



ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

16 ביוני 2022

מספרן: 21348

לכבוד

הוועדה המחוזית לתו"מ

מחוז דרום



הנדון: תכנית 615-0640342 "אזור תעשיה צומת שוקת",

רביע מזרחי

נספח שומה לפטלת האילון

1. מטרת השומה:

נתבקשתי על ידי גבי מיכל, מחברת י.ג. מתאר ניהול ופיתוח בע"מ, לערוך את טבלת האיזון – לתוכנית המהווה תוכנית איחוד וחלוקה, ללא הסכמת בעלים, בתחום הרביע המזרחי בצומת שוקת, על שטחי החלקות וחלקי החלקות, כמפורט בסעיף 5.



2. מועד הביקור בנכס:

במהלך השנים 2016-2021 בוצע ע"י אבי נחום וזהר שלפמן, שמאי מקרקעין.

3. המועד הקובע:

יום אישור תוכנית מתאר 57/305/02/7 קרי 8/11/2007.

4. רקע כללי:



תכנית מפורטת מס' 615-0640342 – "אזור תעשיה צומת שוקת", לרביע המזרחי משתרעת על שטח של כ- 1,733.276 ד' כאשר מהם רק כ- 1,712.182 ד' הינם בתחום או"ח מחדש. התכנית כוללת שטחים המיועדים לתעשיה, מסחר, ספורט ונופש, מלונאות ואכסון מלונאי, מבנים ומוסדות ציבור, קרקע חקלאית, יער, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שטח ציבורי פתוח, ומתקנים הנדסיים.

התכנית מאפשרת בניה של כ- 367,588 מ"ר עיקרי לשימושי תעשיה ב 123 מגרשים, כ- 31,636

מ"ר לשימושי מסחר ב 9 מגרשים, כ- 19,100 מ"ר למבני ציבור, כ- 19,980 מ"ר לנופש וספורט

ו כ- 4,775 מ"ר למלונאות.



21348-2021
ש. פרטיות



אבי נחום
שמואות מקרקעין
ירון אליהו
Real Estate Appraisal



בנוסף כוללת התכנית שטחים בתחום השצ"פ, היער וכן שטחי שירות תואמים לכל שימוש. התכנית כוללת הוראות מפורטות בנושאי סביבה. התכנית כוללת תנאים למתן היתרי בניה. תכנית זו מהווה שינוי והרחבה של תכנית המתאר 57/305/02/7 אשר במסגרתה הוכנה "טבלת איזון צל"ל 4 הרביעים של צומת שוקת. טבלה זו מהווה את איזון בעלי הזכויות ברביע הרביעי על פי הקיום המנחים שנוצרו במסגרת תכנית 57/305/02/7 וטבלת איזון הצל שנערכה במסגרתה.



5. פרטי זיהוי הנכס:

כתובת עירונית: **צומת שוקת, הרביע המזרחי.**

מספר גוש	100866	101096	101097	400013	400016	400443	400444	400445	400446	400447	400448	400449
מספר חלקה	34,36	1-3	1	1	1,9,10	1	1	1	1	1	1	1



מספר גוש	400450	400480	400481	400482	400483	400484	400485	400486	400487	100012-1
מספר חלקה	1	1	1	1	1	1	1	1	1	153-157, 159

6. תאור הסביבה והמתחם:

תאור כללי של הסביבה והרביעים –

צומת שוקת ממוקמת במרחק של כ- 15 ק"מ צפון מזרחית לעיר ב"ש. את הצומת חוצים צירי התנועה העיקריים – כביש 60 וכביש 31 ויוצרים את החלוקה של מעין ארבעה רביעים. **רביע מזרחי** כ - 1,733.276 דונם רובו חקלאי + שטח יער ובתחומו נחל חברון. **רביע צפוני** כ – 695.748 דונם בעיקר חקלאי. **רביע מערבי** כ – 823.665 דונם עוטף בתחומו תחנת פז הכוללת שטחים מסחריים שונים ומסעדת מקדולנדס. בשנה האחרונה הסתיימה סלילת כביש 6 הגובל ממערב ברביע. **רביע דרומי** כ – 895.500 דונם עוטף בתחומו תחנת תדלוק ומבנה משטרת עיירות וכן המשך נחל חברון.





ירון אליהו

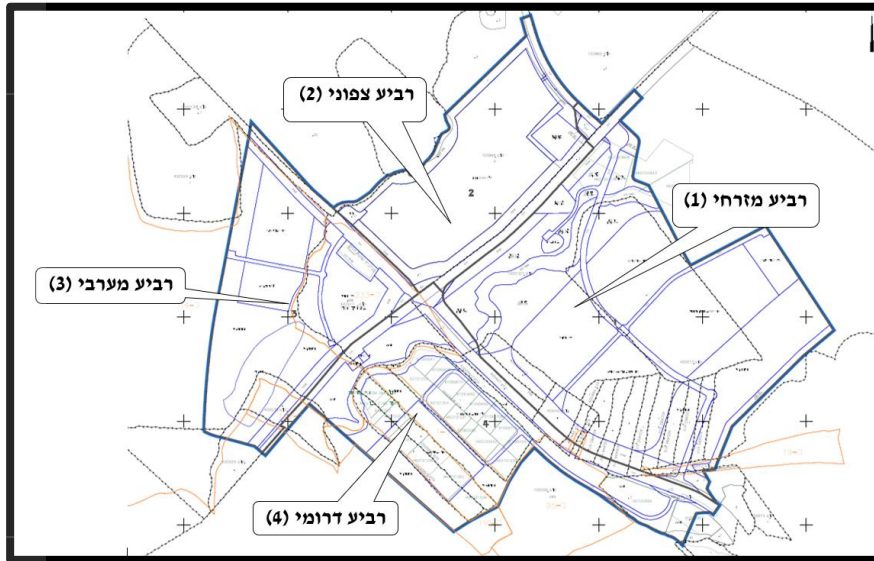
Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

תשריט הרביעים:



תאור הרביע המזרחי –

הרביע המזרחי הנו הרביע בעל היקף השטח הגדול ביותר בתכנית ומשתרע על שטח של כ 1,733.276 ד'. הרביע נתחם מצפון מערב ע"י כביש 60 בתחום שבין צומת שוקת לכניסה לשוב מיתר ומדרום מערב בכביש 31 בתחום שבין צומת שוקת לכניסה לשוב חורה. מכיוון מזרח גובל הרביע בפאתיו המזרחיים של הישוב חורה.

נכון ליום הביקור וליום הקובע, רובו ככולו של השטח משמש למטרות חקלאיות אך בשנים האחרונות נסלל מחלף שוקת והחלו בפיתוח שטחים בסמוך לצומת שוקת.



21348-2021
ש. פרטיות



ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

תצא סביבה:



צילום רביע מזרחי (1) מכיוון דרום –



21348-2021
ש. פרטיות



אבי נחום
שמואות מקרקעין
ירון אליהו
Real Estate Appraisal

7. מצב משפטי :

להלן ריכוז מצב הזכויות בחלקות שבתחום רביע 1, אשר נמצאות בתחום האו"ח :

מצב קיים							
מס' רביע	מס' גוש	מספר חלקה	בעלים	הערות	תיקי מכר כפי שהתקבל מרמ"י	שטח רשום (בדונם)	כלול בתכנית (בדונם)
רביע 1	1						
	2	153	מדינת ישראל	מדינת ישראל		42.780	17.937
	3				עמראן מוסה אל עטאונה-		13.368
	4				אלעטאונה פרחאן-		29.567
	5	154	מדינת ישראל	הערה בדבר אתר עתיקות, הערה על הפקעה סעיפים 7-1	האיל מוסא אל-עטאונה 52467834 תו 60720843- אלעטאונה דונאן 52457702 תו 60720850-	3,368.432	5.869
	6				ללא חוזים		1.629
	7						821.248
	8	155	מדינת ישראל		עמראן מוסה אל עטאונה-	12.188	3.345
	9				ללא חוזים		8.843
	10	156	מדינת ישראל		עמראן מוסה אל עטאונה-	3.626	2.876
	11				ללא חוזים		0.750
	12	157	מדינת ישראל		עמראן מוסה אל עטאונה-	4.861	1.916
	13				ללא חוזים		2.604
	14				עמראן מוסה אל עטאונה-	8.857	0.461
	15	159	מדינת ישראל		אלעטאונה פרחאן-		0.484
	16				ללא חוזים		7.912
	17	34	מדינת ישראל			10.929	10.929
	18	36	מדינת ישראל			4.984	4.984
	19	1	מדינת ישראל			0.475	0.475
	20	2	מדינת ישראל			0.946	0.946
	21	3	מדינת ישראל			0.500	0.500
	22	1	מדינת ישראל			0.396	0.396
	23	1	מדינת ישראל			424.862	424.590
	24	1	אלסייד מוגייד ת.ו. 056934870	א-6070084 יורשי שיח מוסא אל 31 תו 35023324		31.716	3.234
	25	9	מדינת ישראל			1.359	0.427
	26	10	מדינת ישראל			43.816	4.632
	27	1	מדינת ישראל			41.341	30.542
	28	1	מדינת ישראל			30.150	26.753
	29	1	מדינת ישראל			12.342	8.763
	30	1	מדינת ישראל			38.779	30.918
	31	1	מדינת ישראל	הערה על אתר עתיקות, הערה על הפקעה סעיפים 7-1		46.860	18.127
	32	1	מדינת ישראל			39.972	39.972
	33	1	מדינת ישראל			3.769	1.956
	34	1	מדינת ישראל			29.718	22.002
	35	1	מדינת ישראל			32.030	27.647
	36	1	מדינת ישראל			4.258	4.258
	37	1	מדינת ישראל			35.060	29.671
	38	1	מדינת ישראל			29.440	29.440
	39	1	מדינת ישראל			6.964	6.964
	40	1	מדינת ישראל			26.358	26.358
	41	1	מדינת ישראל			28.498	28.116
	42	1	מדינת ישראל			14.944	10.773
סה"כ רביע 1							1,712.182

להלן ריכוז מצב הזכויות בחלקות שבתחום רביע 1, אשר אינן נמצאות בתחום האו"ח :





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal



מס' רביע	מספר גוש	מספר חלקה	בעלים	הערות	תיקי מכר כפי שהתקבל מרמ"י	שטח רשום (בדונם)	כלול בתכנית (בדונם)
רביע 1	400013	1	מדינת ישראל	הערה בדבר אתר		424.862	0.272
	400016	1	אלסייד מוג'יד ת.י. 056934870		א-60700084 - יורשי שיח מוסא אל. 31 תו 35023324	31.716	8.492
	400446	1	מדינת ישראל			38.779	1.810
	400450	1	מדינת ישראל			29.718	4.749
	400482	1	מדינת ישראל			35.060	5.389
	400486	1	מדינת ישראל			28.498	0.382
סה"כ רביע 1 מחוץ							21.094

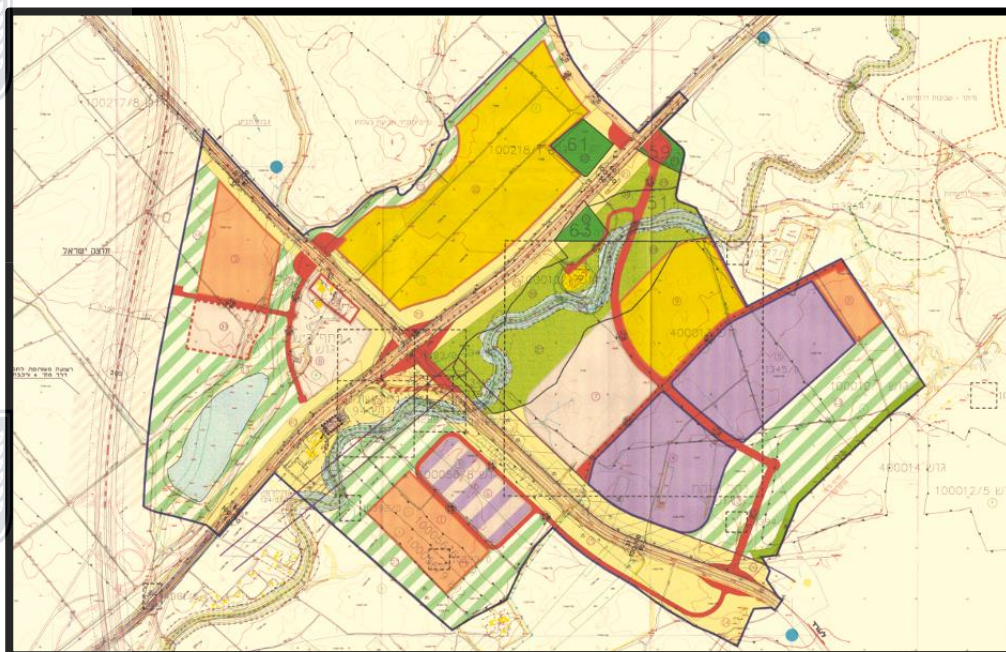
8. מצב טכנוני :

8.1. תוכנית מס' 57/305/02/15 :

המתחם הנדון כלול, בין היתר, בתחום תכנית 57/305/02/7 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ.

5375 בתאריך 8/11/2007.

להלן עיקרי התכנית :



1.8 יחס לתכניות אחרות : 1.8.1 על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 14/4 שינוי 29.

1.8.2 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 305/02/7, 158/02/11, 124/03/11 – 1/210/03/7 (ככל שיהיה שינוי).

1.8.3 הוראות תכניות מס' 124/03/11 – 1/210/03/7 (תחנות תדלוק) יישארו בתוקפן ככל שאין בהן סתירה להוראות תכנית זאת.





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין

Real Estate Appraisal



- 1.9 **מטרות התכנית :**
- 1.9.1 שינוי יעוד מקרקע חקלאית, אזור משולב תעסוקה ותעשייה, שטח ציבורי פתוח, אזור מסחרי, אזור ספורט ונופש, אזור משולב תעשייה ומסחר, שטח חקלאי, מרכז תחבורה, בית קברות, דרכים, רצועת נחל, יער נטע אדם ורצועה לתכנון מסילת ברזל.
- 1.9.2 הקמת אזור תעסוקה צומת שוקת משותף לרשויות מיתר, לקיה, חורה ובני שמעון.
- 1.9.3 התווית דרכי גישה לאזורים הנ"ל.
- 1.9.4 קביעת הוראות בדבר הגשת תכניות מפורטות לרבות התנאים להוצאת היתרי הבניה מכוחן.
- 1.9.5 קביעת תנאים סביבתיים ופיקוח להיתרי בניה.
- 1.9.6 קביעת שלבי ביצוע.

פרק 2 – תכליות, שימושים והוראות

- 2.1 **אזור לבניני ציבור :** מבנים ומתקנים לשירות הציבור, אולמות התכנסות, משרדי רשות מקומית, מוסדות ממשלתיים, שירותי רפואה חרום והצלה, תחנת משטרה, מבני חינוך, מתנ"סים, אולמות ומתקני ספורט, מוסדות ציבור, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון, ושטחים לנוי ולתחנות טרנספורמציה.
- 2.2 **אזור משולב תעסוקה : א. ותעשייה**
- מפעלים העומדים בדרישות פרק 3 להלן, מבני עזר כגון מתקני אשפה ומיחזור, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות ומתקני שמירה, משרדים, דרכים, שטחים לתמרון וחניה, שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה, משרדי מינהלת הפרויקט.
- ב. מרכזים לוגיסטיים, מבני אחסנה, מבני אריזה, בתי קרור, אזורי חצונה, ירידים ותערוכות, משרדים, בתי תוכנה, אולמות אירועים, תחנות תידלוק, מוסכים לרכב, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים, תחמ"ש.
- ג. מפעלים האסורים בכל תחום התכנית : תחנות כוח, תעשייה כימית, תעשייה פטרוכימית, תעשיית דשנים וקומפוסט ואחסנה הכרוכה בהן, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה למתכות, התכת מתכות וציפוי מתכות, משחטות, בתי מטבחים, מכוני פסדים, מפעלים לעיבוד פסולת מוצקה (למעט תחנת מעבר), תעשיות מזון לבעלי חיים, בורסקאות ועיבוד עורות, מפעלי אסבסט, מפעלים לגריסת וטחינת אבן, מפעלי אספלט או ייצור בטון, מפעלים לייצור שיש או מוצקות, מפעלים לייצור צבעים, דסרגנטים, גומי ופרמצבטיקה, מפעלים למחזור פסולת, גידול בעלי חיים או בריכות דגים, ייצור אריזה או אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, תחנות מעבר בסדר גודל אשר יישרת את כל אזור התעסוקה.





אבי נחום ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal



2.3 שטח ציבורי פתוח : שטחי יעור, גנים ציבוריים, פרגולות/מצללות, טיילות, אפיקי נחלים,

הסדרת ניקוז, שטחי החדרה למי-תהום, שטחים לשימור נופי, אנדרטאות ופסלים סביבתיים, גשרים ומעברי מים, שימור נחל חברון, מבני עזר לשייט, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שירותים ציבוריים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי, ומערכות תשתית ומתקני בזק/סניקה.

2.4 אזור מסחרי : חנויות לסוגיהן, שירותי אשנב, בנקים, דואר, אולמות תצוגה, משרדים, בתי

תוכנה, מכוני מחקר ופיתוח, שירותים רפואיים, מכוני לאימון גופני, שירותי הסעדה ובתי אוכל, מועדונים, מרכזי תרבות ובידור, בתי קולנוע, אולמות אירועים, תחנות דלק, מרכזי תקשורת, מתקני תערוכות וירידים, מוזיאונים, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים, משרדי מינהלת הפרויקט.

2.5 אזור ספורט ונופש : גנים ציבוריים, פארקים, מתקני פיקניק ונופש פעיל, אצטדיונים, מתקני

ספורט ושעשועים, גן חיות, חוות ליטוף בעלי חיים, חוות רכיבה לסוסים, אמפיתאטרון, אתר לפסטיבלים ולמופעים אור-קוליים, גן אירועים, שטחי ייעור, פעילות תיירותית כגון: אתרים היסטוריים ארכיאולוגיים ולאומיים, תיירות מדבר, נופש בחיק הטבע, מרחצאות מרפא ואטרקציות תיירותיות, כאמור בתכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ונופש על שינוייה, מסחר תומך תיירות, תחנות תדלוק ושירותי דרך, ברכות שחיה, ברכות שעשועים, אפיקי נחל, שטחי החדרה למי תהום, שירותים ציבוריים, מקלטים/מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים. באתר תיירות תותר הקמת אמצעי אכסון עממיים, בתנאי שאין בהם כדי לפגוע באופיו של האזור, ובכמות של עד 250 חדרים באתר.

2.6 אזור משולב תעשייה ומסחר : א. תעשייה עתירת ידע ומוצרי תוכנה, מפעלי הרכבה חיוד בתחום

האלקטרוניקה, מפעלים לייצור מוצרי פלסטיק, מפעלי אריזה של מזון, מתפרות, בתי מלאכה לאריגה, רובטיקה, מכשור רפואי ומדעי, מכשור לייזר, אחסנה, אולמי תצוגה ושיווק. יותרו מבני עזר כגון מתקני אשפה ומיחזור, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, מתקני מים ומשאבות ומתקני שמירה. משרדים, דרכים, שטחים לתמרון וחניה, שטחים לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים אלה.

ב. יותרו שימושים מסחריים כמפורט לגבי אזור מסחרי בסעיף 2.4 לעיל.

ג. מפעלים אסורים – כמפורט בסעיף 2.2 ג'.

2.7 שטח חקלאי : עיבוד חקלאי.

2.8 מרכז תחבורה : קופות, משרדים, חדרים טכניים, קיוסקים ומזנונים, מסעדות, שירותים

וכד', מבני תיפועול, מחסני עזר, תחנת תידלוק, תחנת רכבת, מרחבים מוגנים/מקלטים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, שטחים לנוי ולמתקנים הנדסיים.





פרק 5 - הוראות להכנת תכנית מפורטת וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה ושלביות ביצוע

5.1 הוראות בדבר אחד וחלוקה

5.1.1 תכנית המתאר כוללת 4 מתחמי משנה – רביע מזרחי, רביע דרומי, רביע מערבי ורביע צפוני.

5.1.2 עפ"י הוראות תכנית זו תתאפשר הגשת תכנית מפורטת לכל רביע בנפרד, בשלבים שונים. התכנית המפורטת הראשונה שתוגש תהיה לרביע המזרחי.

5.1.3 לצורך כך וכדי לשמור על האיזון בין כל בעלי הזכויות בקרקע בתחום תכנית המתאר, תוכן טבלת איזון בין מתחמים (רביעים) כתנאי לאישור תכנית מפורטת לרביע הראשון.

5.1.4 טבלת האיזון תהווה טבלת איזון צל בין המתחמים ותכלול את כל שטח תכנית המתאר וכתנאי לאישור תכנית מפורטת לרביע הראשון. היקף השטחים והיעודים השונים יהיו עפ"י תכנית המתאר.

5.1.5 העקרונות המנחים לטבלאות האיזון :

א. המועד הקובע לטבלת האיזון הכללית והמפורטת יהא כניסתה לתוקף של תכנית זו.

ב. העקרונות שלפיהם תוכן טבלת האיזון הכללית הצל והמקדמים (למיקום, היקפים, שלביות וכיו"ב) יחולו גם על טבלאות האיזון שיהיו לכל רביע בנפרד.

5.1.6 טבלת האיזון צל תיקבע את החלק היחסי של כל רביע/מתחם בתוכנית המתאר.

5.1.7 הוראות ותנאים לאישור תכנית מפורטת לרביע הראשון שיתוכנן יהיו :

א. גבולות התכנית המפורטת הראשונה יהיו כגבולות תכנית המתאר, כאשר יעודי השטחים שאינם מתוכננים ברמה מפורטת במסגרת אותה תכנית, יהיו בהתאם לתכנית המתאר המאושרת.

ב. טבלת איזון "צל" בין מתחמית תהיה בהתייעצות הועדות המקומיות אשר בתחום התכנית.

ג. טבלת איזון לרביע המזרחי.





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

5.1.8 התנאים לאישור תכניות מפורטות נוספות לרביעים אחרים :

- שמירה על האיזון והיחסיות בין הרביעים לפי טבלת האיזון צל של תכנית המתאר.
- טבלת איזון והקצאות לרביע המתוכנן.

5.1.9 בתכניות איחוד וחלוקה וטבלאות האיזון לא יכללו שטחי היער שגבולותיהם נקבעו לפי הוראות תמ"א 22 כמסומן בתשריט התכנית (י.ק. 59, י.ק. 61, י.ק. 63, י.ק. 51) ותחנות תדלוק קיימות המאושרות עפ"י תכניות תקפות, ככל שאין שינוי בגבולותיהן ובשטחן בתכנית זאת.

רצועת יער קק"ל לאורך הגבול המזרחי של התכנית תיכלל באיחוד וחלוקה כאמור לעיל.

5.1.10 במידה ויידרש איזון, המצב הקיים הקובע לעניין זה יהיה המצב התכנוני הקיים ערב אישורה של תכנית זאת, וכן הוראות בדבר שלביות ביצוע לכל מתחם (רביע).

5.2 תנאי להוצאת היתרי בניה לפי תכנית זאת, יהיה הכנתה ואישורה של תכנית מפורטת, למעט שטחי היער שבה ולמעט תחנות תדלוק קיימות המאושרות עפ"י תכניות תקפות בשטח התכנית. היתרי בניה יוצאו בהתאם להנחיות, לתנאים ולהוראות שתיכללנה בתכנית המפורטת הנ"ל, למעט האמור בסעיף "היתרי בניה לעבודות עפר וסלילה", שעבודם ינתנו היתרים עפ"י תכנית זו.

8.2. תוכנית מס' 615-0640342 בהכנה :

להלן עיקרי התכנית מגרסת התקנון :



2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

לאפשר את הקמת אזור תעשייה ברביע המזרחי של תכנית מתאר מס' 57/305/02/7 כאזור תעסוקה משותף לרשויות המקומיות מיתר, לקיה, חורה ובני שמעון הכולל פיתוח לתעשייה, מסחר, מלונאות, ספורט ונופש, מבני ציבור ועוד. התכנית כוללת הנחיות לאיחוד וחלוקת הזכויות ברביע המזרחי, תוך שמירה ועיגון האיזון בין הרביעים לפי התכנית הראשית ויצירת מנגנון להבטחה ושמירה על מגרשים עבור תכניות איחוד וחלוקה לכלל הרביעים בתכנית הראשית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע, שימושים, הוראות ושטחי הבניה בכל תא שטח.
- קביעת הוראות בינוי בדבר קווי הבניה, גובה הבניה וכן מגבלות בניה.
- קביעת הוראות בדבר תנועה וחניה.
- קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים.
- קביעת הוראות בדבר הזכויות ואופן חלוקתן במסגרת החלוקה החדשה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת שלביות פיתוח.
- קביעת הוראות ומנגנונים לעיגון ומימוש זכויות בטבלת הצל לאיזון בין מתחמי התכנון בהתאם להוראות התכנית הראשית.





4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. באזור 'מסחרי' יותרו שימושי מסחר קמעונאי, כגון מרכולים, חנויות ביגוד, חנויות חשמל וכדומה, שירותים אישיים וביתיים כגון מספרה, מכון יופי, מכבסה, צילום וכדומה, שירותי פנאי ובידור, כגון בתי-קולנוע, אולפנים, מועדונים וכדומה, ובתי אוכל. כמו-כן יותרו בנקים, דואר, אולמות תצוגה, משרדים, אולמות כינוסים, שירותים רפואיים, מכונים לאימון גופני, מועדונים, מרכזי תקשורת, מתקני תערוכות וירידים, מוזיאונים, מרחבים מוגנים, שטחים לפיתוח לנוי ומשרדים עבור גוף מנהל לאזור. בנוסף יותרו שימושים התומכים במסחר כגון דרכים פנימיות, חניה תפעולית וחנית משתמשים בתחום המגרשים, מתקני אנרגיה ומתקנים טכניים. ב. שימושים מותרים במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, אחסנה, מרחבים מוגנים, שירותים לעובדים בבנין כגון מועדון ספורט, מלתחות וכדומה. ג. שימושים מותרים בקומת הגג: מתקנים טכניים, חדרי מכונות, אנטנות ומתקנים לאנרגיה מתחדשת. ד. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, גז וכיוצא"ב.	

תעשיה	4.2
שימושים	4.2.1
א. באזור 'תעשייה' תותר הקמת מפעלי תעשיה שאינם מטילים סיכון או מטרדים סביבתיים לעניין חומרים מסוכנים אל מחוץ לגבולות המגרש, משרדים לשירות התעשיה, מתקנים טכניים נלווים בתוך שטח המפעל. יותרו מרכזים לוגיסטיים, מבני אחסנה, מבני אריזה, בתי קרור (ללא שימוש באמוניה), אזורי תצוגה, ירידים ותערוכות, בתי תוכנה, מוסכים לרכב, תחנות דלק (כאמור בתמ"א 18 על שינוייה) ומפעלי מחזור שאין להם פוטנציאל לזיהום סביבתי. מפעלי תעשיה יוכלו לכלול, בין היתר, משרדים נלווים לתעשיה וחנויות נלוות לממכר התוצרת העצמית וכל שימוש נלווה המשרת במישרין את השימוש העיקרי, מתקני אשפה והפרדתה, מרכזי אנרגיה, חשמל ותקשורת, דרכים, שטחים לתמרון וחניה בתחום המגרשים, מרחבים מוגנים, שטחים לפיתוח לנוי ולתשתיות לשימוש מפעלים, גידור וגינון. יותרו מתקנים ליצור אנרגיה סולרית ואנרגיה מרוח על גגות ובשטחים מתאימים לכך. ב. שימושים מותרים במרתפים: חניה, מתקנים טכניים, אחסנה, ומרחבים מוגנים. שירותים לעובדים בבנין כגון מועדון ספורט, מלתחות וכדומה. ג. שימושים מותרים בקומת הגג: מתקנים טכניים, חדרי מכונות, אנטנות ומתקנים לאנרגיה מתחדשת. ד. יותר חיבורם של מתקני אנרגיה מתחדשת לרשת החשמל בהתאם לסעיף 8 בהוראות תמ"א 10/ד"10 ו/או תקנות התכנון והבניה, כפי שתהינה בתוקף באותה עת. ה. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב גז וכדומה.	





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal



4.3	ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
	א. באזור ספורט ונופש יותרו שימושי נופש ופנאי, מתקני ספורט, ושטחים פתוחים כמפורט להלן. תותר הקמת גנים ציבוריים, פארקים, טיילות, מתקני פיקניק ונופש פעיל, אצטדיונים, מתקני ספורט ושעשועים, בריכות שחיה ובריכות שעשועים, חוות רכיבה לסוסים, אמפיתיאטרון, אתר לפסטיבלים ולמופעים אור-קוליים, וכדומה. תותר הקמת שירותים ציבוריים, מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, גדרות, שטחים לפיתוח נוי ולמתקנים טכניים. ב. שימושים מותרים במרתפים: אחסנה, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים. ג. במתקני ספורט או נופש פעיל תותר הקמת שטחי מסחר תומך כגון בתי-אוכל, חנויות מזכרות או חנויות לצרכי ספורט, בשטח כמפורט בטבלה 5. ד. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב גז וכדומה. תותר הקמת גדרות.

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	א. באזור למבנים ומוסדות ציבור תותר הקמת מבנים לשימושים הבאים: חינוך וללא גני ילדים, מעונות, בתי ספר יסודיים, רווחה, תרבות ודת. השימושים המתוארים לעיל יכול שיכללו אולמות התכנסות, משרדי רשות מקומית, מוסדות ממשלתיים ברמה המקומית, שירותי חרום והצלה, תחנת משטרה, מתני"סים, בית-ספר תיכון/מכללה, מוזיאון, בית כנסת, ומסגד. תותר הקמת מרחבים מוגנים, דרכים, שטחי תמרון וחניה, גידור, שטחים לפיתוח נוי ולמתקנים טכניים כגון תחנת השנאה. ב. שימושים מותרים במרתפים: מחסנים, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, חניה. ג. לא ימוקם בית ספר תיכון או מכללה בשטח זה, אלא אם נשמרה רצועת הפרדה ברוחב שלא יפחת מ-30 מ' מגבול המגרש הקיצוני לתעשייה לגבול המגרש לבית ספר או מכללה.

4.7	קרקע חקלאית
4.7.1	שימושים
	בשטח חקלאי יותר עיבוד חקלאי לסוגיו, כאמור בתוספת הראשונה לחוק התו"ב. כמו-כן תותר העברת קווי תשתית.





ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

מלונאות (אכסון מלונאי)	4.12
שימושים	4.12.1
א. אמצעי אכסון עממיים, בצפיפות נמוכה ובבינוי נמוך. ב. יחידות אירוח, שטחים ציבוריים ושירותיים, יעודים מיוחדים כגון מרכזי כנסים, שטחי ספורט ונופש, וכן שטחי מסחר תיירותי אשר לא יעלה על האמור בטבלה 5 (הערה 8). ג. בחלוקת יחידות האכסון לסוגיהן תותרנה יחידות זוגיות וסוויטות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון ולסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. ד. חדר או אולם קבלה, אולמות לאירועים, חדר אוכל הנלווים לשימוש האכסון המלונאי. ה. שימושים מותרים למרתפים: מחסנים, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, חניה. ו. תותר הקמת תחנת השנאה תת-קרקעית לחשמל, או תחנה על קרקעית משולבת במבנה, בכפוף להנחיות חברת החשמל ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולשביעות רצונו. לתחנת השנאה יערך תשריט חלוקה. גודל תא שטח לא יעלה על 75 מ"ר. קו בנין לכל כיוון לא יפחת מ-1 מ'. ז. תותר הנחת תשתיות תת-קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב גז וכדומה. תותר הקמת גדרות.	



21348-2021
ש. פרטיות



אבי נחום
ירון אליהו
שמאות מקרקעין
Real Estate Appraisal

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר ית"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				עיקרי	שרות	עיקרי
אחורית מונה	(4)	(4)	1	2	12		55	180	226260	(3) 80	(2) 50	(1) 50	2850		22,9 - 1	מסחר תעשייה	
	(4)	(4)	1	2	(6) 12		60	190	765510	(3) 80	(5) 30	80%	2330		21 - 10 - 101 109,107 - 112 - 117 123,120 - 193 - 195 219		
	(4)	(4)	1	1	3.5			20	200	%	10%	%	10%	1000	תחנת שאיבה לביוב	501	מתקנים הנדסיים
	(4)	(4)	1	2	8		50	140	53480	(3) 70	(2) 20	50%	1000		650	מבנים ומוסדות ציבור	
	(4)	(4)	1	2	8	(8) 100	60	50	11900 (7)	(3) 25	(2) 5	20%	5000		- 860 861	מלונאות (אכסון מלונאי)	
ת מונה	(4)	(4)		1	3				(10) 50	%	%	%	(9)		- 600 606	קרקע חקלאית	
	(4)	(4)		1	4			2	500	%	%	%	2%	1100	- 700 705,702	שטח ציבורי פתוח	
	(4)	(4)	1	1	20		20	27.5	36575 (11)	(3) 7.5	(2) 5	15%	5000		850	ספורט ונופש	
	(4)	(4)		1	4				(13) 550	%	%	%	(12)		- 800 810	יער	
	(4)	(4)		1	4	100	5	5	965	%	(2) 1	4%	19000		900	בית קברות	



21348-2021
ש. פרטיות



יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)
מסחר	1 - 9, 22		קדמי
תעשיה	10 - 21, 101 - 109, 112 - 117, 120 - 123, 193 - 195, 219		(4)
מתקנים הנדסיים	501	תחנת שאיבה לביוב	(4)
מבנים ומוסדות ציבור	650		(4)
מלונאות (אכסון מלונאי)	860 - 861		(4)
קרקע חקלאית	600 - 606		(4)
שטח ציבורי פתוח	700 - 702, 705		(4)
ספורט ונופש	850		(4)
יער	800 - 810		(4)
בית קברות	900		(4)

הערה ברמת הטבלה:

א. בכל מקום בו נקבעו קווי בניין מעצים בוגרים לשימור, כמפורט בנספח עצים בוגרים, יגברו קווי הבניין מהעצים הבוגרים על המצוין בטבלה.
ב. לענין שטח תאי שטח בכל יעוד ראו נספח טבלת תאי שטח מחייב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ביעוד למסחר יותר תא שטח אחד בלבד לשימוש גן אירועים ששטחו לא יעלה על 8 דונם. סך השטחים העיקריים לשימוש עבור אולם אירועים לא יעלה על 1,700 מ"ר ושטח שירות על-קרקעי 700 מ"ר.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות על-קרקעיים יכללו שטחים המשמשים לביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, ומעברים ציבוריים.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות תת-קרקעיים יכללו שטחים המשמשים לביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי שירות על-קרקעיים יכללו שטחים המשמשים לביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, ומעברים ציבוריים.
- (6) תותר הקמת מרכז לוגיסטי בגובה שלא יעלה על 20 מ'.
- (7) שטחי מסחר תיירותי בתחום אכסון מלונאי לא יעלו על 500 מ"ר (ראו סעיף 4.11.1 ב').
- (8) 100 יחיד / חדירים.





(9) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: השטח הכולל של תחנות השנאה בשטחים המיועדים ליעוד 'קרקע חקלאית' לא יעלה על 50 מ"ר. גובה תחנת השנאה לא יעלה על 3 מ'. כמו-כן תותר הקמת מצללות כמשמעותן על-פי חוק התכנון והבניה.

(10) השטח הכולל של תחנות השנאה בשטחים המיועדים ליעוד 'קרקע חקלאית' לא יעלה על 50 מ"ר. גובה תחנת השנאה לא יעלה על 3 מ'. כמו-כן תותר הקמת מצללות כמשמעותן על-פי חוק התכנון והבניה.

(11) מתוך סך שטחי הבניה המותרים ביעוד 'ספורט ונופש', ניתן יהיה להתיר עד 400 מ"ר למסחר ומ-200 מ"ר לבתי אוכל (שטח עיקרי ושירות).

(12) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: שטח בניה כולל לשטח יעוד 'יער' לא יעלה על 50 מ"ר (התואם את היקפי הבניה המותרים בתמ"א 4/22), והוא יהיה עבור שימושים כגון מבני שירותים, מרכז מידע וכדומה. בנוסף תותר הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. גובה מצללה לא יעלה על 4 מ'.

(13) שטח בניה כולל לשטח יעוד 'יער' לא יעלה על 50 מ"ר (התואם את היקפי הבניה המותרים בתמ"א 4/22), והוא יהיה עבור שימושים כגון מבני שירותים, מרכז מידע וכדומה. בנוסף תותר הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר. גובה מצללה לא יעלה על 4 מ'.





אבי נחום
שומאות מקרקעין
ירון אליהו
Real Estate Appraisal

יעודי הקרקע והחלוקה בין השטחים ברביע 1

להלן טבלה המסכמת את חלוקת השטחים ברביע המזרחי ויעודם, במצב טרום תכנית

57/305/02/7:

מס' רביע	מס' סד'	מספר גוש	מספר חלקה	קרקע חקלאית	שטח ציבורי פתוח	יער נטע אדם מוצע	יער נטע אדם קיים	דרך	שרותי דרך	כלול בתכנית
רביע 1	1			1.000	0.000	0.100	0.01	0.000	0.000	
	2		153					17.937		17.937
	3			11.187		1.808	0.373			13.368
	4			6.918		22.649				29.567
	5		154	0.787		4.986	0.096			5.869
	6					1.629				1.629
	7			579.418		226.473	15.357			821.248
	8	100012-1	155	2.725			0.620			3.345
							8.843			8.843
	10		156	2.519			0.357			2.876
				0.250			0.500			0.750
	12		157	1.582			0.334			1.916
							2.604			2.604
	14		159	0.461						0.461
				0.484						0.484
	15			4.167		0.319	3.426			7.912
	17	100866	34	5.781				5.148		10.929
	18		36	3.854			1.000	0.130		4.984
	19		1	0.475						0.475
	20	101096	2	0.946						0.946
	21		3	0.500						0.500
	22	101097	1	0.396						0.396
	23	400013	1	352.578		72.012				424.590
	24		1	3.234						3.234
	25	400016	9	0.427						0.427
	26		10	4.632						4.632
	27	400443	1	30.542						30.542
	28	400444	1	26.753						26.753
	29	400445	1	8.763						8.763
	30	400446	1	30.918						30.918
	31	400447	1	17.395		0.732				18.127
	32	400448	1	31.500		8.472				39.972
	33	400449	1	1.956						1.956
	34	400450	1	22.002						22.002
	35	400480	1	27.647						27.647
	36	400481	1	4.258						4.258
	37	400482	1	29.671						29.671
	38	400483	1	29.440						29.440
	39	400484	1	6.964						6.964
	40	400485	1	26.358						26.358
	41	400486	1	28.116						28.116
	42	400487	1	10.773						10.773
סה"כ רביע 1										1,712.182
										0.000
										23.215
										33.510
										339.080
										0.000
										1,316.377



21348-2021
ש. פרטיות



אבי נחום
שמות מקרקעין
Real Estate Appraisal
ירון אליהו

להלן טבלה המסכמת את חלוקת השטחים ברביע המזרחי ויעודם לפי תכנית

57/305/02/7 :

מס' רביע	מס' סד'	מספר גוש	מספר חלקה	שטח הקלאסי	שטח ציבורי פתוח	יער נטע אדם קיים	יער נטע אדם מוצע	ספורט ונופש	מאגר מים	אזור מבני ציבור	אזור תעסוקה ותעשייה	אזור מסחרי מרכזי	אזור מסחרי ברביע 2-4	דרך מוצעת או הרחבה	דרך קיימת או מאושרת	בית קברות	תחנת תדלוק	אזור משולב תעשייה ומסחר	מרכז תחבורה	כלול בתכנית (מדגם)
1				0.100	0.000	0.010	0.001	0.300	0.000	0.200	0.900	3.150	3.500	0.000	0.000	0.000	0.000	2.000		
2			153												17.937					17.937
3					2.819	0.237	9.199							1.113						13.368
4					3.766		18.760		1.075					5.966						29.567
5			154			0.069	4.808		0.992											5.869
6							0.683		0.946											1.629
7					28.488	15.060	186.057	9.167	69.719	37.509	136.815	138.735		28.365		6.913				821.248
8		100012-1	155											3.345						3.345
9														8.843						8.843
10			156			1.293	1.583													2.876
11					0.330	0.420														0.750
12			157			0.196	1.720													1.916
13																				2.604
14					0.461															0.461
15			159			0.484														0.484
16					4.441	3.471														7.912
17		100866	34											5.769	5.160					10.929
18			36		4.984															4.984
19			1		0.006	0.469														0.475
20		101096	2											0.946						0.946
21			3		0.295	0.138								0.067						0.500
22		101097	1			0.396														0.396
23		400013	1		32.269		37.562	149.769	11.561		154.065	3.053		36.311						424.590
24			1		1.036									2.198						3.234
25		400016	9		0.010	0.417														0.427
26			10		1.448									3.184						4.632
27		400443	1		15.358					3.104	8.613			3.467						30.542
28		400444	1		5.560						21.193									26.753
29		400445	1		3.843						4.920									8.763
30		400446	1		7.310						23.608									30.918
31		400447	1		16.763	0.972			0.392											18.127
32		400448	1		16.638	6.633			1.823			14.878								39.972
33		400449	1		1.956															1.956
34		400450	1		5.570						16.141									22.002
35		400480	1		6.896						20.751									27.647
36		400481	1		0.266						3.992									4.258
37		400482	1		4.718						19.445									29.671
38		400483	1		23.815									5.625						29.440
39		400484	1								6.964									6.964
40		400485	1		17.467						8.891									26.358
41		400486	1		24.879	1.580					1.218			0.439						28.116
42		400487	1		2.882	3.434								0.479						10.773
סה"כ רביע 1				271.832	139.706	23.350	271.828	158.936	86.508	37.509	417.725	159.770		115.008	23.097	6.913	0.000	0.000	0.000	1,712.182



21348-2021
ש. פרטיות



ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

9. גורמים ושיקולים לשומה :

בעת הכנת טבלאות האיזון והקצאה נלקחו על ידינו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים :

- טבלאות אילו נערכו על ידי על בסיס העקרונות המותווים בחוק התכנון והבניה, פרק ג', סימן ז', תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ותקנים 15 ו 15.1 של הועדה לתקינה שמאית.

- **הקצאת מגרשים במושעא בקרקע השייכת למדינה בה ישנם פרטיים עם חוזה מכר-** עקב העובדה שלחלק מבעלי חוזה המכר זכויות בחלק יחסי קטן מאוד משווי התכנית, נוצר מצב שלאותם גורמים מגיע רק חלק ממגרש מתוכנן, לפי כך ומתוך רצון להמנע מתשלומי איזון, הוחלט לבצע הקצאה במושע, וזאת בתנאי שמדובר באותה משפחה. **בקביעת מגרשי ההקצאה במקרים אילו, ניתן ביטוי למרכיב המושע, בכך שהועלה חלקם היחסי בתכנית.**

- לעניין ערך המחברים – נלקח בחשבון כי נכון למועד הקובע לא היו קיימים מחברים התורמים לשווי הנכס.

- נבדקו ונותחו נתוני השוואה, בהתייחס למועד הקובע, לנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכסים נשוא השומה, תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכסים נשואי השומה.

לעניין ערכי החלקות במצב הנכנס:

- נלקחו בחשבון שטחי החלקות, מיקומן וצורתן.

- נלקח בחשבון יעוד החלקות ע"פ מכלול תכניות המתאר החלות על החלקות ערב אישור התכנית.

לעניין ערכי המגרשים במצב היוצא:

- נלקח בחשבון שטח המגרשים, מיקומם וצורתם.

- נלקחו בחשבון זכויות הבניה והשימושים המוקנים ע"י התכנית.





ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

קרקעות בבעלות פרטית וקרקעות שטרם הוסדרו בתחום תוכנית מתאר צומת שוקת

מס' 57/305/02/7 והשפעתן על ההקצאות המתוכננות ברביע מזרחי – תוכנית זו –

בתחום תוכנית המתאר –

קרקעות בבעלות פרטית/חוזה מכר - בתחום התוכנית כ 420 דונם – במצב הנכנס - בבעלות

פרטית (או בעלות המדינה אשר עליהם נערכו חוזי מכר לגורמים פרטיים עם חוזה מכר)

שחלקם הגדול נמצא ברביע הדרומי.

קרקעות שטרם הוסדרו – בתחום התוכנית כ 1,037 דונם – במצב הנכנס שטרם הוסדרו

שרובם נמצא ברביעים המערבי והדרומי.

על פי תוכנית 57/305/02/7 הופר האיזון בין הרביעים – ראה טבלה מסכמת בסעיף 10

לטבלת איזון צל.

כתוצאה מכך, חלק מ "תשלומי האיזון" לבעלים פרטיים ברביע הדרומי אמורים להנתן

ברביע המזרחי או המערבי. כנ"ל לגבי קרקעות שטרם הוסדרה בהן הבעלות ונמצאות

בהליך משפטי של בירור זהות הבעלים.

בדיון שנערך בתאריך 6/11/2018 בלשכת התכנון המחוזית, שבו הועלו לדיון, הן טבלת

איזון הצל והן טבלת האיזון בתוכנית מס' 10/03/15615-0640342 לרביע המזרחי סוכמו

העקרונות הבאים לשמירה על זכויות הבעלים הפרטיים והתייחסות לקרקעות שטרם

הוסדרו ושעד להסדרתן לא ניתן לדעת מי הבעלים -

"חלק מהקרקעות הסחירות ברביע מזרחי יוקצו בנאמנות למדינה לצורך הקצאתם כחלק

מהאיזון בין הרביעים בהתאם לטבלת הצל."

"..ההקצאות כאמור ישמשו מגרשים שרמ"י לא יוכלו לממש את החלקות או לשווק

אותן, עד להשלמת הרישום של כל רביע וכל חלקה שטרם הסתיים הליך ההסדרה

שלה"1



¹ פרוטוקול הדיון מצורף כנספח



ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

לפיכך במסגרת הכנת טבלת ההקצאות סומנו המגרשים שיוקצו למדינת ישראל בנאמנות

ושישוריינו לטובת איזון בין כל הרביעים לתוכנית מתאר צומת שוקת 57/305/02/7, הן

עבור פרטיים והן עבור קרקעות שטרם הוסדרו.

באופן דומה ישורין שטח לטובת בעלים פרטיים אשר עלולים להמצא בחסר של זכויות

יחסיות במסגרת הרביע אליו הם שייכים (הרביע הדרומי).



10. בסיס נתונים ותחשיב :

קביעת השווי במצב קיים,

- השווי היחסי של כל אחד ואחד מבעלי זכויות הבעלות בקרקע נקבע על בסיס שווי הקרקע

במצב הקיים ערב אישור תכנית 57/305/02/7.

- להלן יעודי הקרקע ומקדמי השווי שהובאו בחשבון :



הערות	מקדם שווי	יעוד
	1.00	חקלאי
	0.00	דרך
	0.10	יער נטע אדם קיים
פוטנציאל מוגבל	0.01	יער נטע אדם מוצע

- חלקות החורגות בשטחן ליותר ממתחם אחד נכללו בלוח השטחים של כל מתחם בהתאם לחלק הנכלל בו.

- כמו כן, חלקות שבהן יש יותר מבעל זכויות אחד (לרבות זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות לקבלת מגרשים תמורה על פי הסכמים בין פרטים לממ"י) חולקו למספר רשומות עצמאיות שהובאו בחשבון באופן עצמאי בחישוב השווי היחסי.

- שטחי המגרשים / בעלויות ע"פ טבלה מצורפת שהוכנה ע"י המודד "הלפרין פלוס".





ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

קביעת השווי במצב מוצע,

- מגרשי התמורה הוערכו על בסיס שווי כספי כולל הוצאות פיתוח בהתאם לייעודם, מיקומם, גודלם ונתוני תכנון כללים כמפורט בסעיף ב.5.
- להלן פירוט שווי לדונם ומקדמים :

יעוד	מקדם שווי	שווי בש"ח לדונם + הפחתות
חקלאי	0.10	16,000 ₪
דרך קיימת/מוצעת	0.00	0
יער נטע אדם קיים	0.01	1,600 ₪
יער נטע אדם מוצע	0.001	160 ₪
ספורט ונופש	0.30	כ- 50,000 ₪
מאגר מים	0.00	0
מסחרי	3.50	560,000 ₪
מסחרי במתחם A	3.15	10% הפחתה להיקף
מלונאות	1	14,000 – 15,000 ₪/קרקע לחדר
שב"צ	0.20	32,000 ₪
משולב, תעשיה ומסחר	2	320,000 ₪
משולב, תעסוקה ותעשיה	0.9	160,000 ₪ - 10% הפחתה להיקף
בית עלמין	0.00	
מרכז תחבורה	2	320,000 ₪
שצ"פ	0.00	

שלביות-

בקביעה של השלביות לביצוע בין הרביעים נלקח בחשבון כי – רביע מזרחי – מתוכנן כעת (היוון לפי 7%) – ניתן מקדם 0.9.



21348-2021
ש. פרטיות



אבי נחום
שמאות מקרקעין
ירון אליהו
Real Estate Appraisal



11. סיכום :

מצ"ב איון לרביע המזרחי. אין תשלומי איון/תשלומי איון זניחים – ראה טבלה.
להלן טבלה המרכזת את חלוקת הזכויות ברביע הפרטיים ולמדינה ומגרשים יוקצו בנאמנות
למדינה עבור בעלי זכויות ברביעים 2-4 לתוכנית צומת שוקת-

בעלים	מצב נכנס, טבלת צל - לפני אישור /57/305/03 7 - ביחס לכלל לרביע 1	מצב נכנס, טבלת צל - לפני אישור /57/305/03 7 - ביחס לכלל לרביע 1	מצב נכנס, טבלת צל - לפני אישור /57/305/03 7 - ביחס לכלל לרביע 1	מצב נכנס, טבלת צל - לפני אישור /57/305/03 7 - ביחס לכלל לרביע 1
מדינת ישראל עם הסכם מכר לעמראן מוסה אל עטאונה - 60720868 א - לא רשום בטאבו	1.38245%	0.55083%	0.00309%	0.00177%
מדינת ישראל עם הסכם מכר לאלעטאונה מרחאן-60720413 א - לא רשום בטאבו	0.71574%	0.28518%	0.00195%	0.00112%
מדינת ישראל עם הסכם מכר להאיל מוסא אל-עטאונה - 60720843 א - לא רשום בטאבו	0.09526%	0.03795%	0.00057%	0.00033%
מדינת ישראל עם הסכם מכר לאלעטאונה דוגאן -60720850 א - לא רשום בטאבו	0.01206%	0.00481%	0.00007%	0.00004%
אלסייד מגייד - ת.ז. 056934870	0.23945%	0.09541%	0.00000%	0.00000%
מדינת ישראל	97.5550%	21.45005%	99.99431%	57.26092%
סה"כ (לפני ייחוס מגרשים בנאמנות עבור רביעים 2-4)	100.000%	39.844%	100.000%	57.264%
מדינת ישראל בנאמנות עבור בעלי הזכויות ברביע 2		7.2271%		
מדינת ישראל בנאמנות עבור בעלי הזכויות ברביע 4		10.1929%		





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

בעלים	מגרשים מוקצים מתוך רביע 1	שווי החלק המוקצה - מחושב	שווי המגרשים המוקצים	הפרש	יחס ההפרש
מדינת ישראל עם הסכם מכר לעמראן מוסה אל עטאונה - 60720868 א - לא רשום בטאבו	151,160,165	1,099,942 ₪	1,102,547 ₪	-2,605 ₪	0.237%
מדינת ישראל עם הסכם מכר לאלעטאונה פרחאן-60720413 א - לא רשום בטאבו	160,166	569,475 ₪	572,202 ₪	-2,727 ₪	0.479%
מדינת ישראל עם הסכם מכר להאיל מוסה אל-עטאונה - 60720843 א - לא רשום בטאבו	160	75,791 ₪	77,781 ₪	-1,990 ₪	2.625%
מדינת ישראל עם הסכם מכר לאלעטאונה דוגאן - 60720850 א - לא רשום בטאבו	160	9,596 ₪	10,606 ₪	-1,010 ₪	10.525%
אלסייד מגייד - ת.ז. 056934870	219	190,514 ₪	191,520 ₪	-1,006 ₪	0.528%
מדינת ישראל		42,833,514 ₪	77,603,077 ₪	-34,769,564 ₪	81.174%
סה"כ (לפני ייחוס מגרשים בנאמנות עבור רביעים 2-4)		79,564,703 ₪	79,557,733 ₪	6,970 ₪	
מדינת ישראל בנאמנות עבור בעלי הזכויות ברביע 2	16,19,128,137-142,147-149,153,155,161-163,169,170,172,175,176,177,181,183,184,189-192,195-199	14,431,715 ₪	14,433,401 ₪	-1,686 ₪	0.012%
מדינת ישראל בנאמנות עבור בעלי הזכויות ברביע 4	10-15,17,18,21,110,118-120,126,127,129,132,134-136,144-146,152,154,156,158,167,168,171,174,179,180,182,186,188,200,214-217	20,354,157 ₪	20,359,440 ₪	-5,283 ₪	0.026%

12. הצהרה :

הננו מצהירים בזה כי אין לנו כל עניין בנכס הנדון ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתנו והכשרתנו המקצועית.



אבי נחום
שמאי מקרקעין
מ.ר. 475

מכבוד רב ירון שלפמן
זהה שלפמן
שמאי מקרקעין
מ.ר. 801

מצ"ב : טבלת איזון
תחשיבים (תואם לטבלת צל)
סיכום דיון.



21348-2021
ש. פרטיות