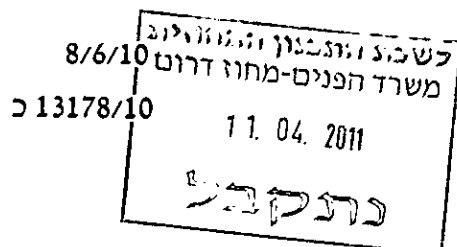


B. GOLDSTEIN
REAL ESTATE APPRAISAL

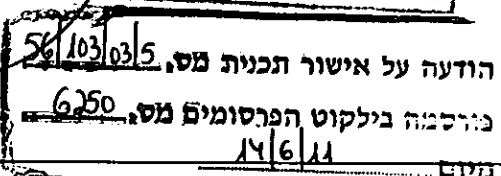
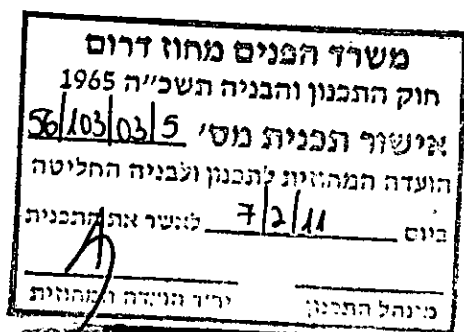
בן-ציון גולדשטיין
שמאות מקרקעין

B. GOLDSTEIN - R.E. APPRAISER
Y. SCHILLER - R.E. APPRAISER
M. BEN-AVRAHAM - R.E. APPRAISER
S. MADMONI - R.E. APPRAISER

בן ציון גולדשטיין - שמאי מקרקעין
ירון שילר - שמאי מקרקעין
מיכל בן-אברהם - שמאית מקרקעין
סלי מדמוני - שמאית מקרקעין



**הנדון: טבלת איזון לתוכנית מס' 56/103/03/5 המהווה
תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, למתחם
השוק הסיטונאי, "רב מכר", מרכז אזרחי, באר שבע
חלק מחלקה 1 בגוש 38014 – מגרש 64 א' בתב"ע
56/103/03/5 וכן, 11/100 חלקים ממגרש 61 בתב"ע
19/103/03/5.**



B. GOLDSTEIN - R.E. APPRAISER
Y. SCHILLER - R.E. APPRAISER
M. BEN-AVRAHAM - R.E. APPRAISER
S. MADMONI- R.E. APPRAISER

בן ציון גולדשטיין - שמאי מקרקעין
ירון שילר - שמאי מקרקעין
מיכל בן-אברהם - שמאית מקרקעין
סלי מדמוני- שמאית מקרקעין

08/06/10
13178/10

לכבוד

אדרי' אבינועם לוין

באר - שבע

א.נ.,

הנדון: טבלת איזון לתוכנית מס' 56/103/03/5

**המהווה תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים,
למתחם השוק הסיטונאי, "רב מכר", מרכז אזרחי,
באר שבע, חלק מחלקה 1 בגוש 38014 – מגרש 64' בתב"ע
56/103/03/5 וכן 11/100 חלקים ממגרש 61 בתב"ע
19/103/03/5.**

בעקבות מינויי להכין טבלת איזון לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, למתחם שבנדון, הידוע כשוק הסיטונאי בבאר שבע, אני מגיש להלן את חוות דעתי בענין.
לצורך הכנת חוות הדעת, נסקרה סביבת הנכס במרוצת חודש פברואר 2004, ומועדים שונים בשנים 2005-2009.

1. מטרת השומה

נתבקשתי להקצות את הזכויות בתוכנית לבעלי הזכויות השונים בקרקע.
כמו כן נתבקשתי להציע חלוקת זכויות הבניה באופן בו לא ידרשו תשלומי איזון בין בעלי הזכויות השונים.

עמוד 1 מתוך 23

8/6/10
13178/10

2. הקרקע והמבנים

מתחם השוק הסיטונאי כולל את חלקה 1 בגוש 38014, אשר שטחה - על פי נסח רישום - 21,723 מ"ר. המתחם פונה בחזית צפונית לרחוב בן צבי בבאר שבע ובחזית מערבית לרחוב נורדאו.

על החלקה מספר מבנים ותיקים, הבנויים ברובם בגבול החלקה - ואשר חזיתם פונה למרכז המגרש.

למתחם התוכנית אשר בהכנה, צורף מגרש 61 על פי תוכנית 19/103/03/5 הנ"ל.

3. הסביבה

אזור מרכז אזורי בבאר שבע, מהווה את מרכז העסקים של העיר, ומאופיין בשימושים מעורבים למשרדים, מסחר, מבני ציבור וכיו"ב.

בין היתר נמצאים באזור מבני ציבור בהם היכל בתי המשפט, בית העיריה, פרויקט קריית הממשלה, מבני משרדים שונים בהם מגדל שבע, בית רסקו, בית אביסרור, קניון הנגב, מגדלי הרכבת ועוד, תחנת הרכבת, תחנת האוטובוסים המרכזית ועוד.

4. מצב משפטי

4.1. חלקה 1 בגוש 38014 בשטח כולל של 21,723 מ"ר, הנה בבעלות קרן קיימת לישראל.

החלקה רשומה כבית משותף וכוללת 35 תתי חלקות, אשר מוכרות למספר חוכרים. פירוט הרישום של תתי החלקות, מבוסס על נסח רישום מלא מחודש אוגוסט 1996, על נסח רישום חלקי מחודש ינואר 1999 המהווה תיקון לחלק מהפרטים המופיעים בנסח המלא ונסח רישום מרוכז מיום 2/8/06. פירוט הרישום יוצג בטבלה להלן:

תת חלקה	חכירה	שטח במ"ר	מיקום		חלק בשטח משותף	הצמדות
			מבנה	קומה		
1	תנובה	2,223.1	1	מרתף, ראשונה (קרקע), שניה (א)	33.79%	א, ב, ו- ד
2	אלון דוד אלון	84.5	1	ראשונה	0.69%	

8/6/10
13178/10

		(קרקע)			אברהם אלון יוסף אלון	
3	**	מלכה ב'	84.5	1	ראשונה (קרקע)	0.69%
4	**	מלכה ב'	85.24	1	ראשונה (קרקע)	0.69%
5		ביליטי חיים	85.24	1	ראשונה (קרקע)	0.69%
6		טרופר חיים	85.24	1	ראשונה (קרקע)	0.69%
7	**	מלכה ב'	266.32	1	ראשונה (קרקע)	2.07%
8		אורן נתן קדר רפאל	84.68	1	ראשונה (קרקע)	0.69%
9		שמש אבלין	171.69	1	ראשונה (קרקע)	1.38%
10		מושבי הנגב חברה לפיתוח	40.39	1	שניה (א)	0.34% ג
11		מושבי הנגב חברה לפיתוח	14	1	שניה (א)	0.34% ג
12		מושבי הנגב חברה לפיתוח	14	1	שניה (א)	0.34% ג
13		מושבי הנגב חברה לפיתוח	14	1	שניה (א)	0.34% ג
14		מושבי הנגב חברה לפיתוח	14	1	שניה (א)	0.34% ג
15		אמר חנניה	14	1	שניה (א)	16.21% ג, ל, ל"א
16		אמר חנניה	14	1	שניה (א)	0.34% ג
17		אמר חנניה	14	1	שניה (א)	10.34% ג, כ
18		טרופר חיים	14	1	שניה (א)	0.34% ג
19		אמר (עמר) חנניה	177.19	1	שניה (א)	1.38%
20		אמר (עמר) חנניה	122.36	1	שניה (א)	1.03%
21		תנובה	721.2	2	ראשונה (קרקע)	13.45% ו, י

8/6/10
13178/10

22	תנובה	42.64	3	ראשונה (קרקע)	0.34%	ה
23 *	מלכה א'	79.79	4	ראשונה (קרקע)	6.9%	י"ז, כ"א
24	ביליטי חיים	79.63	4	ראשונה (קרקע)	0.69%	
25	טרופר חיים	79.79	4	ראשונה (קרקע)	0.69%	
26	תנובה	55.8	4	ראשונה (קרקע)	0.34%	
27	תנובה	290.13	4	ראשונה (קרקע)	2.07%	
28	תנובה	55.8	4	ראשונה (קרקע)	0.34%	
29	תנובה	55.8	4	ראשונה (קרקע)	0.34%	
30	תנובה	55.8	4	ראשונה (קרקע)	0.34%	
31	ביבס יעקב ביבס אסתר ביבס אל - רפאל	55.8	4	ראשונה (קרקע)	0.34%	
32	המועצה הדתית באר שבע	55.8	4	ראשונה (קרקע)	0.34%	
33	המועצה הדתית באר שבע	55.8	4	ראשונה (קרקע)	0.34%	
34	המועצה הדתית באר שבע	113.69	4	ראשונה (קרקע)	0.69%	

* מלכה א' – תת חלקה 23 - מלכה אברהם בבר, מלכה ארמונד, מלכה אורלי
מלכה טל, מלכה אלדר.

** מלכה ב' – תת חלקה 3 - מלכה ארמון, מלכה אברהם, מלכה אורלי, מלכה
אלדר, מלכה טל.
תת חלקה 4 – מלכה רפאל, מלכה ארמון, מלכה אברהם.

8/6/10
13178/10

תת חלקה 7 – מלכה שמעון, אונונו אליס, מלכה רפאל, מלכה ארמון, לב תמר,
מלכה אברהם, מלכה יצחק, מלכה אתי, מלכה אורלי, מלכה אלדר, מלכה טל.

פירוט ההצמדות ותיאורן, יוצג בטבלה להלן:

סימון ההצמדה בתשריט הבית המשותף	תיאור ההצמדה	שטח	חלקות נהנות
א	רמפה בחזית החנות	378.87	1
ב	גג מפלס עליון	857.6	1
ג	מסדרון	42	10,11,12, 13,14,15, 16,17,18
ד	גג מפלס ראשון	1274.4	1
ה	גג	42.64	22
ו	חזית המחסן	441.6	21
ז	גג	721.2	21
ז"ז	קרקע	81.5	23
כ	קרקע	1441.5	17
כ"א	קרקע	825	23
ל	קרקע	1441.5	15
ל"א	קרקע	825	15

מתקנון הבית המשותף על תיקוניו, עולים - בין היתר - הפרטים הבאים:

4.1.1 בעלי תתי חלקות 1, 15, 17, 20, 21 ו- 23, אליהן צמודים

החלקים הצמודים והמיועדים לבנייה ב, ד, ה, י, י"ז, כ,
כ"א, ל, ל"א, יוכלו לבנות על השטח המסומן באותיות אלו
"..... כולו או מקצתו כל מבנים שימצאו לנכון, ובכל מספר
קומות שימצאו לנכון, כפוף לאישור הרשויות המתאימות
לכך", כל זאת ללא צורך בהסכמה של הבעלים של היחידות
האחרות בבית המשותף.

8/6/10
13178/10

- 4.2.1 הבעלים של תתי החלקות לעיל, יהיו רשאים לבקש תיקון הצו לרישום הבית המשותף, לרשום יחידות שנבנו על החלקים הצמודים הנ"ל כי יחידות רישום נפרדות ולהצמיד להם חלקים ברכוש המשותף, אשר ייגרעו מהחלקים תתי החלקות המקוריות, מבלי לפגוע בזכויות החלקים ברכוש המשותף של יחידות אחרות בבנין.
- 4.2 על פי חוזה חכירה שנחתם בתאריך ה- 26/5/83, בין מנהל מקרקעי ישראל לבין חברת תנובה, עולה כי מגרש מספר 3 לפי תוכנית 13/103/03/5 (מגרש 61 לפי תוכנית 19/103/03/5), בשטח 11,901 מ"ר חלקות 1,7,8,9,4 (בחלק) בגוש 38014, מוחכר לחברת תנובה.
- 4.3 על פי הסכם בין חלק מבעלי הקרקע, אשר קיבל תוקף של פסק דין בבית משפט המחוזי בבאר שבע, עולים - בין היתר - הפרטים הבאים:
- 4.3.1 גבולות התוכנית החדשה יהיו חלקה מספר 1 בגוש 38014, וכן שטחים סמוכים ככל שיתחייב מההליך התכנוני, למעט השטח הכלול בתוכנית מספר 33/103/03/5.
- 4.3.2 קביעת הזכויות תעשה בהליך של איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על ידי שמאי מקרקעין.
- 4.3.3 התוכנית החדשה תיצור מגרשי בנייה נפרדים, כך שתהיה הפרדה בין זכויות "תנובה מרכז שתופי לשווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ", לזכויות שאר הבעלים בחלקה.

5 מצב תכנוני קיים

5.1 תוכנית בנין עיר 19/103/03/5, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4157 מיום 4/11/93, קובעת לקרקע שבנדון את הייעודים וזכויות הבנייה להלן:

5.1.1 חלקה 1 נחלקת לשני מגרשים.

8/6/10
13178/10

- מגרש 64' בשטח של 17,550 מ"ר, מסווג לאזור אחסנה ושירותי מסחר.

יצויין כי על פי תשריט התוכנית, מסומן שטח המגרש אשר בין הבתים הבנויים בפעל כחנייה.

זכויות הבנייה הינן 80% בשתי קומות, 40% לקומה.

- מגרש 64' בשטח של 2,580 מ"ר, מסווג לאזור מסחרי.

הערה מספר 26 לסעיף 16.4 לתוכנית קובעת כי החניה למגרש תמצא פתרון במסגרת החניה במגרש 64'.

זכויות הבנייה לאזור המסחרי הן 40% בקומה בשתי קומות, סה"כ 80%.

5.1.2 מגרש 61 ששטחו 11,850 מ"ר, מסווג לאזור אחסנה ושירותי מסחר.

זכויות בנייה למגרש הינן בשיעור של 75% בשתי קומות, כאשר תכסית מכסימאלית היא 50%.

התכליות המותרות באזור זה: חנויות לשווק קמעונאי וסיטונאי, שוק, מסעדות, משרדים, תעשיה זעירה שאינה מהווה מטרד, בתי קירור, מחסנים, אולמי שמחות קיימים ביום אישור התוכנית בלבד.

התכליות המותרות באזור מסחרי כוללות: חנויות, משרדים, תצוגה, אולמות כינוס כולל קולנוע ותיאטרון, מכונים רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמי שמחות קיימים בלבד ביום אישור התוכנית, מוסדות אוניברסיטה, חניונים, מועדונים, תחנות מוניות.

התוכנית קובעת כי החניה תהיה בהתאם לתקן החניה של תוכנית המתאר של באר שבע.

הוראה מספר 16.1 לתוכנית קובעת כי בכל מקרה אשר יהיה שוני בין הוראות התשריט לבין הוראות טבלת האיזורים (אשר קובעת את זכויות הבנייה לרבות התשריט) יקבע הרשום בטבלת האיזורים.

8/6/10
13178/10

על פי התוכנית מתוכננת קולונדה בחזית המסחרית - בקומת
הקרקע - ברוחב 3.5 מ"ר לפחות בגובה של עד 5.5 מ' לאורך רחוב
או שצ"פ בקו בנין 0.

5.2 תוכנית 23/103/03/5, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4175 מיום 9/12/93, קובעת
חלוקה למגרשים בייעודים - על פי המפורט כלהלן:

5.2.1 מגרש 64א' בשטח של 15.68 דונם, מסווג לאזור אחסנה ושירותי
מסחר. זכויות הבנייה הנן 80% שטח עיקרי בשתי קומות, עם
תכסית מרבית של 40%.

5.2.2 מגרש 164ב, בשטח של 1.66 דונם, מסווג לאזור מסחרי. עם זכויות
בנייה של 120% עיקרי ו- 60% שירות ב- 3 קומות. תכסית מרבית -
70%.

בנוסף מתירה התוכנית הקמת קומת מרתף בשיעור של 93% משטח
המגרש.

5.2.3 מגרש 264ב, בשטח של 1.66 דונם, מסווג לאזור מסחרי, עם זכויות
בנייה דומות לאלו של מגרש 164ב הנ"ל.

התכליות המותרות באזור מסחרי: חנויות, משרדים, תצוגה,
אולמות כינוס, מכונים רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמות שמחה
ומועדונים.

התכליות המותרות באזור אחסנה ושירותי מסחר: חנויות לשימוש
קמעונאי וסיטונאי, שוק, מסעדות, משרדים, מלאכה זעירה שאינה
מהווה מטרד, בתי קירור ומחסנים.

התוכנית קובעת כי יתוכנן מעבר מקורה לפני חזית מסחרי בקומת
הקרקע, ברוחב של 3.5 מ' ובגובה 5.5 מ', לאורך הרחוב בקו בנין 0.
למגרשים 164ב ו- 264ב, נקבע כי החניה תהיה בתחומי המגרש
במגרש חניה ו/או במרתף.

8/6/10
13178/10

5.3 תוכנית 33/103/03/5 שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 4736 מיום 11/3/99, מרחיבה את זכויות הבנייה במגרשים 1ב64 - ו- 2ב64 - כמפורט להלן:

5.3.1 מגרש 1ב64, בשטח של 1.66 דונם, מסווג לאזור מסחרי. עם זכויות בנייה של 200% עיקרי ו- 100% שירות ב- 5 קומות. תכנית מרבית - 70%.

בנוסף מתירה התוכנית הקמת שתי קומות מרתף בשיעור של 193% משטח המגרש.

5.3.2 מגרש 2ב64, בשטח של 1.66 דונם, מסווג לאזור מסחרי, עם זכויות בנייה דומות לאלו של מגרש 1ב64 - הנ"ל.

6. מצב מוצע

תוכנית בהכנה המהווה שינוי לתוכניות הנ"ל, שמספרה 56/103/03/5, כוללת את העקרונות הבאים:

6.1 התוכנית חלה על חלקה 1 שבנדון, הכוללת את מגרשים א'64, 1ב64, 2ב64, 61, וכן שצ"פ ודרכים הגובליים בהם.

6.2 התוכנית מחלקת את המתחם למספר מגרשים לבניה על פי המפורט להלן:

יעוד	מספר מגרש	שטח במ"ר
איזור מסחרי משולב	1	2,767
	2 (כולל זכויות ב-2א)	4,297
	3	1,659
	4	8,554
	5	2,009
	7	1,020
סה"כ איזור מסחרי משולב		20,306
איזור אחסנה ושירותי מסחר	8	7,942
איזור מסחרי משולב	6*	1,153
סה"כ שטח התוכנית		29,401

8/6/10
13178/10

* **הערה למגרש 6:** כמצוין בסעיף 11.6 לתקנון התכנית, ישמש ככר, מעברים, שרותים סניטריים, מדרגות, מעליות וכד', ללא שימושים מסחריים ולפיכך, אינו נכלל בטבלת ההקצאות. מגרש זה מיועד לשרת את מגרשים 1, 2, 3, 5, ולכן הזכויות בו ירשמו על שם בעלי הזכויות במגרשים אלה, על פי יחס שטחי הבניה המוקצה לכל אחד מהם, ביחס לסה"כ זכויות הבניה.

6.3 חלק משטח התוכנית – מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמת בעלים. הטבלה הבאה, מפרטת את המגרשים המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש בכל אחת מהמצבים התכנוניים:

מצב מוצע			מצב קיים		
שטח במ"ר	ייעוד	מגרש	שטח במ"ר	ייעוד	מגרש
2,767	איזור משולב, מסחר ומגורים	1	15,680	איזור אחסנה ושירותי מסחר	64א
4,297		* 2 כולל זכויות ב-2 א'	1,660	אזור מסחרי	64 ב' 1
			1,660	אזור מסחרי	64 ב' 2
			1,306		61 (חלק)
1,659		3			
8,554		4			
2,009		5			
1,020		7			
20,306		סה"כ	20,306		סה"כ

* מגרש 2 כולל זכויות במגרשים 64 ב' 1 ו- 64 ב' 2 במצב קיים ומגרש 2 א' – בשטח של 977 מ"ר - הכולל את יתרת זכויות הבניה שהוקצו ל"אמר" כחלק מזכויותיו במגרש 64 א'.

מגרש 2 א' הנ"ל אינו מסומן כמגרש בתשריט אלא מייצג את יתרת זכויות הבניה שהוקצו ל"אמר" כחלק מזכויותיו במגרש 64 א'.

8/6/10
13178/10

* בבעלות עיריית באר שבע רשומה חלקה מס' 31, שחלק ממנה – מגרש 604 בת.ב.ע 43/103/05/3 בשטח של 825.7 מ"ר – מיועד במצב קיים, לש.צ.פ. במצב מוצע תקבל עיריית באר שבע לבעלותה מגרשים 9 ו-10, בשטח כולל של 1,794 מ"ר ביעוד לש.צ.פ. בשני המצבים ירשמו חלקיה של עיריית באר שבע מתחת לקו.

6.4. התוכנית קובעת לאיזורים השונים, את התכליות והשימושים כמפורט בתקנון התכנית המוצעת כפי שתוקן ב- 1.12.09.

6.4.1 אזור משולב, מסחר מגורים

(א) מערך האזור.

(1) חתך אופקי

האזור מחולק למגרשים המאורגנים סביב ככר מרכזית (מגרש מס' 6. וחלק ממגרש 4) האזור כולל שטחים בהם ניתנות זכויות מעבר לרכב והולכי רגל. האזור מוקף ומרושת ע"י דרכים.

גישה לחניה למגרשים 5, 3-1, תבוצע דרך מגרש מס' 7. במגרש מס' 4, הגישה לחניה היא מתוך המגרש.

(2) חתך אנכי

האזור מחולק לחטיבות הגובה להלן:

- * "קומת כניסה קובעת"
- * "בסיס" – (קומות א', ב', ג') הכולל 3 קומות ונמצא מעל "קומת הכניסה הקובעת".
- * "גג הבסיס", (קומה ד'), הנמצא מעל קומות ה"בסיס"
- * "מגדלים" (קומה ה' ומעלה) הנמצאים מעל "גג הבסיס"
- * נוסף לר"מ תותר בניית מרתפים, כפוף לס' 10 וס' 15

לתקנון התכנית המוצעת.

(ב) שימושים מותרים באזור (מגרשים 1-5)

(1) מסחר

* השימושים להלן יותרו בקומות המגדלים – משרדים, שרותים לרבות שרותים פיננסיים (למעט שרותי אשנב של בנקים), שרותי רפואה, מרכזי לימוד והדרכה וכד'.

8/6/10
13178/10

* השימושים להלן יותרו בקומות הכניסה הקובעת והבסיס : - כל השימושים שהותרו ברישא של סעיף זה וכן כל שימוש מסחרי באישור היחידה הסביבתית של עיריית ב"ש. אולמות שמחה יותרו במגרשים 1,2 בלבד בקומת הכניסה הקובעת ובקומה א' בלבד.

(2) מגורים

* תותר בנית מגורים לסוגיהם השונים, לרבות שטחים המיועדים לרווחת הדיירים כגון מועדונים, חדרי כושר, שטחים נלווים למגורים וכד'.

* בנית דירות מגורים, תותר במגדלים בלבד.

* בקומות שמתחת למגדלים תותרנה גם בנית מבואות ושטחים נלווים למגורים ושטחים המשרתים את שטחי המגורים (כגון מועדון לדיירים, שטחי ספורט, בית כנסת וכדו), אמצעי נגישות ושטחי שרות עבור המגורים.

* גג קומות – הבסיס יפותח ויגונן לשימוש דיורי המגורים, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

* השימושים לעיל מותנים באיסור פעילות לילית (בין 22:00 ל-06:00) במגרש מס' 8.

(3) שטחי שרות

תותר בנית סטיו, מרחבים מוגנים, מחסנים, מבני עזר, מבואות ושטחי גישה (כהגדרתם בתקנות), מבנים ומתקנים טכניים והנדסיים וכד'.

(4) חניה ודרכי גישה

תותר בנית חניה בהתאם לס' 10 בתקנון התכנית המתוקן מ-24.02.09.

(5) שטחי גינון, ניקוז, מדרכות ומתקני משחק.

(6) במגרש מס' 4 תפותח חצר צמודת קרקע בשטח

מזערי של 400 מ"ר.

8/6/10
13178/10

מעל לקומות הבסיס ומעל לקומות המותרות
(במגדלים), תותר בניית קומה חלקית נוספת
הכוללת יציאה לגג מחדר – מדרגות, פיר- מעלית
משולב בבניית חדר מכוונות למעלית, חדרים
למתקנים טכניים כגון: מתקני מיזוג-אוויר, הסקה,
מאגרי מים, חשמל, תקשורת וכד', הכל במסגרת
שטחי השרות שבטבלה.
(7) תותר בניית גני /ילדים מעונות יום על גג הבסיס.
לכל כיתה תוצמד חצר צמודה על גג הבסיס בשטח
מזערי של 200 מ"ר.

(ג) שימושים מותרים באזור (מגרש 6) –

השימושים המותרים במגרש זה: כיכר, סטיו, מעברים, מבנים גון
שרותים סניטריים, חדרי שנאים, מתקנים טכניים והנדסיים כגון
מדרגות, מעליות, חדרי מכוונות, דרכי גישה לרכב תחזוקה וחרום
וכדו'. יותר קירוי של הכיכר ליצירת אטריום בחומרי גמר
התואמים לחומרים מס' 12.1 להלן או לחילופין ליצירת הצללה
באמצעות יריעות, באישור מהנדס הועדה המקומית.
שטח זה ישמש בנוסף לשטחי גינון, ניקוז, מדרכות, מתקני –
משחק, פיסול- סביבתי, גופי- מים, מתקני- הצללה ומעברים
מקורים וריהוט – רחוב.
תותר הצבת שלחנות וכסאות בתחום המגרש בתנאי שמירת מעבר
להולכי רגל.

(ד) שימושים מותרים באזור (מגרש 7)

(1) תותר בניית כבשים (רמפות) וסיפונים (פודסטים), של דרכי גישה
לרכב ולהולכי רגל לקומות הבסיס של מגרשים 5, 1- 3.

(2) תותר בניית שטחים עיקריים לשרות משתמשי התוכנית כגון
מעליות, מדרגות, שרותים סניטריים.

8/6/10
13178/10

(3) בקומת הכניסה הקובעת, בשטח המסומן כזיקת הנאה "ז",
תותר בנית שטחים לשימושים עיקריים כגון חנויות, מזנונים ובתי
אוכל וכד'.

(4) תותר בנית שטחי שרות כגון סטיו, מרחבים מוגנים, מחסנים,
מבני עזר, מבואות ושטחי גישה (כהגדרתם בתקנות) מבנים
ומתקנים טכנים והנדסים, חניה וכד'.
השטח המסומן כזיקת הנאה "ז" יוקצה לבעלי מגרש 2, הצמוד
לשטח זה ממערב, כמצוין בסעיף 11.7 לתקנון התכנית.
יתרת שטח מגרש 7, שבו תותר בנייתם של השטחים כמפורט
בסעיפים (1), (2) לעיל ו- (4) להלן, ירשמו על שם בעלי המגרשים
1, 2, 3, 5, א'

(5) זכות מעבר לציבור
במגרשים 1-7 תובטח זכות מעבר לרכב/ להולכי רגל כמסומן
בתשריט. זכות זו תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום
המקרקעין.

(6) גמישות השימושים
(א) מעל גג הבסיס, תותרנה הקמת החלופות הבאות בהתאם לס'
9.1.2 לעיל: שטחי משרדים וכיו"ב המותרים בקומת המגדלים
ו/או מגורים. בכל מגדל יותר שימוש קרקע אחד.

(ב) במגרש בו פועל או מתוכנן אולם שמחות, לא יותרו שימושים
מגורים.

(ג) קומת הכניסה הקובעת תיועד למסחר וכן גם למבואות
ולשימושים, המיועדים עבור המגדלים בחלופות השונות.

8/6/10
13178/10

(7) מס' מבנים במגרש

(א) במגרשים מס' 1, 3, 5 תותר הקמת מגדל אחד בלבד לכל מגרש, בגובה העולה גג הבסיס.

(ב) במגרש מס' 2, תותר הקמתם המרבית של שני מגדלים, בגובה העולה על גג הבסיס.

(ג) במגרש מס' 4, תותר הקמתם המרבית של ארבעה מגדלים, בגובה העולה על גג הבסיס.

(ד) המרחק המזערי מעל גג הבסיס, בין שני מגדלים באותו מגרש – 10 מ'.

(ה) יותרו חיבורים בין מבנים (ומגרשים), במפלס גג הבסיס ובחניות.

(8) מעברים מקורים

(א) תחויב הקמת סטיו/ מעברים מקורים, בין הכיכר במגרשים 4, 6, לבין החזיתות המסחריות המקיפות אותה, סביב החזיתות הפונות לדרכים מס' 6 ו- 7 וכן בחזית המערבית של מגרש מס' 5, בהתאם למסומן בתשריט.

(ב) תחויב הקמת מעבר מקורה, כמסומן כ"זיקת הנאה", בין דרך מס' 7 למגרש מס' 6, בהתאם לתשריט. רוחב המעבר מחייב, מיקום המעבר מנחה.

(9) שטח ציבורי פתוח מגרשים 9, 10

(א) מגרש 9

(1) השימושים המותרים במגרש זה : גינון, מדרגות, מתקני משחק, פיסול סביבתי, גופי מים, הצללה, מעברים מקורים וריהוט – רחוב.

8/6/10
13178/10

(2) שטח זה ישמש לשימור עצים מוגנים – לא תותר עקירת עצים אלה אלא אם כן הוגשה בקשה לכך לוועדה המקומית ואושרה על ידה.

(3) יוזם התוכנית ינקוט בכל הפעולות על מנת לשמור על העצים המוגנים בזמן ביצוע עבודות הפיתוח או עבודות הבניה הסמוכות לרבות טיפול מתמשך בהם, עד לסיום הבניה והפיתוח, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.

מגרש 10

(1) שטח זה ישמש הסדרת נחלים בהתאם לס' 13.6 להלן.
(2) שטח זה ישמש לגינון, מדרכות, מתקני משחק, הצללה, מעברים מקורים וריהוט-רוחב.

(10) אזור אחסנה מגרש 8

(א) השימושים המותרים באזור זה:

- (1) משרדים, בתי-קירור, מחסנים וכד'.
- (2) איסורי בניה ושימוש.

(ב) איסורי בניה ושימוש.

(1) לא יותר איחסון חומרים – מסוכנים או שימוש בחומרים – מסוכנים (ע"פ הגדרתם ב"חוק החומרים – המסוכנים"), לרבות לצורך הפעלת מערכות קירור.

(2) לא תותר במגרש זה בניה בתחום שבמרחק הקטן מ- 10 מ' מתואי הנחל המסומן בתשריט.

(3) לא תותר בניה תת קרקעית במגרש.

(11) דרכים

שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות ואלמנטי – פיתוח, נטיעות, ניקוז, מעבר נחל ומערכות תשתית.

8/6/10
13178/10

(12) חנייה

החנייה תבוצע בתחום התוכנית, עפ"י תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

(א) מגרשים 5-1

(1) לא תותר חניה במפלס הכניסה הקובעת (למעט חניה – תפעולית). החניה תבוצע בחניונים על- קרקעים, שיוקמו בחלק/כל קומות הבסיס של המגרשים.

(2) הסדרי החניה המוצעים יהיו לשביעות רצונה של הועדה

המקומית ויבטיחו, בין היתר:

* הפרדה בין שטחי החניה של דיירי המגורים, לבין שטחי החניה של יתר המשתמשים.

* פיתוח גישה לחניה במגרשים.

* פיתוח גישה לחניה תפעולית.

(3) כניסות לחניה תותרנה בהתאם לנספח התחבורה.

(4) יותר איחוד שטחי חניה במגרשים השונים או מעבר בניהם.

(5) במגרש מס' 4, תותר גם חניה בחניון תת- קרקעי (בכפוף לס' 15. להלן).

(13) מגרש מס' 8

(א) תותר חניה וחניה תפעולית, גם במפלס הכניסה הקובעת.

(ב) הכניסה לחניה תהיה מדרך מס' 5, תותר גישה גם מדרך מס' 4 בכפוף לאישור מהנדס הרשות המקומית.

(14) חניה במגרשים שכנים

תותר חנייה במגרש שכן בתנאי שהחנייה תהיה בהסכמת בעלי הזכויות של המגרשים הנדונים.

8/6/10
13178/10

7. נשוא השומה

נשוא השומה, מהווים השטחים המיועדים להיכלל במסגרת תוכנית האיחוד וחלוקה, על פי המפורט להלן:

7.1. מגרש 64'א' בשטח – על פי מדידה ממוחשבת – של 15,860 מ"ר המהווה חלק מחלקה 1 בגוש 38014.

אציין כי יתרת השטחים בחלקה 1 כוללים הצמדות המסומנות בתשריט הבית המשותף לעיל באות כ' ובאות ל', שהנם מגרשים במערב החלקה, וכן חלקים מהחלקה אשר מיועדים – על פי תוכניות קיימות לדרך.

שטח החלקה הרשום הנו 21,723 מ"ר ואילו שטח הצמדות כ' ול' הנו 2,883 מ"ר.

על מגרש 64'א' בנויים בפעל 3 מבנים, על פי הפירוט להלן:

7.1.1 מבנה מספר 1 הנו מבנה דו קומתי על מסד שצורתו "L", אשר צלעותיו פונות לשתי החזיתות של החלקה. שטח המבנה הרשום הוא 3,684.35 מ"ר. בנוסף, כולל המבנה רמפה מקורה בשטח רשום של 378.87 מ"ר.

קומה א' הנה למעשה קומת יציע ששטחה קטן משטח קומת הקרקע.

המבנה נבנה לפני כ- 35 שנים והוא בנוי ברמת בנייה רגילה הכוללת: שלד מבטון, קירות בלוקים, גג אזבסט גלי.

חלק מהמבנה הורחב ושופץ במהלך השנים.

על פי היתר בניה מספר 1149, מיום ה- 26/6/01, הכולל מספר היתרים אשר ניתנו לפניו, עולה כי נוספו למבנה התוספות הבאות:

קומה	תוספת – על פי היתר
כניסה/קרקע	108.81
א'	440.27
ביניים	24.57
ב'	112.81
סה"כ	686.46

8/6/10
13178/10

*אציין כי התוספות מהוות הרחבה לתתי חלקות 19 ו- 20. השטחים הנקובים בטבלה, הינם שטחי רצפות בלבד, ביחס לשטחים על פי צו רישום בתים משותפים.

7.1.2 מבנה מספר 2 הנו מבנה חד קומתי בשטח רשום של 721.2 מ"ר, הממוקם לאורך הצלע המזרחית של החלקה, וחזיתו לפני החלקה. הבנייה הנה מחומרים קלים וכוללת קירות וגג מפח גלי.

7.1.3 מבנה מספר 3 המסומן במרכז החלקה, לא קיים בפעל.

7.1.4 מבנה מספר 4 הנו מבנה חד קומתי בשטח רשום של 1,033.63 מ"ר, הממוקם לאורך הצלע הדרומית של החלקה, וחזיתו לפני החלקה. המבנה בנוי מחומרים קלים, בדומה לרמת הבנייה במבנה מספר 2.

7.2 מגרשים 64 ב' 1 ו- 64 ב' 2, על פי תוכנית בנין עיר 33/103/03/5.

7.3 חלק ממגרש 61 על פי תוכנית בנין עיר 19/103/03/5, הגובלים בחלקה 1 הנ"ל ממזרח, בשטח של כ- 1,150 מ"ר.

8. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה

בבחינת האיזון בין בעלי הזכויות בחלק התוכנית המיועד לאיחוד וחלוקה, התבססתי - בין היתר - על העקרונות, הגורמים והשיקולים המפורטים להלן:

8.1 ערכתי את שומתי על יסוד הוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבנייה לעניין איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

8.2 בשומתי התייחסתי הן במצב הנכנס והן במצב היוצא רק לאותם שטחים הנמצאים בתחום המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש בתוכנית.

8.3 התייחסתי במצב הנכנס לקרקע בלבד - ללא מחוברים.

8.4 בבחינת השווי של בעלי הזכויות השונות במצב הנכנס, התבססתי על זכויות הבניה במצב התכנוני הקיים.

8/6/10
13178/10

8.5. בבחינת שווי כל אחת מתתי החלקות בבית המשותף הרשום על חלקה 1, התבססתי על נתונים מתוך נסחי הרישום וצו רישום הבית המשותף, תוך התייחסות לרכיבים הבאים:

א. שווי זכויות הבנייה המנוצלות (רכיב הקרקע בשטחים הבנויים בפעל) – על פי מיקומן היחסי.

ב. שווי החלק היחסי של תת החלקה ברכוש המשותף, תוך התייחסות לגורם המושע.

ג. שווי חלקים הצמודים - אשר הוצאו מהרכוש המשותף.

אציין כי לא הוצג בפני נסח רישום מלא ועדכני. יש לבחון את הנתונים עליהם התבססתי בשומתי, תוך התבססות על נסח רישום עדכני, וכן על רקע מפת מדידה סופית לעניין זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות.

8.6. בשומתי התייחסתי לזכויות בעלות. חלוקת הזכויות בין החוכר למחכיר, המושפעות בין היתר מיתרת תקופת החכירה, שיעור הדח"ר ששולם והזכויות התכנוניות הכלולות בחוזי החכירה, לא הובאו בחשבון השומה.

8.7. באומדן שווי הזכויות במצב היוצא, הבאתי בחשבון את זכויות הבניה והשימושים לפי התוכנית.

8.8. אציין כי זכויות הבניה בקומות העליונות נקבעו – כפי שנתבקשתי במטרת השומה - באופן בו נוצר איזון בשווי בין בעלי הזכויות. באופן זה אין צורך בתשלומי איזון.

8.9. ההקצאה נערכה באופן בו בעלי הזכויות הגדולים רוכזו למגרשים נפרדים, על מנת להקטין את רכיב המושע.

8.10. לעניין הערכים – אם במקור הערכים צוינו בדולרים הרי שבטבלה המצורפת כנספח א' הם מצוינים בש"ח, תוך התאמתם למועד חוות הדעת.

9. השומה

לאור האמור לעיל, מוצגת להלן טבלת האיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית מס' 56/103/03/5, הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

8/6/10
13178/10

שם הבעלים	תת חלקה/ מגרש	מצב קיים שיעור החלק היחסי במצב הקיים
תנובה	1	35.17%
אחרים	2	1.33%
מלכה ב'	3	1.33%
מלכה ב'	4	1.34%
אחרים	5	1.34%
אחרים	6	1.34%
מלכה ב'	7	4.53%
אחרים	8	1.21%
אחרים	9	2.45%
אחרים	10	0.26%
אחרים	11	0.12%
אחרים	12	0.12%
אחרים	13	0.12%
אחרים	14	0.12%
אמר	15	8.18%
אמר	16	0.12%
אמר	17	0.12%
אחרים	18	0.12%
אמר	19	1.08%
אמר	20	4.51%
תנובה	21	8.90%
תנובה	22	0.50%
מלכה א'	23	9.44%
אחרים	24	0.60%
אחרים	25	0.60%
תנובה	26	0.41%
תנובה	27	2.14%
תנובה	28	0.41%
תנובה	29	0.41%
תנובה	30	0.41%
אחרים	31	0.41%
אחרים	32	0.41%
אחרים	33	0.41%
אחרים	34	0.83%
אמר	מגרשים 64 ב' 1 ו- 64 ב' 2	6.48%
תנובה	חלק מגרש 61	2.74%
	סה"כ	100.00%

8/6/10
13178/10

להלן ריכוז הנתונים בטבלה לעיל, בחלוקה על פי קבוצות החוכרים:

חוכר	שיעור החלק היחסי במצב נכנס (במעוגל)	הקצאת מגרשים במצב מוצע	חלקים במגרש	שיעור השווי היחסי במצב מוצע (במעוגל)
תנובה	50.96%	4	בשלמות	50.96%
מלכה א'	9.41%	3	בשלמות	9.41%
מלכה ב'	7.17%	1	46.77%	7.17%
אמר	20.7%	2 כולל 2 א' 1 7 (חלק)	בשלמות 34.20% 170 מ"ר מסחר	20.7%
אחרים	11.76%	5 1	בשלמות 19.03%	11.76%
סה"כ	100%			100%

רצ"ב טבלת איחוד וחלוקה מפורטת.

הערה: אציין שכל שינוי בזכויות הבניה יחייב התייחסות לעניין ההקצאות והאיזון מחדש.

הנני מצהיר בזאת כי אין לי עניין או חלק בנכס שבנדון, וכי ערכתי שומה זו על פי מיטב ידיעותי המקצועיות, הבנתי ונסיוני.

בכבוד רב,
בן-ציון גולדשטיין
מ.ר. 130 L.N. שם מקרקעין
B. GOLDSTEIN
REAL ESTATE APPRAISER

8/6/2010
13178/10 סנ

זכויות הבנייה בתכנית המוצעת

נספח ב'

הקפי בניה מירביים למגורש במ"ר

הקפי בניה מירביים לעורש במ"ר																	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש		
גובה מירבי ב-מ'	מקומה ח' ובעלה (מגדלים)	מספר קומות מירבי			קווי ב"ן	מס' יחיד	סה"כ קרקע מרבית במ"ר	סה"כ עיבוד שדות במ"ר	למטרות שדות						למטרות עיבודיות				שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש
		קומות הכניסה הקובעת - קומה ד'	מותרת לכניסה הקובעת	קומות					נעל לכניסה הקובעת		מותרת לכניסה הקובעת		קומה ח' ובעלה במ"ר (מגדלים)	קומה ח' ובעלה במ"ר	קומות הכניסה הקובעת במ"ר	מותרת לכניסה הקובעת				
									קומה ח' ובעלה במ"ר	נעל	קומה ח' ובעלה במ"ר	נעל				קומה ח' ובעלה במ"ר	נעל	קומה ח' ובעלה במ"ר		
64	11	5	-	כמסותן בתשריט	42	2682	16646	974	8078	600	1132	-	-	9593	320	2300	-	4.297	2	
75	14	5	-	-	96	3980	30735	2251	13391	1200	1680	-	-	2103	160	800	-	1.659	3	
45	7	5	-	-	21	1384	10760	493	6020	600	584	-	-	22483	640	2750	-	8.554	4	
70	18	5	3	-	224	4758	60856	5275	25300	2400	2008	-	-	3800	160	1100	-	2.009	5	
64	11	5	-	-	38	1904	13074	892	5718	600	804	-	-	-	-	100	-	1.153	6	
16	-	3	-	-	-	200	200	-	-	-	100	-	-	-	-	310	-	1.020	7	
16	-	3	-	-	-	690	690	-	-	-	380	-	-	-	-	-	-	21.459	8	
10	-	2	-	כמסותן בתשריט	-	60%	9400	9885	58507	5400	6688	400	-	42131	1440	8910	-	7.942		

