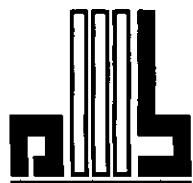


690 6678 (20)



חבר לשכת שמאי מקרקעין  
בישראל

NEGEV-TEAM נגב תים (1997) בע"מ  
אליהו סלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין  
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351  
E-mail negev\_t@netvision.net.il  
רחוב ביאליק 149 באר-שבע 84308

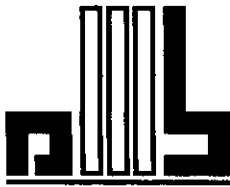
תאריך: 26 ינואר 2011  
מס' תיק: 11-1-275  
עדכון מיום: 28/3/11  
עדכון מיום: 19/6/11

טבלת הקצאה  
תוכנית מפורטת 17/מק/2199  
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
מגרשים 61 ו-62 שכונה 13 רהט

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
13.12.2011  
נתקבל

ועדה מקומית רהט  
תכנון וכנייה רהט  
04-07-2011  
נתקבל

ועדה מקומית רהט  
אישור תכנית מס' 17/מק/2199  
הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבה מס' 91 ביום 18/1  
הממונה על הכחז יו"ר הועדה



חבר לשכת שמאי מקרקעין  
בישראל

2

נגב תים (1997) בע"מ  
אליהו שלמון מודד מוסמך ושימאי מקרקעין  
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351  
E-mail: negev\_t@netvision.net.il  
רחוב ביאליק 149 באר-שבע 84308

תאריך: 26 ינואר 2011  
מס' תיק: 11-1-275  
עדכון מיום: 28/3/11  
עדכון מיום: 19/6/11

לכבוד  
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז דרום  
באר שבע  
א.ג.ג.

הנדון: טבלת הקצאה  
תוכנית מפורטת 2199/מק/17  
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים  
מגרשים 61 ו-62 שכונה 13 רהט

התבקשתי ע"י אבו מעמר חאלד הליל מבעלי הזכויות בנכס הנדון, באמצעות מר זואדי אבו ג'אמע מהנדס ומודד מוסמך, לערוך טבלת הקצאה עפ"י חוק תכנון ובניה סעיף 121-122 "איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים" לתוכנית 2199/מק/17, שינוי קו בנין עפ"י המסומן והמתואר בתשריט למגרשים 61 ו-62 בשכונה 13, רהט.

### 1. מטרת הטבלה

מטרת הטבלה היא עריכת טבלה המציגה את שטחם של מגרשים בתוכניות מאושרות, בייעודם ומצבם הקיים, ביחס לשטחם של כלל המגרשים החדשים עפ"י התוכנית מפורטת 2199/מק/17.

חוות הדעת נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 ובהתאם לתקן 15 לתקינה השמאית.

### 2. מועד הקובע לטבלת ההקצעה

המועד הקובע לנתונים בטבלת ההקצאה הוא 16/01/2011, מועד הביקור במקום.

### 3. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין נערך מטעמי ביום 16/01/2011 ע"י מר יניב ביליה שמאי מקרקעין במשרד "נגב תים בע"מ". בדקתי את השטחים והנכסים, את הזכויות במקרקעין.

#### 4. פרטי המקרקעין

- מיקום המקרקעין - שכונה 13, רהט.
- מגרשים - 61 ו-62.
- תוכניות מצב מאושר - 402/02/17 (מתאר מקומית), 15/223/02/17, 353/03/7 (תרש"צ 4/40/1), 2155/מק/17

- נתונים גושים וחלקות בתוכנית

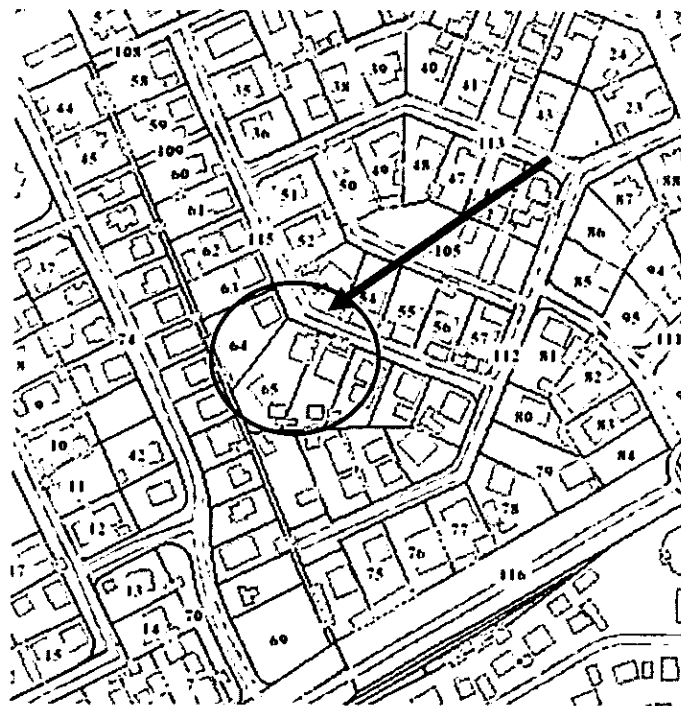
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100423	רשום	חלק מהגוש	65 ו-66	115
גוש שומה 48	בני שמעון	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
353/03/7 (תרש"צ 4/40/1)	61 ו-62 (חלקות לפי תרש"צ 34 ו-35)

- מיקום התוכנית:



## 5. תאור המקרקעין

מקרקעין נשוא התוכנית איחוד וחלוקה נמצאים בשכונה 13, רהט.

שכונה 13 הינה מהשכונות החדשות בעיר הבדואית רהט וממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר. השכונה כמו כל העיר מאופיינת בבניה צמודת קרקע נמוכה. הגישה לשכונה הינה מכיוון כביש 264 רהט – משמר הנגב.

המגרשים נשוא טבלת ההקצאה ממוקמים במרכז השכונה.

גבולות השכונה:

- מצפון שכונות 17-18.
- ממזרח שכונה אבו סביטאן.
- מדרום כביש גישה למרכז הישוב.
- ממערב כביש 264.

המגרשים נשוא הטבלה ממוקמים במרכז השכונה, אזור זה מאופיין בשטחים לבתים צמודי קרקע חד משפחתיים, מגרשים בני 500 עד 700 מ"ר.

רמת הפיתוח והתשתיות באזור התעשייה טובה מאוד כוללת תשתיות ביוב ומים, חשמל, תקשורת, כבישים, מדרכות ותאורה.

## 6. תאור המגרשים

נשוא טבלת ההקצאה, הינם מגרשים 61 ו-62 וחלק מדרך מאושרת בשכונה 13, רהט.

נשוא הטבלה מהווה 2 מגרשים עליהם בנויים בתי מגורים. פני הקרקע מישוריים, צורת המגרש רגולארית דמוית טרפז, חזית המגרשים פונה לכיוון דרום ומערב.

המגרשים במצב מוצע על פי תוכנית 17/מק/2199:

מספר המגרשים עליהם חלה התוכנית הוא 61 ו-62 וחלק מדרך מאושרת וחלקות 65-66 בגוש 100423, בהתאם לתשריט תוכנית 17/מק/2199 בהתאם להוראות התוכנית קיים שינוי בקווי הבנין למבנים הקיימים. סה"כ שטח התוכנית 3,094 מ"ר בהתאם לחלוקה הבאה:

מצב מאושר		
מ"ר	מספר מגרש	יעוד
1,699	61	מגורים א'
1,193	62	מגורים א'
202	דרך מאושרת	דרך מאושרת
3,094		סה"כ שטח התוכנית

### 7. מצב תכנוני

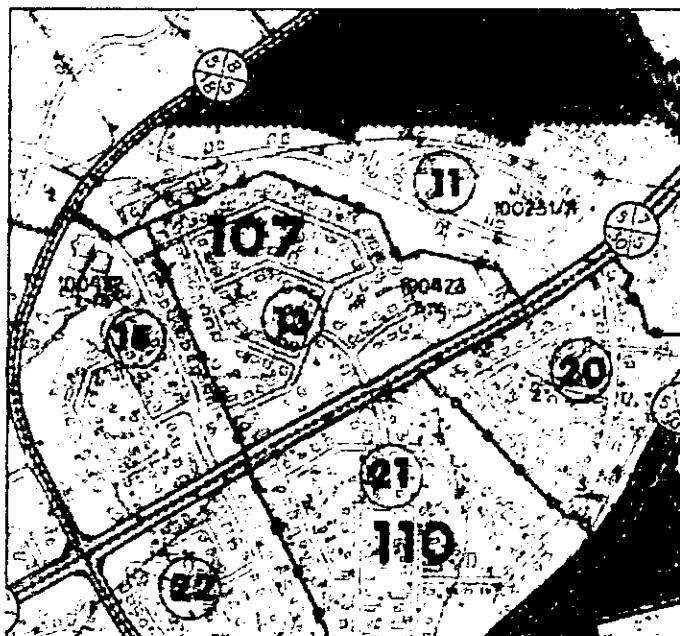
להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא טבלת ההקצאה, איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. עיקרי פרטי התכנון הרלבנטיים הנוגעים למגרשים, נשוא חוות הדעת. פרטי התכנון לוקטו מתוך מידע מהוועדה לתכנון, על בסיס ביקור במשרדי הוועדה.

### תוכנית 402/02/17

- פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 13/03/2007 י.פ. 5640.
- מטרת התוכנית היא יצירת מסגרת להרחבתה/פיתוחה של העיר רהט.
- שכונה 13 מסומנת בתשריט בצבע כתום – יעוד למגורים.
- השימושים המותרים באזור זה הם:

א. האזור מיועד לבניית בנייני מגורים מסוגים שונים.

ב. לכל שכונה או חלק מרובע תוכן תכנית מפורטת.



תוכנית 15/223/02/17

- פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 31/08/2005 י.פ. 5432.
- מטרת התוכנית הגדלת זכויות בניה גורפת לאזור מגורים וקביעת זכויות בניה לשטח בנייני ציבור.
- שכונה 13 מסומנת בתשריט בצבע כחול מקווקוו.
- זכויות הבניה:

תכסית מרבית %	היקפי בניה מרביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)					אזור
	סה"כ עיקרי + שירות	למטרות שירות		מטרות עיקריות		
		מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
47%						
60%	+ 68% 126 מ"ר	+ 8% 126 מ"ר	10% (מרתף)	50%	-----	מגורים
הערה* 4	הערה* 5 הערה* 6	הערה* 3 הערה* 5	הערה* 2 הערה* 5	הערה* 1 הערה* 6 הערה* 7		הערה* 8
70%	+ 78 126 מ"ר	+ 8% 126 מ"ר	10% (מרתף)	מגורים 50% + מסחר - 10%	-----	מגורים עם חזית מסחרית
הערה* 4	הערה* 5 הערה* 6	הערה* 3 הערה* 5	הערה* 2 הערה* 5	הערה* 1 הערה* 6 הערה* 7		הערה* 8

### הערות לטבלת מצב מוצע:

- הערה – 1: תכנית זו מבטלת הגבלת בניה מירבית למטרות עיקריות ביחס לגודל המגרש.
- הערה – 2: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.35 מ' (מדוד ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) ובתחום קווי הבניין. המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד/ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- הערה – 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:
  - א. מחסן - עד סך 8% משטח המגרש.
  - ב. סככה רכב - עד 30 מ"ר למגרש = (2 חניות)
  - ג. ממ"ד/ממ"ק - עד 36 מ"ר למגרש.
  - ד. שיג - עד 60 מ"ר למגרש.

הערה – 4: התכנית המרבית תכלול את כל השטחים המבונים במגרש לרבות: מחסן עד 8%,  
30 מ"ר לסככת רכב, 60 מ"ר לשיג.

הערה – 5: זכויות בניה למטרות שירות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושרו בתכנית קודם  
למועד אישור תכנית זו – יישארו בתוקף

הערה – 6: זכויות בניה למטרות עיקריות גבוהות מהקבוע בתכנית זו אשר אושרו בתכנית קודם  
למועד אישור תכנית זו – יישארו בתוקף

הערה – 7: תותר הקמת שני מבנים במגרשים הגדולים מ – 1,000 מ"ר.

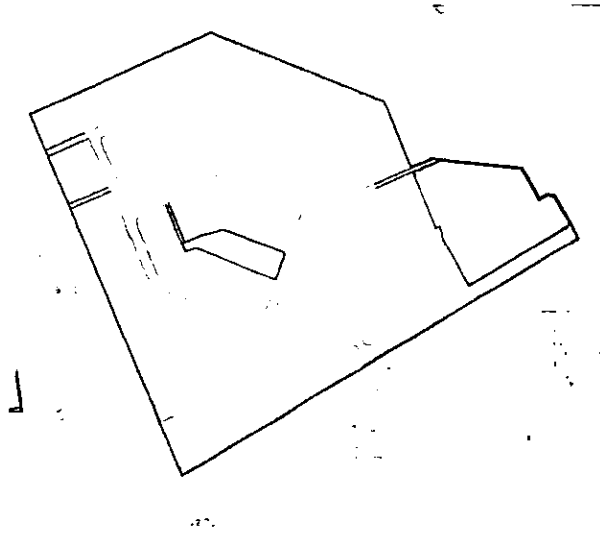
הערה – 8: א. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 250 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד  
בין הנקודות 127,620 /090.400 ,127.570 /088.055 כמסומן בתשריט.

ב. גובה הבניה המוצעת לא יעלה על 270 מ' מעל פני הים במסדרון של 17 מ' מכל צד  
בין הנקודות 128,213 /090.360 ,128.422 /088.110 כמסומן בתשריט.



תוכנית 353/03/17 (תרש"צ 4/40/1)

- פרסום תוקף ברשומות 29/9/1989 י.פ. 3702
- מטרת התוכנית הקצאת שטח לאזור מגורים הכולל 96 מגרשים לבניה פרטית, מבני ציבור ,  
שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ומגרשי חניה.
- שכונה 13 מסומנת בתשריט בצבע כתום.
- מספרי המגרשים נשוא הטבלה 61,62.



מצב מוצע תוכנית 2199/מק/17

מטרת התוכנית:

הסדרת מצב קיים במגרשים 61-62 שכונה 13, ע"י איחוד וחלוקה ושינוי קווי הבניין למבנים הקיימים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א(א)(1).
- שינוי קווי בנין עפ"י המסומן והמתואר בתשריט עפ"י סעיף 62א(א) 4.

שימושים:

כל התכליות והשימושים יהיו לפי התוכנית המאושרת מספר 353/03/7 (תרש"צ 4/40/1), תוכנית מפורטת מספר 2155/מק/17 והמתאר שמספרה 15/223/02/17.



## 8. זכויות במקרקעין

הבעלים בנכס הם:

שם פרטי ומשפחה	גוש	חלקה	כתובת	בעלים
אבו מעמר חאלד חליל 2-05944098	100423	66	שכונה 13 בית 62	
אבו מועמר זעילה סאלם 8-05631235	100423	66	שכונה 13 בית 62	
אבו מעמר טורפה סלימאן 035015957	100423	65	שכונה 13 בית 61	

לחוות דעתי מצורפים פרטי המידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בבאר שבע כפי שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 26/1/11.

## 9. עקרונות גורמים ושיקולים

9.1 שומה זו – טבלאת הקצאה, נערכה על פי הוראות פרק ג', סימן ז', סעיף 121-122 לחוק תכנון והבניה, בו נקבעו ההוראות בדבר הכנת טבלת הקצאה ואיזון בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ושלא בהסכמת בעלים.

א. כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר למקום בו היה המגרש הישן של מקבל ההקצאה.

ב. נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים המקוריים הכלולים בתוכנית ושווי היחסי של כל מגרש ביחס לשווי סך המגרשים המשתתפים בתוכנית.

ג. היחס של שווי המגרש הישן לסך שווי המגרשים הישנים יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שווי מגרש התמורה לסך שווי מגרשי התמורה.

ד. במידה ולא תשמר היחסיות כאמור, יחושבו תשלומי איזון על בסיס שווי המגרשים החדשים – המוצעים.

9.2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת.

9.3 טבלת ההקצאה נערכת למגרשים בהם מתקיים הליך של אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים כפי שהוצג לפנינו בתשריט התוכנית המיועדת לאישור.

9.4 שטחי המגרשים אשר הובאו בחשבון הם השטחים כמופיע בתב"ע וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשה על ידי מודד מוסמך.

9.5 במגרשים בנויים ככל שהיו אנו מתעלמים משווי המבנה הקיים משום שהמגרשים הבנויים נותרו בידי אותם בעלי הזכויות הן במצב הישן והן במצב החדש.

9.6 טבלת ההקצאה שלהלן מתארת את המצב הקיים של המגרשים מול המצב המוצע של המגרשים וקובעת את ההקצאה לכל מגרש במסגרת התוכנית.

### 10. טבלת השטחים והמגרשים

מצב מאושר:

מצב מאושר		
מ"ר	מספר מגרש	יעוד
1,699	61	מגורים א'
1,193	62	מגורים א'
202	דרך	דרך מאושרת
3,094		סה"כ

מצב מוצע:

מצב מוצע		
מ"ר	מספר מגרש	יעוד
1,790	61	מגורים א'
1,102	62	מגורים א'
202	דרך	דרך מאושרת
3,094		סה"כ

### 11. טבלת הקצאה לתוכנית 17/מק/2199:

מצב מוצע			מצב מאושר				
שטח המגרש במ"ר	מספר מגרש	יעוד הקרקע	שטח המגרש במ"ר	בעלי הקרקע	מספר מגרש	יעוד הקרקע	מס"ד
1,790	61	מגורים א'	1,193	אבו מעמר טרפה סלמאן	61	מגורים א'	1
1,102	62	מגורים א'	1,699	אבו מעמר תאלד חליל אבו מועמר זעילה סאלם	62	מגורים א'	2
202		דרך מאושרת	202	רשות פיתוח		דרך מאושרת	3
3,094	סה"כ		3,094	סה"כ			

אישור רב  
 שמואל סלמון  
 שמואל סלמון ומאיד מוסמך  
