

גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין

*שמאות *משקים חקלאיים *חקלאות *נזקי בניה

גדי נייד: 052-5976411, דני נייד: 054-6924751

משרד: 08-8593138 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

טבלת הקצאה ואיזון

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים

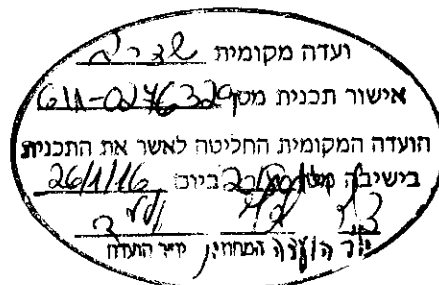
גוש 1898 (חלק), חלקות 9,41, חלקות 64,79 (חלק), גוש 2479 חלקה
13 (חלק)

מעונות הסטודנטים במתחם השקמים – שינוי בינוי שדרות

תכנית מפורשת מס' 611-0276329 מרחב תכנון מקומי זמורה

פברואר 2016

אדר א' תשע"ו



גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין

*שמאות *משקים חקלאיים *חקלאות *נזקי בניה

גדי נייד: 052-5976411, דני נייד: 054-6924751

משרד: 08-8593138 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

תאריך עברי: ט"ו אדר א' תשע"ו

תאריך לועזי: 24/02/16

סימוכין שומ - 1795

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה

שדרות

א.ג.ב.,

1. רקע כללי

- א. טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות הכלולות בתחום תכנית מס' 611-0276329.
- ב. התב"ע כוללת 6 מגרשים ששטחן הכולל 22,159 מ"ר (כולל שב"צ ודרכים)
- ג. בטבלת ההקצאה והאיזון 2 בעלי זכויות.

2. מטרת חוות הדעת

נתבקשתי ע"י הועדה המקומית שדרות, שהינו בעל הזכויות החכירה לדורות במקרקעין הנידונים, לערוך טבלת הקצאה ואיזון בעקבות תכנית מס': 611-0276329 המהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים, ע"פ הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הוא מועד' מתן חוות דעתנו זו.

4. מועד הביקור בנכס

א. מועד הביקור: 05/02/14.

ב. עורך הביקור: גדי יהודה – שמאי מקרקעין.

גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין

* שמאות * משקים חקלאיים * חקלאות * נזקי בניה

גדי נייד: 052-5976411, דני נייד: 054-6924751

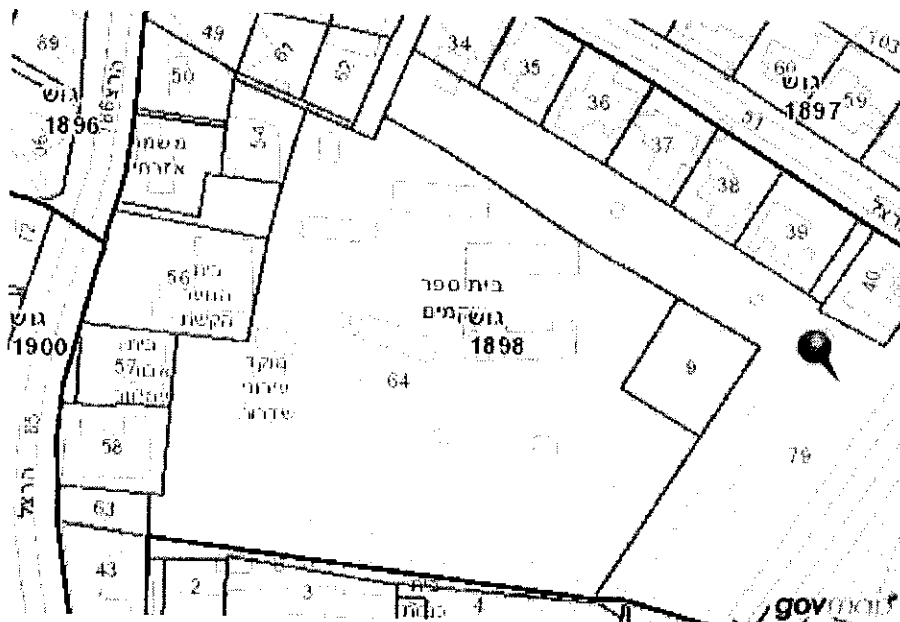
משרד: 8593138-08 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

5. פרטי המקרקעין

בעל הקרקע	מיקום	גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר
רשות הפיתוח	שדרות	1898	9	1,145
מ"מ שדרות	שדרות	1898	41	186
רשות הפיתוח	שדרות	1898	64	19,958
רשות הפיתוח	שדרות	1898	79	18,666
מ"מ שדרות	שדרות	2479	13	2,827

6. תאור המקרקעין

- א. רחוב מבצע זלמן שליין 56 נמצא במזרחו של הישוב גן יבנה, בסמוך לכביש 4 (תל-אביב – אשדוד).
- ב. שטח התכנית היא בחלק התחום בין רחוב זלמן שליין במזרח לבין רחוב עפרוני במערב.
- ג. בשטח התכנית קיימים מבני מגורים פרטיים חד ודו קומתיים, רמה סוציו אקונומית בינונית ומעלה. כמוכן קיימים מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך.
- ד. שטח התכנית 1,874 מ"ר.
- ה. גבולות התב"ע: מצפון מגרש 80, מדרום מגרש 82, ממערב מגרש 155, ממזרח רחוב זלמן שליין.
- ו. טבלת ההקצאה והאיזון בחוות דעתי להלן, מיוחסת למרכיב הקרקע בלבד, ללא מרכיב המחברים (המבנים הבנויים בחלקה)



גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין

*שמאות *משקים חקלאיים *חקלאות *נזקי בניה

גדי נייד: 052-5976411, דני נייד: 054-6924751

משרד: 8593138-08 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

7. מצב תכנוני

א. תכנית 99/102/03/21 אושרה למתן תוקף בתאריך 21/06/10 בי.פ. 6098.

מטרת התכנית:

- (1) שינוי יעוד בחלקות הקיימות ממגורים ובנייני ציבור למבנים ומסדות ציבור לחינוך.
- (2) קביעת חזית עם הוראות מיוחדות
- (3) תנאים למתן היתרי בניה.
- (4) הוראות בדבר עיצוב אדריכלי.
- (5) קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- (6) קביעת הנחיות בדבר נגישות.
- (7) איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

במסגרת תכנית לפיתוח המרקם הותיק לעיר שדרות אותרו, בין היתר, מספר פרויקטים באזור מרכז העיר.

המוקד הראשי של העיר מצוי ללא ספק במפגש הרחובות הרצל ובגין – אזור בו מתמקדת תכנית זו.

הרעיון המרכזי העומד בבסיס התכנית הוא הזרמת "דם חדש" ללב עיר, במגמה לעבותו ולהפכו לייצוגי, פעיל וחיוני תוך משיכת אוכלוסייה חזקה יותר שתיצור אינטראקציה עם הקיים.

אחד האמצעים המתוכננים למימוש המטרות הוא הקמת מעונות לסטודנטים במקום מתחם בית הספר שיקמים. המעונות מתוכננות לתת מענה ל- 1000 סטודנטים, ב- 250 יחיד, עפ"י מפתח של 21 מ"ר לסטודנט. התוכנית כוללת: יחידות מגורים, פונקציות שרות לשימושי רווחה ופנאי, חללי פעילות לימודיים וחברתיים ושטחים פתוחים. כמו כן מתוכנן בינוי כיכר עירונית רחבה ומזמינה (שתשמש גם כמקום התקהלות בארועים), וכן בנייני מגורים היכולים להתאים גם לבעלי מקצועות חופשיים.

בנוסף, ובמסגרת תכנית משלימה נפרדת, יועבר בניין העירייה ממקומו הנוכחי אל האזור בו ממוקם השוק כיום, ממזרח לדרך בגין, תוך יצירת כיכר גדולה שתשלים את הכיכר המוצעת במסגרת תכנית זו.

הקשר בין מכללת ספיר, הממוקמת בדרום-מזרח העיר, לבין המעונות המתוכננים בתכנית זו יתבצע באמצעות ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים שבו ישולבו מתקני ספורט ופנאי וחיבור לטיילת לאורך כביש 232.

מדובר בתכנית שרובה למעשה הוא מעונות הסטודנטים: שטח ציבורי שנועד לשרת את העיר. במתחם מסי יחיד מצומצם אשר נסמכות על שטחי הציבור הקיימים.

8. התכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון

הוצגה בפני תב"ע מפורטת (תשיט + תקנון) מס' 611-0276329 וממנה עולים בין היתר

הפרטים הבאים:

גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין

*שמאות *משקים חקלאיים *חקלאות *נוקי בניה

גדי נייד: 052-5976411, דני נייד: 054-6924751

משרד: 8593138-08 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

- א. שלב התכנית: מאושרת ע"י שר הפנים 16/02/16 י.פ. 7207.
- ב. שב התכנית: מעונות סטודנטים במתחם השקמים – שינוי בינוי.
- ג. בעלי עניין בקרקע:
 - 1) בעלים – רשות מקרקעי ישראל, באר שבע, התקוה 4.
 - 2) חוכר – עיריית שדרות, שדרות, כיכר הנשיא 1.
- ד. מגיש התכנית: רשות מקומית, עיריית שדרות.
- ה. יוזם התכנית: רשות מקומית, עיריית שדרות.
- ו. מטרת התכנית: שינוי תנאי להיתר ושינוי בינוי באזור מעונות הסטודנטים במתחם השקמים
- ז. עיקרי הוראות התכנית:
 - 1) ביטול הוראה להריסת מבני ביה"ס שקמים וביטול התנאי להיתר הקשור בהריסתם, ע"פ סעיף 62 א' (א) 5.
 - 2) איחוד וחלוקה בין השב"צ לדרך כך שהשב"צ יכלול את המבנים שהריסתם בוטלה, ע"ח שטח לדרך ע"פ 62 א' (א) 1.
 - 3) שינוי קו בניין בחזית הכיכר הפונה לשצ"פ לקו בניין אפס ע"פ 62 א' (א) 4.
 - 4) שינוי והגמשת הוראות להנחיות בינוי ועיצוב אד-יכלי ע"פ 62 א' (א) 5.
 - 5) שינוי הוראות ל"הנחיות המיוחדות" לשב"צ ע"פ 62 א' (א) 5.
- ח. נתונים כמותיים עיקריים בתכנית – מבני ציבור 22,000 מ"ר ללא שינוי ממצב מאושר וכולל 500 מ"ר עיקריים למסחר ורווחה ופנאי כאמור במצב מאושר בהוראות "חזית עם הנחיות מיוחדות".
- ט. יעודי קרקע ושימושים
 - 1) מבנים ומוסדות ציבור – כל השימושים לפי הוראות תכנית 99/102/03/21.
 - 2) דרך מאושרת – ע"פ תכנית מאושרת.
 - 3) תנועה – ע"פ תכנית מאושרת.
 - 4) דרך מוצעת.
 - 5) דרך/או טיפול נופי – ע"פ תכנית מאושרת.

גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין

*שמאות *משקים חקלאיים *חקלאות *נוקי בניה

גדי נייד: 052-5976411, דני נייד: 054-6924751

משרד: 8593138-08 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

6) בינוי ופיתוח – ע"פ תכנית מאושרת.

י. הוראות נוספות

1) איחוד וחלוקה – במטרה לאפשר שימוש במבנה הקיים של ביה"ס שקמים, תכנית זו מציעה איחוד וחלוקה של השב"צ עם הדרך, באופן שלא ישתנה סך השטח בכל ייעוד.

רישום הקרקע יבוצע ע"פ הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2) היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית מס' 99/102/03/21 בהתאמה לשינויים שפורטו בתכנית זו.

תכנית זו מבטלת את התנאי להיתר בחלקו הראשון של סעיף 6.1.11 מהתכנית המאושרת (הריסת מבנים קיימים).

המבנים להריסה בתחום חלקה 79 ייהרסו אך הריסתם לא תהווה תנאי להיתר.

כל שאר ההוראות מסעיף 6.1.11 בתכנית המאושרת, בעניין פינוי פסולת

וכדומה, ימשיכו לחול.

יא. טבלת שטחים:

מצב מאושר		
שטח במ"ר	מספר מגרש (תא שטח)	יעוד הקרקע
16,488	960	שב"צ
403	א 960	שב"צ
471	ב 960	שב"צ
3,841	60	דרך מוצעת
956	61	דרך מוצעת
22,159		סה"כ

מצב מוצע		
שטח במ"ר	מספר מגרש (תא שטח)	יעוד הקרקע
12,001	100	שב"צ
5,156	101	שב"צ
326	200b	דרך מוצעת
403	200c	דרך מוצעת
3,394	200a	דרך מוצעת
879	200d	דרך מוצעת
22,159		סה"כ

גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין

*שמאות *משקים חקלאיים *חקלאות *נוקי בניה

גדי נייד: 052-5976411, דני נייד: 054-6924751

משרד: 8593138-08 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

9. הזכויות במקרקעין/ המצב המשפטי

הוצגו בפנינו נסחי טאבו שהופקו באמצעות האינטרנט מתאריך 30/11/14 וממנו

עולים הפרטים הבאים:

א. גוש 1898 חלקה 9.

(1) שטח החלקה 1,145 מ"ר.

(2) בעלויות: רשות הפיתוח – בשלמות. (בתאריך 14/7/63 נעשה פיצול).

ב. גוש 1898 חלקה 64.

(1) שטח החלקה 19,958 מ"ר.

(2) בעלויות: רשות הפיתוח.

ג. גוש 1898 חלקה 79.

(1) שטח החלקה 18,666 מ"ר.

(2) בעלויות: רשות הפיתוח.

ד. גוש 2479 חלקה 13.

(1) שטח החלקה 2,827 מ"ר.

(2) בעלויות: המועצה המקומית שדרות.

ה. גוש 1898 חלקה 41.

(1) שטח החלקה 186 מ"ר.

(2) בעלויות: המועצה המקומית שדרות.

10. עקרונות, גורמים ושיקולים:

בבואי לחוות דעתי המקצועית לעניין טבלת ההקצאה והאיזון של המקרקעין נשוא

חוות הדעת, הבאתי בחשבון, בין השאר, את העקרונות הבאים:

א. הובא בחשבון מיקומם של המקרקעין נשוא חוות הדעת במרקם האזור הנדון,

המצויים בישוב שדרות המתאפיין כמועצה מקומית.

גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין

*שמאות *משקים חקלאיים *חקלאות *נוקי בניה

גדי נייד: 052-5976411, דני נייד: 054-6924751

משרד: 8593138-08 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

- ב. הקצאה והאיזון בוצעו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לעניין חלוקה שבהסכמה
- ג. שטחי המגרשים נשוא חוות דעת זו, אשר מופיעים בטבלת ההקצאה והאיזון שלהלן, נלקחו מטבלת שטחים המופיעה בתשריט של תב"ע מס': 611-0276329. כתכנית מאושרת ע"י שר הפנים מתאריך 16/02/16.
- ד. ראוי להדגיש ולהבהיר כי בעקבות תב"ע מס': 611-0276329 ובעקבות טבלת ההקצאה והאיזון שלהלן, שטחי המגרשים והזכויות לא שונו כלל, אלה רק ייעודם שונה בחלוקה פנימית ושמר על האיזון מבחינת הגדלים שבתוך התכנית (ראה תשריט של תב"ע (611-0276329)).
- ה. הובא בחשבון המצב התכנוני החל על המקרקעין נשוא השומה, כפי שפורט בסעיפים 7 ו- 8 לחוות דעתי לעיל.
- ו. הובאו בחשבון הזכויות במקרקעין ומצבן המשפטי, לרבות העובדה כי חלק מהמקרקעין הזכויות בהם, הינן זכויות חכירה.
- ז. אין הקבלה בין המגרשים הנכנסים בתכנית לבין המגרשים היוצאים לכן נלקח הסך הכולל במ"ר של כל יעוד גם במצב נכנס וגם במצב יוצא (הערה זאת נמסרה ע"י לאדריכל התכנית).
- ח. לא ניתנה טבלת שטחים שבה מוצג כמה מ"ר מכל גוש וחלקה כלולים בתכנית (הערה זאת נמסרה ע"י לאדריכל התכנית).

11. טבלת האיזון

ראה נספח מצורף

גדי יהודה, דני וינברגר – שמאות מקרקעין***שמאות *משקים חקלאיים *חקלאות *נזקי בניה**

גדי ניד: 5976411-052, דני ניד: 6924751-054

משרד: 8593138-08 פקס: 9102511 אימייל: danw774@gmail.com

12. סיכום טבלת האיזון

בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל ובכפוף לטבלת האיזון וההקצאה שלהלן, הגעתי לכלל דעה כי בהקצאה האמורה ישנו תשלום איזון לעניות דעותינו לטובת רשות הפיתוח עקב הגדלים של השטחים למרות זאת ישנה בעיה לקבוע במדויק (ראה סעיף 10 ז').

13. הצהרה

הננו מצהירים בזאת כי אין לי עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה, הדו"ח הוכן עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

דן וינברגר
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 1616

גדי יהודה
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 1638

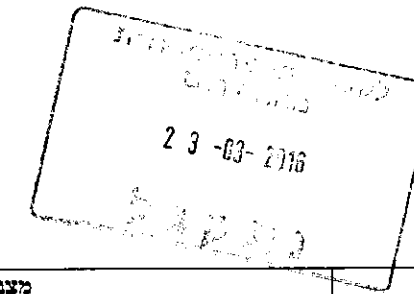
דני וינברגר
שמאי מקרקעין

גדי יהודה
שמאי מקרקעין

טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים לתכנית מס' 611-0276329

תשלומי איזון		מצב נכנס										נתוני המקרקעין						
בעל הזכויות לשלם	בעל הזכויות לקבל	שווי יחסי %	שווי מצב יוצא	יעוד המגרש המוקצה	חלק במגרש %	שטח המגרש	מגרש התמורה	שווי יחסי %	שווי מצב נכנס	סה"כ מ"ר	יעוד החלקה/מגרש	שווי יחסי %	שם בעלים	שטח בתכנית	שטח רשום	מגרש	גוש	מס
מ"מ	ר"פ																	
				שב"צ	54.16	12,001	100				שב"צ	74.41		16,488	16,488	960	1898	1
				שב"צ	23.26	5,156	101				שב"צ	1.82		403	403	960	1898	2
											שב"צ	2.12	ר"פ	471	471	960	1898	3
		95.37	5,147,100			17,157		95.60	5,208,600	17,362								סה"כ
				דרך	15.32	3,394	200A				דרך	17.33	מ"מ	3,841	5,122	60	1898	4
				דרך	1.47	326	200B										2479	
				דרך	1.82	403	200C				דרך	4.32		956	956	61	1898	5
				דרך	3.97	879	200D											6
11,838	11,838	4.63	250,100			5,002		4.40	239,850	4,797								סה"כ
11,838	11,838	100	5,397,200	דרך	100			100	5,448,450	22.15		100		22,159				סה"כ כולל

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים



מס"ד		נתוני המקרקעין			מצב נכנס					מצב יוצא						
מס' גוש	חלקה (1)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים (הרשום (2))	שם החוכר (הרשום (2))	מס' זהות או מס' תאגיד (3)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה (4)	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	ייעוד החלקה המגרש	מס' מגרש התמורה	מס' המגרש המוקצה ארעי/סופי (5)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	חלקים במגרש (באחוזים)	ייעוד המגרש המוקצה (3)	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1898	960	16488	16488	רשות הפיתוח ומועצה מקומית שדרות		רשות הפיתוח- 500101761 רשות מקומית שדרות 500210315		100%	מבנים ומוסדות ציבור	101,100		17157	100%	מבנים ומוסדות ציבור		
1898	960	403	403					100%								
1898	960	471	471					100%								
1898	61	956	956					100%								
1898	60	3841	5122					100%								
2479																
סה"כ		22159									22159					

- 1 יירשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
- 2 הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי הנוקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה.
- 3 ימולא לפי העניין – אין חובה למלא.
- 4 אם עמודה זו מולאה יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה א, משכנתה.
- 5 ימולא בידי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

שם שמאי המקרקעין/
עורך התכנית/מודד בעל רישיון
כהגדרתו בפקודת המדידות

חתימת השמאי/עורך
התכנית/המודד

מספר רישיון

תאריך