

ראובן מאירוביץ
שמאי מקרקעין
קמר - כהן שמאות מקרקעין בע"מ
אבן שמואל 29
ירושלים



בן ציון גולדשטיין
שמאי מקרקעין
נחל שורק 8
רמת השרון

6/10/02
8232 ב'

- 1 -

לכבוד
עיריית באר שבע

לכבוד
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז דרום

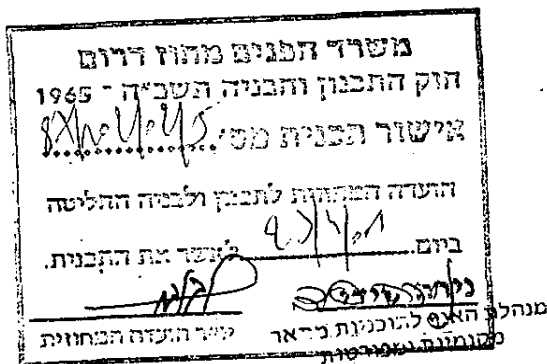
ג.א.ג.

הנדון: טבלת הקצאות ואיזון לתכנית איחוד וחלוקה
מחדש בהתאם לתכנית מתאר מס' 87/102/02/5
צומת אלי כהן - כיכר הנגב, באר - שבע.

בהתאם לבקשתכם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית, לענין טבלת הקצאות ואיזון
הנדרשת עקב פעולת איחוד וחלוקה מחדש, במתחם הנדון, בהתייחס לתוכנית
87/102/02/5.

ביקור בסביבת הנכס נערך ביום 17/2/99.

המועד הקובע לשומה - מארס 1999.



הודעה על אישור תכנית מס. 87/102/02/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

קרקע.

1.

מיתחם קרקע בשטח של כ - 44.5 דונם, המצוי דרומית לצומת אלי כהן (צומת הרחובות שדי הנשיאים, דוד טוביהו ודרך אילת) והתחום מדרום ברחוב האצ"ג.

חלק מהמיתחם משמש כמגרש חניה עילי. כמו כן, בחלק מהמיתחם מפוזרים מספר מבנים חד קומתיים ישנים המיועדים להריסה.

המיתחם כולל את הגושים והחלקות כמפורט:

גוש 38001, חלקות - 2, 12, 18

חלקי חלקות - 13, 17, 19, 22, 48, 111, 112

גוש 38012, חלקי חלקות - 1, 2

גוש 38025, חלקה - 167.

הסביבה

2.

צומת אלי כהן ממוקם במפגש הרחובות שדרות הנשיאים, שדרות דוד טוביהו ודרך אילת במרכז העיר באר שבע, בסמוך ממערב לקניון הנגב ולמרכז העסקים של העיר ולעיר העתיקה. האזור מאופיין בשימושי מסחר ומשרדים.

מצב תכנוני

3.

3.1 תכנית מפורטת מס' 177/03/5, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס'

3230 מיום 25/7/85, קובעת את זכויות הבניה בהתאם לטבלה

המפורטת :

הערות	מספר קומות מירבי	% בניה מירבי בכל קומה	% בניה מירבי בק"ק	% בניה מירבי עם קולונדה	% בניה מירבי	שטח מגרש במ"ר	שטח מג' מיני במ"ר	שטח (דונם)	האיזור
גודל יח"ד לא יפחת מ- 110 מ"ר ברוטו.	3 (ק"ק) + 2		35		105		1,000	1.399	מגורים ג'
	3 (ק"ק) + 2 + 9"ע"פ תוכנית	80 80	80 80	150 300	120 300	1799.9-450 3600-1800	450	10.11	איזור לשימוש כללי
לשימוש חניה, מסחר ושרותי תחבורה				עפ"י נספח בינוי מאושר				6.287	חניה ציבורית משולבת באיזור לשימוש כללי
לשימוש כאיזור שימוש כללי וחניה ציבורית.				עפ"י תכנית מפורטת שתכלול תכנית בינוי					יח' תכנון D

3.2. תכנית מתאר מוצעת מס' 87/102/02/5, נועדה ליצור מסגרת תכנונית למוקד מער"י שיהיה חולית קישור בין העיר העתיקה והמרכז האזרחי, ע"י שינוי מערכת דרכים וקביעת יעודי קרקע וזכויות בניה.

להלן טבלת זכויות הבניה בהתאם לתכנית המוצעת :

היעור	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	זכויות בניה לכל הקומות				סה"כ מ"ר בנוי לכל הקומות	תכנית מירבית	מס' קומות מעל הקרקע מס' קומות מתחת לקרקע	מס' יחיד לכל הקומות
איזור מסחרי	1	14.4	מסחר	מ"קום למטרות למטרות עיקריות שרות (מ"ר)	19,900	3,940	23,840	40%	18/4	
							3,640			
							30,000			
איזור מסחרי	2	2.7	מגורים	מ"קום למטרות למטרות עיקריות שרות (מ"ר)	6,200	1,260	7,460	40%	12/2	56
							1,560			
							2,200			
ש.צ.פ	4	0.9	חניון תת קרקעי	מ"קום למטרות למטרות עיקריות שרות (מ"ר)	3,600		3,600		15/4	
ש.צ.פ	5	1.4	חניון תת קרקעי	מ"קום למטרות למטרות עיקריות שרות (מ"ר)	4,200		4,200		15/4	
ש.צ.פ	6	3.6	חניון תת קרקעי	מ"קום למטרות למטרות עיקריות שרות (מ"ר)					15/4	
איזור מגורים	3	1.6	מגורים	מ"קום למטרות למטרות עיקריות שרות (מ"ר)	3,450	550	4,000	50%	6/2	29
							550			
							1,400			
סה"כ		24.5				7,250	44,900			85
							7,250			
							50,700			

תנאים למתן היתרי בניה - סעיף 23 לתקנון התכנית המוצעת -

- היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו באישור הועדה המקומית.
- במגרש מס' 1 - תנאי לקידום תכניות להיתר על חלק או מלוא המגרש (ניתן לחלק המבן ל - 3 חלקים) יהיה הגשת תכנית בינוי לביצוע על כל המגרש הכוללת חניונים, מבנים ופיתוח.
- במגרש מס' 2 - תנאי להיתר ביצוע - הקמת מעבר התת-קרקעי מתחת לכביש מס' 1.
- הריסת המבנים היא תנאי למתן היתרי בניה.

4. מצב משפטי

על פי מפת מדידה, שהומצאה לידינו ושאושרה על ידי מודד המינהל ומודד עיריית באר שבע, נקבעו זכויות הבעלות על פי יעודים ושטחים, כמפורט:

יעוד שטחים	עיריה	מינהל
שטח מגרש (בדונם)	שטח מגרש (בדונם)	שטח מגרש (בדונם)
אזור מגורים ג		1.399
חניה ציבורית	0.536	6.287
אזור לשימוש כללי	1.824	5.848
אזור לשימוש כללי	0.145	2.293
ש.צ.פ	3.840	
ש.צ.פ	1.830	1.368
ש.צ.פ	0.428	
ש.צ.פ	0.211	0.271
כביש	9.634	0.106
כביש		0.375
כביש	0.597	1.389
כביש	1.082	2.476
כביש		1.649
כביש		0.412
סה"כ -	20.127	23.873

5. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה.

בבואנו לאמוד את שווי המגרשים ולקבוע הקצאה ראויה של המגרשים בטבלת האיזון, הבאנו בחשבון, בין השאר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- 5.1. מיקום המיתחם בצומת אלי כהן בעיר באר שבע.
- 5.2. שטחי המגרשים; ייעודם, מיקומם היחסי וזכויות הבניה המוקנות להם בהתאם לתכנון הקיים והמוצע (בהתייחס להתניות התוכניות).
- 5.3. שטחי המגרשים נקבעו כמפורט:
לעניין "המצב הנכנס" – בהתייחס למפת מדידה מאושרת ע"י עיריית ב"ש ומנהל מקרקעי ישראל.
לעניין "המצב היוצא" – בהתייחס לטבלת השטחים בתב"ע 87/102/02/5 בעת הכנת טבלת ההקצאה והאיזון התייחסנו להנחיות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 5.4. הבאנו בחשבון אקווילנט ראוי לשטחי המגורים, בהתייחס לצפיפות יח"ד ולשטחי מגורים מעל חזיתות מסחריות.
- 5.5. לענין אומדן שווי שטחי המסחר, הבאנו בחשבון אבחנה בין שטחי חזית ועורף.
- 5.6. לצורך עריכת השומה, נערך סקר מחירי ביקוש ועיסקאות שנקשרו בסביבת המיתחם הנדון, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות מתהליך ההשוואה.
- 5.7. נציין שסעיף 23 לתקנות התכנית המוצעת קובע תנאים למתן היתרי בניה, כמפורט בסעיף 3.2 דלעיל.
- 5.8. במסגרת התנאים הנ"ל לא אוזכר הצורך בביצוע חפירות הצלה ארכיאולוגיות ולפיכך, לא הבאנו גורם זה בחשבון בשומתינו.
הוראה לביצוע בדיקות כנ"ל יחייב התייחסות מחודשת לקביעת שווים של המגרשים, נשואי השומה.

6. השומה.

לאור כל האמור לעיל, להלן טבלת הקצאות ואיזון לתכנית שבנדון:

מצב נכנס						
מנהל			עירייה			
שוי יחסי (באחוזים)	שוי ב - S	שטח במ"ר	שוי יחסי (באחוזים)	שוי ב - S	שטח במ"ר	יעוד
1.55%	206,666	1399	-		-	מגורים ג'
71.20%	9,502,019	8141	16.46%	2,196,274	1969	שימוש כללי
0.73%	97,521	1639	2.81%	375,386	6309	שצ"פ
3.77%	502,960	6287	0.32%	42,880	536	חניה ציבורית
1.14%	152,487	6407	2.02%	269,249	11313	דרכים
78.39%	10,461,652	23873	21.61%	2,883,789	20127	סה"כ

מצב יוצא						
בעלויות	מגרש	שטח מגרש (דונם)	יעוד	חלק במגרש (באחוזים)	שווי ב-\$	שווי יחסי (באחוזים)
ממ"י	1	14.4	מסחר	100%	\$4,779,466	71.86%
			משרדים		\$4,878,828	
			מגורים		\$1,138,205	
ממ"י	3	1.6	מגורים ג'	100%	\$ 629,977	4.19%
ממ"י	5	1.4	חניון תת"ק	100%	\$ 210,000	1.4%
ממ"י	4	0.9	חניון תת"ק	78.39%	\$ 141,102	0.94%
סה"כ ממ"י					\$11,777,578	78.39%
עיריה	2	2.7	מסחר	100%	\$1,077,166	21.35%
			משרדים		\$2,130,875	
עיריה	4	0.9	חניון תת"ק	21.61%	\$ 38,898	0.26%
סה"כ עיריה					\$3,246,939	21.61%
סה"כ					\$15,024,517	100%

