					517
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	13					518
43.10	1/32	50%	053933396		חבני שמשון	14					519
		50%	022068092		חבני אורנה						520
43.10	1/32	100%	016794414		שוורץ-רובשוב נועה	15					521
43.10	1/32	100%	007366313		טאור פנינה	16	1,955	1,955	36	4537	522
43.10	1/32	50%	327316246		טאקלה אבנך	17					523
		50%	327316253		טאקלה ארגו						524
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	18					525
43.10	1/32	100%	323321356		דרסו איטאנה	19					526
43.10	1/32	50%	303788178		סרבר משה	20					527
		50%	303788228		סרבר שרה						528
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	21					529
43.10	1/32	100%	327465639		מונס אדבו	22					530
43.10	1/32	100%	324670991		אסנקאו טנה	23					531
43.10	1/32	100%	51036226		אבן חן אברהם	24					532
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	25					533
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	26					534
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	27					535
43.10	1/32	100%	304966633		מועלם עידן	28					536
43.10	1/32	100%			מדינת ישראל/משרד הבינוי והשיכון	29					537
43.10	1/32	100%	033495730		יוסף נועם	30					538
43.10	1/32	100%	014350037		כרמי לאה	31					539
43.10	1/32	50%	016021461		קוברינסקי אלכסנדר	32					540
		50%	323797241		קוברינסקי לריסה						541
		100%			רשות הפיתוח		367	367	37	4537	542

בהתאם לנסחי רישום המקרקעין בתחום התכנית נמצא כי חלק מהחלקות רשומות בבית המשותף וחלק מהחלקות נותרו בפנקס הזכויות. זאת ועוד, חלק מהחלקות המוחזקות בפועל ע"י בעלים רבים נותרו רשומות ע"ש רשות הפיתוח ו/או עיריית באר יעקב, ללא תימוכין קנייניים המעידים על העברות בעלות. המידע הנ"ל מסתמך על נסחי רישום מקרקעין שהופקו באמצעות האינטרנט, כמוזכר דלעיל.





11. עקרונות לטבלת הקצאות ההקצאות ולוח האיזון :

- א. לוח ההקצאות מהווה חלק ממסמכי תכנית מק/1709- איחוד וחלוקה מתחם B הרצל באר יעקב, והוא נערך בהתאם להוראות תכנית מספר 455-0321877, אשר קבעה איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לכלל מתחם B.
- ב. טבלת ההקצאה והאיזון לתוכנית זו בוצעה בהתאם לסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לעניין חלוקה שלא בהסכמה ובהתאם לתקנות חלוקה חדשה ותקן 15 של מועצת שמאי המקרקעין.
- ג. מטרת הטבלה הינה הקצאת זכויות לחלקות בתחום התכנית ולבעלי הזכויות המשתתפים בה, וכן רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית באר יעקב.
- ד. השטח הכלול באיחוד וחלוקה הינו בהתאם למדידה אנליטית שנערכה ע"י המודדים המוסמכים דן ונתן שלסינגר.
- ה. מיקום הנכס בשכונת הרצל, באר יעקב.
- ו. יעוד החלקות וזכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנוניות בנין עיר מאושרות.
- ז. הזכויות המוערכות הינם כמפורט בפרק המשפטי.
- ח. הבאתי בחשבון את מיקומה הספציפי של כל אחת מהחלקות במתחם בשני מצבי התכנון.
- ט. עקרון הבסיס הנו שמירה על השווי היחסי בשני המצבים (מצב נכנס ומצב יוצא) לכל בעל זכות רשום, והכל עפ"י כללי החקיקה והפיסקה.
- י. טבלת ההקצאות מאוזנת עד לרמת פרומילי האחוז ומשכך אין צורך בביצוע תשלומי איזון, כפי שיובהר להלן.
- יא. מגרשים שייעודם לצרכי ציבור לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ורשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון מתחת לקו ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא.





יב. **"מצב נכנס":**

1. הובא החשבון כי חלק מהחלקות בתחום התכנית רשומות בפנקס הבתים המשותפים וחלקם נותרו בפנקס הזכויות. בתחום התכנית תמהיל ייעודי קרקע מגוון הכולל דירות מגורים, בתי מגורים צמודי קרקע, מגרשים בעלי ז"ב בלתי מנוצלות וכיוצ"ב. כפי שנדרש בתכנית קודמת, נערכה טבלת איחוד וחלוקה למתחם בשלמותו.
2. אומדן השווי הנכנס נקבע ע"פ שווי יחסי לכל חלקה המשתתפת בתחום התכנית, בהתחשב בהיקפי זכויות הבניה שנוצלו ו/או שניתן היה לממשם. חלוקת היקף הזכויות לכל משתתף בחלקה נעשתה, בין היתר, ע"פ חלקו ברכוש המשותף.
3. הובא בחשבון שכל בנייני המגורים יהרסו במלואם בהתאם להוראות התכנית המוצעת.
4. אומדן שווי המחוברים נקבע בהתאם לתרומתם, בדיפרנציאציה בין הנכסים השונים, ובהישען על היתרי הבניה, תשריטי מדידה, רישומי בית משותף ובהעדרם מדידה בפועל.

יג. **"מצב יוצא":**

1. ייקבע שווי כל מגרש סחיר בהתאם להוראות התכנית וזכויות הבניה המוקנות בו.
2. יובא בחשבון מקדם התאמה כנדרש.
3. בהתאם להוראות התכנית, שטחי הציבור יירשמו על שם הרשות המקומית "מתחת לקו".
4. בחלקות בהן קיים רישום בית משותף, תתבצע ההקצאה לכל תת חלקה בנפרד.
5. בהתאם להוראותיו של תקן 15 לתקינה השמאית, הקצאת הזכויות במצב היוצא כוללת הקצאת זכויות במצב החדש ע"פ החלק היחסי בשווי הקרקע, והקצאת זכויות כפיצוי בגין שווים הפיזי של המחוברים, ככל ואלו תורמים לשווי המקרקעין.
6. בכדי להגדיל את יכולת המימוש הוקצו זכויות במיקום קרוב ככל האפשר לחלקות המקור, בניסיון לצמצם שותפויות במושעא, היכן שניתן.
7. ערכי השווי אינם כוללים מע"מ.





12. ערכי שווי רלוונטיים במתחם:

א. אומדן שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה: לצורך אומדן שווי מגורים בתחום התכנית, סקרנו עסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה רוויה מהסביבה הקרובה דומות ככל האפשר לנכס נשוא חו"ד, העסקאות המוצגות לעיל הועתקו ממערכות רשות המיסים, תוך התאמת מקדמי התאמה רלוונטים:

תאריך עסקה	סוג נכס	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	דירה	מחיר	שטח	חדרים	קומה	קומות	דירות בבנין	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
18/04/2024	דירת מגורים	4041	208	56	טופו	4	56	4,300,000 ₪	141	5	15	15	56	2016	30,496 ₪
18/04/2024	דירת מגורים	4041	199	17	יהלום	1	1	2,760,000 ₪	105	4	5	17	64	2019	26,286 ₪
17/04/2024	דירת מגורים	4041	95	38	שד האלונים	18	38	3,100,000 ₪	113	5	9	13	54	2018	27,434 ₪
01/04/2024	דירת מגורים	4041	209	40	טופו	2	0	2,740,000 ₪	106	4	10	15	54	2016	25,849 ₪
26/03/2024	דירת מגורים	4041	204	20	נופך	3	20	2,775,000 ₪	93	4	5	16	56	2020	29,839 ₪
20/03/2024	דירת מגורים	4041	205	27	יהלום	7	27	2,870,000 ₪	98	4	7	17	64	2017	29,286 ₪
15/03/2024	דירת מגורים	4041	95	130	שד האלונים	22	32	2,500,000 ₪	90	4	8	13	52	2017	27,778 ₪
13/03/2024	דירת מגורים	4041	198	16	יהלום	2	16	3,000,000 ₪	103	4	4	18	68	2021	29,126 ₪
10/03/2024	דירת מגורים	4041	95	61	שד האלונים	20	0	2,680,000 ₪	94	4	3	13	49	2018	28,511 ₪
06/03/2024	דירת מגורים	4041	307	31	אודם	5	31	3,950,000 ₪	152	5	8	9	35	2019	25,987 ₪
05/03/2024	דירת מגורים	4041	158	29	יהלום	9	0	3,200,000 ₪	115	5	8	20	30	2016	27,826 ₪
25/02/2024	דירת מגורים	4041	198	68	יהלום	2	50	4,590,000 ₪	147	5	15	18	68	2019	31,224 ₪
23/02/2024	דירת מגורים	4041	157	63	ברקת	31	63	4,750,000 ₪	158	5	17	17	64	2017	30,063 ₪
20/02/2024	דירת מגורים	4041	171	35	ברקת	4	33	2,990,000 ₪	126	5	9	13	43	2017	23,730 ₪
14/02/2024	דירת מגורים	4041	205	51	יהלום	7	51	2,830,000 ₪	99	4	7	17	64	2018	28,586 ₪
14/02/2024	דירת מגורים	4041	149	19	טופו	5	0	2,560,000 ₪	97	4	6	17	56	2016	26,392 ₪
14/02/2024	דירת מגורים	4041	126	111	הברוש	5	31	2,500,000 ₪	99	4	8	21	80	2016	25,253 ₪
12/02/2024	דירת מגורים	4041	163	84	שוהם	4	37	3,030,000 ₪	118	5	10	13	50	2016	25,678 ₪
11/02/2024	דירת מגורים	4041	323	26	שד האלונים	2	26	2,290,000 ₪	76	3	7	24	95	2021	30,132 ₪
08/02/2024	דירת מגורים	4041	141	40	אודם	1	0	3,300,000 ₪	116	5	11	20	70	2017	28,448 ₪
06/02/2024	דירת מגורים	4041	95	102	שד האלונים	22	4	2,640,000 ₪	94	4	1	13	52	2016	28,085 ₪
25/01/2024	דירת מגורים	4041	165	72	שבו	5	72	3,000,000 ₪	148	4	18	20	78	2020	20,270 ₪
22/01/2024	דירת מגורים	4041	209	37	טופו	2	37	2,725,000 ₪	106	4	10	15	56	2016	25,708 ₪
19/01/2024	דירת מגורים	4041	161	150	שוהם	12	26	2,790,000 ₪	124	5	7	17	64	2016	22,500 ₪
16/01/2024	דירת מגורים	4041	151	13	טופו	1	1	3,040,000 ₪	116	5	4	20	100	2016	26,207 ₪
15/01/2024	דירת מגורים	4041	157	58	ברקת	31	58	2,850,000 ₪	125	5	15	17	68	2017	22,800 ₪
14/01/2024	דירת מגורים	4041	198	58	יהלום	2	58	3,170,000 ₪	118	5	15	18	68	2019	26,864 ₪
11/01/2024	דירת מגורים	4041	167	46	הנופך	5	46	3,100,000 ₪	111	5	11	17	56	2017	27,928 ₪
08/01/2024	דירת מגורים	4041	152	19	ספיר	12	19	3,050,000 ₪	130	5	5	14	54	2018	23,462 ₪
05/01/2024	דירת מגורים	4041	170	38	ברקת	2	0	2,600,000 ₪	108	4	10	20	76	2018	24,074 ₪
04/01/2024	דירת מגורים	4041	198	67	יהלום	2	1	4,150,000 ₪	154	4.5	18	18	68	2019	26,948 ₪
02/01/2024	דירת מגורים	4041	157	64	ברקת	31	0	3,750,000 ₪	158	5	17	17	64	2017	23,734 ₪
01/01/2024	דירת מגורים	4041	323	79	שד האלונים	0	79	3,020,000 ₪	117	5	0	24	95	2021	25,812 ₪
28/12/2023	דירת מגורים	4041	2010	25	20	3	25	2,700,000 ₪	104	4	7	15	56	2018	25,962 ₪
25/12/2023	דירת מגורים	4041	201	44	חושן	3	44	2,760,000 ₪	104	4	11	15	56	2018	26,538 ₪
02/11/2023	דירת מגורים	4041	126	119	הברוש	5	39	2,550,000 ₪	99	4	10	21	80	2016	25,758 ₪
05/10/2023	דירת מגורים	4041	153	97	ספיר	6	1	3,350,000 ₪	116	5	12	14	54	2019	28,879 ₪
27/09/2023	דירת מגורים	4041	208	8	טופו	4	6	2,830,000 ₪	129	5	2	15	56	2016	21,938 ₪
26/09/2023	דירת מגורים	4041	196	0	יהלום	4	61	2,840,000 ₪	130	4	16	20	73	2020	21,846 ₪
11/09/2023	דירת מגורים	4041	141	53	אודם	1	53	3,150,000 ₪	116	5	14	20	70	2017	27,155 ₪
10/09/2023	דירת מגורים	4041	206	11	שוהם	18	0	2,950,000 ₪	90	4	3	12	44	2017	32,778 ₪
17/08/2023	דירת מגורים	4041	94	77	באר יעקב	3	19	2,495,000 ₪	86	4	6	15	60	2017	29,012 ₪
02/08/2023	דירת מגורים	4041	95	108	שד האלונים	22	6	3,050,000 ₪	101	4	2	13	36	2017	30,198 ₪
02/08/2023	דירת מגורים	4041	199	39	יהלום	1	0	2,830,000 ₪	105	4	10	17	64	2018	26,952 ₪
27,000 ₪	שווי ממוצע למ"ר בנוי כולל מע"מ (מעוגל)														





כבקרה על ערכי השווי נסקרו בין היתר החלטות של שמאים מכריעים, מהם עולה כדלקמן:

- בתאריך 06/03/2023 הונפקה שומת הועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק למקרקעין שנמכרו בתחום התכנית המאושרת 455-0321877 (מתחם A), למועד קובע 15/12/2021. בחו"ד זו נקבע כי שווי מ"ר בנוי בניו נע בין 20,500 ש"ח ל – 24,000 ש"ח וממנו חולץ שווי מ"ר מבונה קרקע. בשומה זו צוטטו מספר שומות מכרעות מהתקופה האחרונה אשר קבעו את שווי של מ"ר מבונה בסך של 5,000 ש"ח ועד 5,500 ש"ח למ"ר, ולכן נקבע שווי של מ"ר מבונה בסך של 6,000 ש"ח למ"ר.

- ע"פ שומתו המכרעת של ד"ר בועז בריזלי, שווי מ"ר מבונה במיקום עדיף, גוש 4233 חלקה 3 למועד קובע 27/04/2022 הינה בסך של 8,000 ש"ח למ"ר. ערכים אלו משקפים שווי מ"ר מבונה לקרקע ריקה במיקום עדיף.

לאור האמור דלעיל ובהתאמות הנדרשות למיקום וזמן, אנו סבורים כי ראוי לאמוד את שווי של מ"ר מבונה למגורים ע"ס 6,700 ש"ח

ב. להלן סקירת עסקאות השוואה למגורים בנייה צמודת קרקע:

רצ"ב סקירת עסקאות השוואה לבתי מגורים פרטיים שנמכרו בסביבה מהם עולה כדלקמן:

תאריך עסקה	מהות עסקה	גוש	חלקה	עיר	רחוב	מספר	מחיר	חדרים	שנת בניה	שטח מגרש	שטח אקווי	שווי מ"ר בנוי אקווי
08/08/2024	קוטגי דו משפחתי	4040	157	באר יעקב	הירדן	19	4,625,000 ש"ח	6	2008	246.5	215.53	21,459 ש"ח
03/07/2024	קוטגי דו משפחתי	4040	503	באר יעקב	החרמון	6	4,648,000 ש"ח	5	2009	225	212.56	21,867 ש"ח
30/05/2024	קוטגי דו משפחתי	4040	311	באר יעקב	אלות	5	5,200,000 ש"ח	6.5	2018	243	268.16	19,392 ש"ח
09/05/2024	קוטגי דו משפחתי	4041	173	באר יעקב	אביב	0	5,805,000 ש"ח	7	2022	240	242.27	23,961 ש"ח
28/02/2024	קוטגי דו משפחתי	4041	173	באר יעקב	אביב	106	5,565,000 ש"ח	6	2020	240	242.27	22,970 ש"ח
18/05/2023	קוטגי דו משפחתי	4041	173	באר יעקב	אביב	173	5,550,000 ש"ח	6	2022	240	242.27	22,908 ש"ח
31/01/2023	קוטגי דו משפחתי	4041	173	באר יעקב	אביב	110	5,830,000 ש"ח	7	2022	240	242.27	24,064 ש"ח
28/12/2022	קוטגי דו משפחתי	4040	244	באר יעקב	הירמון	10	5,850,000 ש"ח	9	2018	245	265.10	22,067 ש"ח
28/12/2022	קוטגי דו משפחתי	3831	162	באר יעקב	הרב קוק	77	6,400,000 ש"ח	6	2022	256	258.45	24,763 ש"ח
27/12/2022	קוטגי דו משפחתי	4040	256	באר יעקב	הירמון	15	4,915,000 ש"ח	5	2012	245	197.91	24,834 ש"ח
שווי מ"ר בנוי אקווי (מעוגל)												
שווי מ"ר מבונה (בחילוץ מע"מ, רווח יזמי ועלויות בניה) (מעוגל)												
22,800 ש"ח												
8,400 ש"ח												

בהתאם לעסקאות המוצגות לעיל, אומדן שווי של מ"ר מבונה אקווי נאמד ע"ס 8,400 ש"ח למ"ר.



ג. להלן סקירת עסקאות השוואה למסחר:

בסביבתו של הנכס הנדון לא נמצאו עסקאות השוואה לחנויות דומות, כאלו העתידות לשרת מאות יח"ד במתחם קטן יחסית. יתרה מכך, היקף שטחי המסחר בתכנית שבנדון אינו משמעותי ביחס להיקף יח"ד המוקנות:

תאריך עסקה	מהות עסקה	גוש	חלקה	עיר	מחיר מוערך	שטח ברוטו	שטח נטו	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי
08/07/2024	חנות	4244	68	באר יעקב	8,096,400 ₪	274.00	274.00	2022	29,549 ₪
07/07/2024	חנות	4244	157	באר יעקב	3,848,000 ₪	148.00	148.00	2025	31,285 ₪
05/05/2024	חנות	4244	69	באר יעקב	9,423,000 ₪	347.00	347.00	2023	27,156 ₪
19/03/2024	חנות	4244	157	באר יעקב	2,402,127 ₪	91.00	76.00	2025	31,607 ₪
28/02/2024	חנות	4244	157	באר יעקב	4,292,262 ₪	117.00	117.00	2025	36,686 ₪
05/12/2023	חנות	4244	9	באר יעקב	2,300,000 ₪	78.00	78.00	2020	29,487 ₪
30/11/2023	חנות	4244	9	באר יעקב	2,463,246 ₪	78.00	78.00	2020	31,580 ₪
30/11/2023	חנות	4244	9	באר יעקב	2,936,754 ₪	84.00	84.00	2020	34,961 ₪
30/11/2023	חנות	4244	9	באר יעקב	2,990,000 ₪	99.00	99.00	2020	30,202 ₪
08/11/2023	חנות	4244	9	באר יעקב	2,500,000 ₪	80.00	80.00	2020	31,250 ₪
08/11/2023	חנות	4244	9	באר יעקב	2,300,000 ₪	66.00	66.00	2020	34,848 ₪
05/04/2022	חנות	4244	157	באר יעקב	1,310,465 ₪	100.00	71.00	2025	18,457 ₪
09/03/2022	חנות	4244	157	באר יעקב	1,500,462 ₪	96.00	71.00	2025	21,133 ₪
07/02/2022	חנות	4244	157	באר יעקב	984,175 ₪	88.00	63.00	2025	15,622 ₪
07/02/2022	חנות	4244	157	באר יעקב	984,175 ₪	88.00	63.00	2025	15,622 ₪
07/02/2022	חנות	4244	157	באר יעקב	964,202 ₪	86.00	61.00	2025	15,807 ₪
27/01/2022	חנות	4244	157	באר יעקב	1,317,083 ₪	95.00	67.00	2025	19,658 ₪
19/01/2022	חנות	4244	157	באר יעקב	1,008,022 ₪	95.00	68.00	2025	14,824 ₪
26,000 ₪	שווי ממוצע למ"ר בנוי מסחר (מעוגל)								
19,500 ₪	בהתאמה למיקום, חשיפה וגודל (מקדם 0.75)								
8,500 ₪	שווי מ"ר מבונה מסחרי (מעוגל)								

בהתאם למאפייניו של הפרוייקט אני סבור כי דמי השכירות למסחר בסביבה לא יפחתו מ – 120 ₪ למ"ר, המובילים לערכי שווי בגבולות של 20,000 ₪ למ"ר. בגילום ערכי השווי לחניות אומדן שוויו של מ"ר מבונה למסחר נקבע בסך של 8,500 ₪ למ"ר.





ד. אומדן שווי החלקות במצב הנכנס:

שווי מגרשים מצב נכנס															
סיכום		מקדמים					זכויות בניה					נתוני מקרקעין			
שווי חלקות	שווי מ"ר / מבונה / קרקע	סיכום שטח אקווי	מקדם צורה	מקדם מיקום	מקדם שוליות לגודל	מקדם פרטיות	שטח אקווי לחלקה סיכום ביניים	שטח לבניה (כולל ממ"ד)	מס' קומות	זכויות בניה עיקריות	יח"ד עפ"י תב"ע	שטח חלקה משותף בחלוקה חדשה	מס' חלקה	גוש	מסד
26,437,155	6,700	3,946	100%	95%	100%	100%	4,154	3,896	ק"ע + 6 קומות + גג	116%	48	2,862	21	4245	1
5,981,500	700								חקלאי			8,545	21	4245	2
9,525,953	6,700	1,422	100%	98%	100%	100%	1,451	1,322	ע"ע 4	100%	16	1,130	22	4245	3
368,900	700								חקלאי			527	22	4245	4
6,139,703	8,400	731	100%	100%	90%	110%	738	535	קוטגי	50%	2	1,022	26	4544	5
6,518,081	8,400	776	100%	100%	90%	110%	784	570	קוטגי	50%	2	1,092	30	4544	6
19,695,320	6,700	2,940	100%	100%	100%	100%	2,940	2,682	ע"ע 4	100%	32	2,298	2	4537	7
20,728,728	6,700	3,094	100%	90%	100%	100%	3,438	3,180	ע"ע 4	100%	32	2,796	3	4537	8
22,033,084	6,700	3,289	100%	95%	100%	100%	3,462	3,204	ע"ע 4	100%	32	2,820	4	4537	9
17,906,420	6,700	2,673	100%	100%	100%	100%	2,673	2,415	ע"ע 4	100%	32	2,031	5	4537	10
9,673,460	6,700	1,444	100%	100%	100%	100%	1,444	1,315	ע"ע 4	100%	16	1,123	6	4537	11
10,993,360	6,700	1,641	100%	100%	100%	100%	1,641	1,512	ע"ע 4	100%	16	1,320	7	4537	12
3,287,058	8,400	391	100%	95%	90%	120%	381	258	קוטגי	40%	1	615	8	4537	13
9,807,192	6,700	1,464	100%	95%	100%	100%	1,541	1,412	ע"ע 4	100%	16	1,220	9	4537	14
8,762,260	6,700	1,308	100%	100%	100%	100%	1,308	1,179	ע"ע 4	100%	16	987	10	4537	15
3,675,158	8,400	438	100%	90%	85%	120%	477	326	קוטגי	40%	1	785	13	4537	16
23,217,322	6,700	3,465	100%	92%	100%	100%	3,767	3,509	ע"ע 4	100%	32	3,125	18	4537	17
24,268,531	6,700	3,622	100%	92%	100%	90%	4,375	4,117	ע"ע 4	100%	32	3,733	20	4537	18
13,060,377	6,700	1,949	100%	99%	100%	100%	1,969	1,808	ע"ע 4	100%	20	1,568	33	4537	19
7,547,148	6,700	1,126	100%	100%	100%	95%	1,192	1,108	ע"ע 4	40%	8	720	34+35	4537	20
16,527,359	6,700	2,467	100%	95%	100%	100%	2,597	2,339	ע"ע 4	100%	32	1,955	36	4537	21
2,322,372	8,400	276	100%	95%	100%	120%	243	159	קוטגי	40%	1	367	37	4537	22
268,476,440		38,460					40,570	36,846			387	42,641	סה"כ		





ה. תרומת המחברים :

סיכום שווי מחוברים						
מסד	גוש	מס' חלקה	שטח בנוי	תיאור	הערות	תרומת המחברים
1	4245	21	2,311	היתר בניה	אין רישום בית משותף	8,088,500 ₪
2	4245	22	1,719	היתר בניה	אין רישום בית משותף	6,016,150 ₪
3	4544	26	549	היתר בניה	צמוד קרקע	1,700,505 ₪
4	4544	30	131	היתר בניה	צמוד קרקע	404,674 ₪
5	4537	2	1,942	שטח רשום	בית משותף	7,136,850 ₪
6	4537	3	1,939	שטח רשום	בית משותף	7,125,090 ₪
7	4537	4	2,022	שטח רשום	בית משותף	7,432,320 ₪
8	4537	5	2,022	שטח רשום	בית משותף	7,432,320 ₪
9	4537	6	1,208	היתר בניה	בית משותף	4,228,490 ₪
10	4537	7	1,018	שטח רשום	בית משותף	3,739,680 ₪
11	4537	8	137	מדידה גרפית	צמוד קרקע	424,700 ₪
12	4537	9	1,208	היתר בניה	בית משותף	4,228,490 ₪
13	4537	10	1,208	היתר בניה	בית משותף	4,228,490 ₪
14	4537	13	136	היתר בניה	צמוד קרקע	422,871 ₪
15	4537	18	2,534	שטח רשום	בית משותף	9,312,781 ₪
16	4537	20	4,242	היתר בניה	בית משותף	14,845,915 ₪
17	4537	33	1,897	היתר בניה	בית משותף	6,969,638 ₪
18	4537	35	130	מדידה גרפית	אין רישום בית משותף	455,000 ₪
19	4537	36	1,379	שטח רשום	בית משותף	5,068,560 ₪
20	4537	37	107	היתר בניה	צמוד קרקע	331,886 ₪
סה"כ			27,839			99,592,909

ו. אומדן שווי מגרשי התמורה במצב היוצא :

מס' מגרש	שטח מגרש	יעוד	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ שטח מעל קומת הקרקע	מס' יח"ד	מ"מ"ד	שטח פלדלת	מס' קומות	שווי מ"ר מבונה	מק' מיקום	מק' עירוב שימושים	שווי מגרשים	חלק יחסי
117	3,656	מגורים	18,920	8,944	27,864	172	2,064	20,984	23	6,700 ₪	100%	100%	140,592,800 ₪	13.171%
119	3,411	מגורים	20,680	9,776	30,456	188	2,256	22,936	25	6,700 ₪	100%	100%	153,671,200 ₪	14.397%
120	3,800	מגורים	20,680	9,776	30,456	188	2,256	22,936	25	6,700 ₪	100%	100%	153,671,200 ₪	14.397%
121	5,479	מגורים	11,030	5,474	16,504	98	1,176	12,206	9	6,700 ₪	100%	100%	77,691,190 ₪	7.278%
122	2,146	מגורים	9,460	4,472	13,932	86	1,032	10,492	23	6,700 ₪	90%	100%	63,266,760 ₪	5.927%
123	2,624	מגורים	5,500	2,600	8,100	50	600	6,100	9	6,700 ₪	95%	100%	38,826,500 ₪	3.637%
124	1,293	מגורים	9,460	4,472	13,932	86	1,032	10,492	23	6,700 ₪	98%	100%	68,890,472 ₪	6.454%
125	2,050	מגורים	10,340	4,888	15,228	94	1,128	11,468	25	6,700 ₪	100%	100%	77,296,614 ₪	7.242%
126	1,199	מגורים	9,460	4,472	13,932	86	1,032	10,492	23	6,700 ₪	95%	100%	66,781,580 ₪	6.256%
201	4,300	מסחר	1,200	500	1,700					8,500 ₪	100%	100%	14,450,000 ₪	1.354%
204	2,275	מגורים	10,340	4,888	15,228	94	1,128	11,468	25	6,700 ₪	95%	95%	69,344,129 ₪	6.496%
		מסחר	420	105	525					8,500 ₪	95%	100%	4,239,375 ₪	0.397%
סה"כ שטחים יוח"ד במתחם	32,233		148,170	70,143	218,313	1,330							1,067,410,078	100%





13. הצהרות וחתימות:

- הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי במקרקעין, נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין השומה.
- הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-196, תקנות המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

ולראיה באנו על החתום,

אביבה חיזקיאס
שמאית מקרקעין



יונתן לוי,
מג'יסטר (MRE) במקרקעין
כלכלן ושמאי מקרקעין

