

1039804 (2)



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

גיאוגרף ושמאי מקרקעין	אייל בן ציון	כלכלנית ושמאית מקרקעין	אוולין דודזון
כלכלן ושמאי מקרקעין	מוטי מערבי	שמאי מקרקעין	גדי קרו
כלכלן ושמאי מקרקעין	שרון שומר	כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד	שלומי מערבי

(2-5657-7 ש) 27 במאי 2007

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי, ירושלים

נספח מספר 7

טבלאות איחוד וחלוקה, לוח הקצאות וטבלת איזון
 לתוכנית מס' 5303

* נתיבות יצירה-שמאות, ייזום וניהול בע"מ
 ע"י אינג' יוסף פישלר
 מ.ר. 220
 מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

(Handwritten signature)

יוסף פישלר

שלומי מערבי
 מ.ר. 485
 * כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין *

(Handwritten signature)

שלומי מערבי

מהנדס ושמאי מקרקעין כלכלן ושמאי מקרקעין

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5303
 הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1010 ביום 21.11.07
 מינהל תכנון / יו"ר הועדה

הוכן ע"י:

טבלת הקצאה
מתחם א'

לתכנית מספר 5303

פרטי החלקות הקיימות									
מס'	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	חלק יחסי בחלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח חלקה כלול בחלוקה החדשה	ייעוד החלקה	שווי יחסי	
1	30139	354	מדינת ישראל	100/100	674	674	דרך	0.54%	
2	30139	355	מדינת ישראל	100/100	2,470	2,470	דרך	1.97%	
3	30139	357	מדינת ישראל	17023/17305	86,525	82,099	חקלאי	91.92%	
			רשות הפיתוח	282/17305			דרך	1.52%	
4	30213	3	מדינת ישראל	100/100	21,467	2,612	דרך	2.08%	
5	30289	100	מדינת ישראל	2221/3578	3,578	2,436	דרך	1.21%	
			קק"ל	1357/3578				0.74%	
6	30289	1	קק"ל	100/100	1,124	32	דרך	0.03%	
								100.00%	סך כולל
							90,324		

* נתיבות יצירה-שמאות, ייזום וניהול תכנית
ע"י אינג' יוסף פישלר
מ.ר. 220
* מהנדס אורם, שמאי מקרקעין

שלומי מערבי
מ.ר. 485
* כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין *

טבלת ההקצאה

לתכנית מספר 5303

שטח יחסי למגרש	פרטי מגרשים מוקצים							מס' חגירה עפ"י התכנית
	מס' יחיד	ייעוד	חלקים במגרש	שטח המגרש במ"ר	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה אירעי/סופי	
1.01%	6	מגורים 2 מיוחד	100%	766		מדינת ישראל		3
0.96%	6	מגורים 2 מיוחד	78%	848		מדינת ישראל		4
			22%			רשות הפיתוח		
0.86%	6	מגורים 2 מיוחד	89%	982		קק"ל		5
			11%			רשות הפיתוח		
1.09%	6	מגורים 2 מיוחד	100%	969		מדינת ישראל		6
1.00%	6	מגורים 2 מיוחד	100%	824		מדינת ישראל		7
1.00%	6	מגורים 2 מיוחד	100%	793		מדינת ישראל		8
0.99%	6	מגורים 2 מיוחד	100%	799		מדינת ישראל		9
1.01%	6	מגורים 2 מיוחד	100%	803		מדינת ישראל		10
1.01%	6	מגורים 2 מיוחד	100%	849		מדינת ישראל		11
0.99%	6	מגורים 2 מיוחד	100%	1,059		מדינת ישראל		12
11.80%	100	מגורים מיוחד	100%	3,846		מדינת ישראל		14
12.39%	100	מגורים מיוחד	100%	3,909		מדינת ישראל		15
22.32%	188	מגורים מיוחד	100%	4,834		מדינת ישראל		17
13.88%	110	מגורים מיוחד	100%	3,553		מדינת ישראל		18
14.16%	112	מגורים מיוחד	100%	3,026		מדינת ישראל		19
14.30%	112	מגורים מיוחד	100%	3,085		מדינת ישראל		20
1.22%		מסחר	100%	1,652		רשות הפיתוח		28
100.00%	782			32,597				סה"כ

נתיבות יצירה-שמאות, יום וניהול בע"מ
ע"י אינג' יוסף מישלר
מ.ר. 220
מנהלים אזרחי ושמאי מקרקעין *

שלומי מערבי
מ.ר. 485
מכלול, משפטן ושמאי מקרקעין *

פרטי מגרשים מוקצים								
מס' מגרש עפ"י התכנית	מס' חלקה אידעי/סופי	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	שטח המגרש במ"ר	חלקים במגרש	ייעוד		
1		עיריית י-ם		787	100%	פ.צ.פ.		
2		עיריית י-ם		712	100%	פ.צ.פ.		
13		עיריית י-ם		2,264	100%	פ.צ.פ.		
21		עיריית י-ם		9,039	100%	פ.צ.פ.		
22		עיריית י-ם		1,647	100%	פ.צ.פ.		
23		עיריית י-ם		2,191	100%	פ.צ.פ.		
24		עיריית י-ם		1,605	100%	פ.צ.פ.		
25		עיריית י-ם		1,005	100%	פ.צ.פ.		
26		עיריית י-ם		2,181	100%	פ.צ.פ.		
27		עיריית י-ם		596	100%	פ.צ.פ.		
30		עיריית י-ם		7,503	100%	פ.צ.פ.		
31		עיריית י-ם		2,227	100%	פ.צ.פ.		
33		עיריית י-ם		515	100%	פ.צ.פ.		
34		עיריית י-ם		249	100%	פ.צ.פ.		
38		עיריית י-ם		218	100%	פ.צ.פ.		
39		עיריית י-ם		271	100%	פ.צ.פ.		
40		עיריית י-ם		337	100%	מעבר ציבורי		
41		עיריית י-ם		191	100%	מעבר ציבורי		
42		עיריית י-ם		203	100%	מעבר ציבורי		
48		מדינת ישראל		55	100%	מתקן הגדס		
50		עיריית י-ם		2,450	100%	דרך		
51		עיריית י-ם		266	100%	דרך		
52		עיריית י-ם		2,028	100%	דרך		
53		עיריית י-ם		817	100%	דרך		
55		עיריית י-ם		11,403	100%	דרך		
57		עיריית י-ם		729	100%	דרך		
58		עיריית י-ם		1,037	100%	דרך		
59		עיריית י-ם		5,201	100%	דרך		
60		עיריית י-ם			100%	דרך		
סה"כ				57,727				
סה"כ כלי				90,324				

* נתיבות יצירות-שמאות, ירום וניהול בע"מ *
ע"י אנג' רוסי פישלר
מ.ר. 220
* מהנדס אזרחי ושמואי מקרקעין *

שלומי פערבי
מ.ר. 485
* כלכלן, משפטן ושמואי מקרקעין *

טבלת הקצאה ואיזון
מתחם ב'

לתכנית מספר 5303

פרטי החלקות הקיימות								
מס'	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	חלק יחסי בחלקה	שטח חלקה רשום (במ"ד)	שטח כלול במתחם תכנון	ייעוד החלקה	שווי יחסי
1	30319	36	רשות פיתוח	100/100	2,692	2,692	חקלאי	56.09%
2	30319	50	רשות פיתוח	100/100	1,350	1,350	חקלאי	32.45%
3	30319	357	מדינת ישראל	17023/17305	86,525	2,928	חקלאי	11.27%
			רשות פיתוח	282/17305				0.19%
סך כולל								100.00%
								6,970

נתיבות יצירה-שמאות, ייזום וניהול בע"מ
ע"י אילנה יוסף פישלר
מ.ר. 220
* מהנדס אורחני ושמאי מקרקעין *

שלומי מערבי
מ.ר. 485
משפטן ושמאי מקרקעין

טבלת הקצאה ואיזון
מתחם ב'

לתכנית מספר 5303

פרטי מגרשים מוקצים							
גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים הרשום	שטח המגרש במ"ר	ייעוד	מס' יח"ד במגרש	שווי יחסי במגרש
30139	16		רשות פיתוח	5,137	מגורים מיוחד	92	56.09%
			רשות פיתוח				32.45%
			מדינת ישראל				11.27%
			רשות פיתוח				0.19%
סה"כ				5,137		92	100.00%
פרטי מגרשים מוקצים							
גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הבעלים	שטח המגרש במ"ר	ייעוד		
30139			עיריית י-ם	464	ש.צ.פ.		
			עיריית י-ם	262	מעבר ציבורי		
			מדינת ישראל	62	מתקן הנדסי		
			עיריית י-ם	550	דרך		
			עיריית י-ם	495	דרך		
סה"כ				1,833			
סך כולל				6,970			

תאריך

מס' רשיון

שם שמאי המקרקעין

נתיבות יצירה-שמאות, ירושלים
ע"י אינג' יוסף פישלר
מ.ר. 220
* מרשם אזורי ושמאי מקרקעין *

עמוד 1 מתוך 1

שלומי מערבי
מ.ר. 485
* כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין *



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

אווילין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

אייל בן ציון גיאוגרף ושמאי מקרקעין
 מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
 שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

עקרונות ושיקולים בעריכת טבלאות ההקצאות והאיזון המצורפת לתוכנית 5303

1. עקרונות השומה לטבלאות האיחוד והחלוקה

1.1. העקרונות כפי שפורטו בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965:

- כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.
- שוויי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשוויי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.
- לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששוויי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששוויי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש.

1.2. העקרונות המנחים בקשר להכנת החלוקה החדשה וטבלת האיזון אשר לפיהם הוכנו הטבלאות להכנת החלוקה החדשה וטבלת האיזון נקבעו בבג"ץ אירני, רון נ. שר הפנים (בג"ץ 4914/91 ו-5063/91) אשר קבע כי בעת ביצוע חלוקה חדשה המשלבת בתוכה גם שינויים תכנוניים נוספים ובכללם שינויים ביעודי השימוש של המגרשים יש להתחשב ביעוד המגרשים במצב הקודם ובמצב החדש ולשמור על השוויי היחסי של החלקות.

(Handwritten signature)
 * נתיבות יצירה-שמאות, ייזום וניהול בע"מ
 ע"י אינג' יוסף פישלר
 מ.ר. 220
 מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין *

(Handwritten signature)
 שלומי מערבי
 מ.ר. 485
 כלכלן, משפטן ושמאי מקרקעין *

פקס: 03-5467794

טל: 03-5467803, 5467628 דוא"ל: nyetzira@netvision.net.il

רח' הירקון 282, תל-אביב 63504



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

גיאוגרף ושמאי מקרקעין	אייל בן ציון	כלכלנית ושמאית מקרקעין	אוולין דודזון
כלכלן ושמאי מקרקעין	מוטי מערבי	שמאי מקרקעין	גדי קרו
כלכלן ושמאי מקרקעין	שרון שומר	כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד	שלומי מערבי

1.3. בהתאם לעקרונות הני"ל ולהגדרות החוק הני"ל למונח "מגרש" נקבע שווי המגרשים הנכנסים לאחד וחלוקה על פי שווים במצב פינני ובהתחשב בייעודי קרקע וזכויותיה.

בהתאם לני"ל, מתבצעת החלוקה החדשה באופן שכל אחד מהבעלים בתחום החלוקה החדשה מכניס למאגר את הקרקע שבבעלותו ומוציא ממנה את המגרש המיועד לו על בסיס הנוסחה:

$$\frac{\text{שווי המגרש במצב הקודם}}{\text{שווים של סך המגרשים במצב הקודם}} = \frac{\text{שווי המגרש במצב החדש}}{\text{שווים של סך המגרשים במצב החדש}}$$

1.4. סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה קובע כלהלן:

שעבוד, שהיה ערב תחילת תקופה של חלוקה חדשה על אחת החלקות שבחלוקה, הולך אחרי בעלה הקודם, ויהיה על החלקה או החלקות שהוקצו לו בחלוקה החדשה.

בסעיף זה "שעבוד" - משכנתא וכל זכות חפצית שיש בה כדי להגביל את הבעלות בקרקעות, וכן שכירות, איסור העברה, עיקול או הערה בפנקסי המקרקעין.

2. תוכנית 5303 - מתחמי תכנון לאיחוד וחלוקה

2.1. תוכנית 5303 חולקה לשני מתחמי תכנון שבהם בוצע בנפרד איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

ניאוגרף ושמאי מקרקעין	אייל בן ציון	כלכלנית ושמאית מקרקעין	אוולין דודזון
כלכלן ושמאי מקרקעין	מוטי מערבי	שמאי מקרקעין	גדי קרו
כלכלן ושמאי מקרקעין	שרון שומר	כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד	שלומי מערבי

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

2.2 מתחם תכנון א'

המתחם כולל גושים וחלקי חלקות כדלהלן:

שטח החלקה מדוד במתחם התכנון מ"ר	שטח חלקה רשום מ"ר	חלקה	גוש
674	674	354	30139
2,470	2,470	355	30139
82,099	86,525	357	30139
2,612	21,467	3	30213
2,436	3,578	100	30289
32	1,124	1	30289
90,324			סה"כ שטח המתחם

2.3 מתחם תכנון ב'

המתחם כולל גושים וחלקי חלקות כדלהלן:

שטח החלקה הכולל במתחם התכנון במ"ר	שטח חלקה רשום במ"ר	חלקה	גוש
2,692	2,692	36	30139
1,350	1,350	50	30139
2,928	86,525	357	30139
6,970			סה"כ



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף בישר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

ניאונרף ושמאי מקרקעין	אייל בן ציון	כלכלנית ושמאית מקרקעין	אוולין דודזון
כלכלן ושמאי מקרקעין	מוטי מערבי	שמאי מקרקעין	גדי קרו
כלכלן ושמאי מקרקעין	שרון שומר	כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד	שלומי מערבי

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

3. מתחם תכנון א'

3.1. מצב תכנוני קודם

3.1.1. תוכנית מתאר מי/200

- 3.1.1.1. התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2578 מתאריך 15.11.1979.
- 3.1.1.2. בהתאם לתוכנית מסווגות חלקה 357 בגוש 30139 כאזור חקלאי א', במתחם הטעון אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית על כל שינוי בייעוד השטח במסגרת תוכניות מפורטות.
- 3.1.1.3. אזור חקלאי א' הינו כל קרקע מעובדת או ראויה לעבוד חקלאי או המשמשת לשימוש חקלאי אקסטנסיבי ולמרעה.
- 3.1.1.4. השימושים המותרים על פי התוכנית באזור חקלאי א', כולל, בין היתר, כדלהלן:

- (א) גידולי שלחין, בעל, מטעים וכו'.
- (ב) משתלות וחממות.
- (ג) בנייני עזר לשטח חקלאי: מחסנים, בתי אריזה וכו'.
- (ד) לולים מרוכזים.

3.1.1.5. חלקות 354 ו-355 בגוש 30139 מיועדות לדרך (דרך חברון).



גתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

אנולינ דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

ניאוגרף ושמאי מקרקעין
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 כלכלן ושמאי מקרקעין

אייל בן ציון
 מוטי מערבי
 שרון שומר

3.1.2 תכנית 2634 א'

3.1.2.1 התכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 3166 מתאריך 28.2.1985.

3.1.2.2 בהתאם לתכנית מתוכנן כביש הרכבת, קטע מזרחי, דרך חברון, לעבור בחלק הדרומי של מתחם א'.

3.1.2.3 התכנית מייעדת לדרך את חלקה 354 (חלק) וחלקה 357 (חלק) בגוש 30139, וכן את חלקה 3 (חלק) בגוש 30213, חלקה 100 (חלק) בגוש 30289 וחלקה 1 (חלק) בגוש 30289, שבתחום תכנית 5303.

3.1.3 הרכב השטחים שבתחום החלוקה מחדש במתחם א' הינו כדלהלן:

גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שטח מדוד במתחם מ"ר	בעלות רשומה	ייעוד
30139	354	674	638	מדינת ישראל	דרך
30139	355	2,470	2,400	מדינת ישראל	דרך
30139	357	86,525	82,123	מדינת ישראל, רשות הפיתוח	חקלאי, דרך
30213	3	21,467	2,612	מדינת ישראל	דרך
30289	100	3,578	2,436	מדינת ישראל	דרך
30289	1	1,124	32	קן קיימת לישראל	דרך

3.1.4 לצורך הערכת השווי היחסי הובאו בחשבון ייעודי הקרקע ושטחי החלקות לפי נסחי רישום מקרקעין מעודכנים של החלקות / השטחים המדודים מתוך החלקות המשתתפות באיחוד והחלוקה מחדש במתחם א'.



תיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

- ניאוגרף ושמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- אייל בן ציון
- מוטי מערבי
- שרון שומר
- כלכלנית ושמאית מקרקעין
- שמאי מקרקעין
- כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
- אווילין דודזון
- גדי קרו
- שלומי מערבי

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

3.2. מצב תכנוני מוצע עפ"י תוכנית 5303

3.2.1. מגרשים סחירים בתחום תוכנית מס' 5303 כלולים באזור מגורים 2 מיוחד, באזור מגורים מיוחד ושטח למסחר כדלהלן:

- א. אזור מגורים 2 מיוחד
- ב. אזור מגורים מיוחד
- ג. שטח למסחר
- מגרשים 3-12
- מגרשים 14-15, 17-20
- מגרש 28

3.2.2. שווי מגרשים סחירים במצב תכנוני מוצע נקבע, בין היתר, בהתאם לנתונים להלן:

- א. זכויות הבנייה בכל מגרש.
- ב. השימושים המותרים בכל מגרש.
- ג. מספר יחיד בכל מגרש (צפיפות הבנייה).
- ד. שטח המגרשים.
- ה. צורת המגרשים.
- ו. קירבה למבני ציבור ושטחי ציבור פתוחים.
- ז. קירבה למערכת כבישים ראשית.
- ח. טופוגרפיה ומספר הקומות.
- ט. שימור ועתיקות.

3.3. להלן נתוני המגרישים במותחם אי במעב התכנוני המוצע עפ"י תוכנית 5303 :

3.3.1. אזור מגורים 2 מיוחד

מס' יחיד	גובה מירבי במ"ר	מס' קומות	סה"כ במ"ר	שטחי הבניה המורכבים במ"ר למעט חנייה				שטח שימוש	שטח מגרש	מגרש	סה"כ
				שטחי שירות		שטח עיקרי					
				סה"כ	מתחת 0.00	מעל 0.00	סה"כ				
6	11.5	3	890	230	80	150	660		שימוש	מגרש	מגרש
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	766	3
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	848	4
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	982	5
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	969	6
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	824	7
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	793	8
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	799	9
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	803	10
6	11.5	3	890	230	80	150	660		מגורים	849	11
60			8,900	2,300	800	1,500	6,600	0	מגורים	8,692	12

הערות: בנוסף למספר הקומות המצוין בטבלת הזכויות, יותר השימוש בחלל גג הרעפים.

3.3.2. אזור מגורים מיוחד

מס' יחיד	גובה מירבי במי"ר	מס' קומות	סה"כ במי"ר	שטחי שירות				שטח עיקרי	שטח נעל	שטח שימוש	שטח מגרש	מגרש	
				סה"כ	מתחת 0.00	נעל	סה"כ						מתחת 0.00
100	34	10	12,880	2,970	680	0.00	2,290	9,910	960	8,950	מגורים	3,846	14
100	34	10	12,880	2,970	680	0.00	2,290	9,910	960	8,950	מגורים	3,909	15
188	67	21	21,446	5,086	800	0.00	4,286	16,360	600	15,760	מגורים	4,834	17
110	40	12	14,363	3,383	600	0.00	2,783	10,980	480	10,500	מגורים	3,553	18
112	40	12	14,600	3,400	600	0.00	2,800	11,200	480	10,720	מגורים	3,026	19
112	40	12	14,600	3,400	600	0.00	2,800	11,200	480	10,720	מגורים	3,085	20
722			90,769	21,209	3,960	0.00	17,249	69,560	3,960	65,600		22,253	סה"כ

שטחי הבניה המירביים במי"ר למעט חניה

הערות

- תותר בניית 3 קומות חנייה.
- בנוסף לשטחי השירות יותר שטח לחנייה.
- ניתן יהיה להמיר שטחים בין הקומות מעלה -0.00 ומתחת ל-0.00.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
 אייל בן ציון גיאוגרף ושמאי מקרקעין
 מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
 שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

3.3.3. שטח למסחר

שימושים	-	מסחר ומשרדים
שטח עיקרי	-	700 מ"ר
שטח שירות למעט חנייה	-	
מעל 0.00	-	100 מ"ר
מתחת 0.00	-	150 מ"ר
מסי קומות מירבי	-	2 קומות

להלן טבלת השווי הריחסי למגורשים הסחיריים במתחם תכנון א' .3.4

שווי יחסי	שווי מגורש ממוצע	מקום גובה בניין	מקום שתיקות / שימור	מקום מבני/ שטח ציבור	מקום צורת מגורש / מקומם במתחם	מקום שטח מגורש/ צפיפות	מקום גודל יחיד	מקום בסיס למגורש	שטח עיקרי ליחיד	מס' יחיד	שטח עיקרי	ייעוד	שטח מגורש (במ"ר)	מס' מגורש
0.0101	8.32	1.00	1.00	1.05	1.00	1.20	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	766	3
0.0096	7.91	1.00	1.00	1.00	0.96	1.25	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	848	4
0.0086	7.08	1.00	1.00	1.00	0.75	1.43	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	982	5
0.0109	8.94	1.00	1.00	1.00	0.96	1.41	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	969	6
0.0100	8.26	1.00	1.00	1.00	1.00	1.25	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	824	7
0.0100	8.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.24	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	793	8
0.0099	8.18	1.00	0.99	1.00	1.00	1.25	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	803	9
0.0101	8.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	849	10
0.0101	8.34	1.00	1.00	1.00	1.00	1.26	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	849	11
0.0099	8.18	1.00	0.98	0.95	0.98	1.53	1.10	6.00	110	6	660	מגוררים 2 מיוחד	1,059	12
0.1180	97.12	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.99	100.00	99	100	9,910	מגוררים מיוחד	3,846	14
0.1239	101.97	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	0.99	100.00	99	100	9,910	מגוררים מיוחד	3,909	15
0.2232	183.70	1.08	0.98	1.00	1.03	1.03	0.87	188.00	87	188	16,360	מגוררים מיוחד	4,834	17
0.1388	114.18	1.01	0.98	1.03	1.00	1.02	1.00	110.00	100	110	10,980	מגוררים מיוחד	3,553	18
0.1416	116.51	1.01	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	112.00	100	112	11,200	מגוררים מיוחד	3,026	19
0.1430	117.68	1.01	1.00	1.01	1.00	1.03	1.00	112.00	100	112	11,200	מגוררים מיוחד	3,085	20
0.0122	10.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	10.00			700	מסחר	1,652	28
1.0000	822.88												32,597	



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אווילין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

גיאוגרף ושמאי מקרקעין אייל בן ציון
 כלכלן ושמאי מקרקעין מוטי מערבי
 כלכלן ושמאי מקרקעין שרון שומר

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

טבלת הקצאה ואיזון

מתחם א'

לתוכנית מספר ימ/5303

פרטי החלקות הקיימות									
מס'	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	חלק יחסי בחלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח חלקה כלול בחלוקה החדשה	ייעוד החלקה	שווי יחסי	
1	30139	354	מדינת ישראל	100/100	674	674	דרך	0.54%	
2	30139	355	מדינת ישראל	100/100	2,470	2,470	דרך	1.97%	
3	30139	357	מדינת ישראל	17023/17305	86,525	82,099	חקלאי	91.92%	
			רשות הפיתוח	282/17305			דרך	1.52%	
4	30213	3	מדינת ישראל	100/100	21,467	2,612	דרך	2.08%	
5	30289	100	מדינת ישראל	2221/3578	3,578	2,436	דרך	1.21%	
			קק"ל	1357/3578			דרך	0.74%	
6	30289	1	קק"ל	100/100	1,124	32	דרך	0.03%	
						90,324		100.00%	סך כולל



מכון התקנים הישראלי



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אווילין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

ניאוגרף ושמאי מקרקעין
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 כלכלן ושמאי מקרקעין

אייל בן ציון
 מוטי מערבי
 שרון שומר

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

טבלת ההקצאה ואיזון

מתחם א'

לתוכנית מספר 5303

פרטי מגרשים מוקצים								
מס' מגרש עמ"י התכנית	מס' חלקה אירעי/סופי	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	שטח המגרש במ"ר	חלקים במגרש	ייעוד	מס' יח"ד	שווי יחסי למגרש
3		מדינת ישראל		766	100%	מגורים 2 מיוחד	6	1.01%
4		מדינת ישראל		848	78%	מגורים 2 מיוחד	6	0.96%
		רשות הפיתוח			22%			
5		קק"ל		982	89%	מגורים 2 מיוחד	6	0.86%
		רשות הפיתוח			11%			
6		מדינת ישראל		969	100%	מגורים 2 מיוחד	6	1.09%
7		מדינת ישראל		824	100%	מגורים 2 מיוחד	6	1.00%
8		מדינת ישראל		793	100%	מגורים 2 מיוחד	6	1.00%
9		מדינת ישראל		799	100%	מגורים 2 מיוחד	6	0.99%
10		מדינת ישראל		803	100%	מגורים 2 מיוחד	6	1.01%
11		מדינת ישראל		849	100%	מגורים 2 מיוחד	6	1.01%
12		מדינת ישראל		1,059	100%	מגורים 2 מיוחד	6	0.99%
14		מדינת ישראל		3,846	100%	מגורים מיוחד	100	11.80%
15		מדינת ישראל		3,909	100%	מגורים מיוחד	100	12.39%
17		מדינת ישראל		4,834	100%	מגורים מיוחד	188	22.32%
18		מדינת ישראל		3,553	100%	מגורים מיוחד	110	13.88%
19		מדינת ישראל		3,026	100%	מגורים מיוחד	112	14.16%
20		מדינת ישראל		3,085	100%	מגורים מיוחד	112	14.30%
28		רשות הפיתוח		1,652	100%	מסחר		1.22%
סה"כ				32,597			782	100.00%



מכון החקנים הישראלי

נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

● שמאות נכסים

● ייזום והשקעות

● פיתוח מקרקעין

● תכניות עיסקיות

● ניהול בניה

אולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

אייל בן ציון ניאוגרף ושמאי מקרקעין
 מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
 שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

מתחם א'

פרטי מגרשים מוקצים							
מס' יח"ד	מס' חלקה אירעי/סופי	שם בעלים רשום	שם חוכר רשום/לא רשום	שטח המגרש במ"ר	חלקים במגרש	ייעוד	מס' התכנית
		עיריית י-ם		787	100%	ש.צ.פ.	1
		עיריית י-ם		712	100%	ש.צ.פ.	2
		עיריית י-ם		2,264	100%	ש.צ.פ.	13
		עיריית י-ם		9,039	100%	ש.ב.צ.	21
		עיריית י-ם		1,647	100%	ש.ב.צ.	22
		עיריית י-ם		2,191	100%	ש.ב.צ.	23
		עיריית י-ם		1,605	100%	ש.ב.צ.	24
		עיריית י-ם		1,005	100%	ש.ב.צ.	25
		עיריית י-ם		2,181	100%	ש.ב.צ.	26
		עיריית י-ם		596	100%	ש.ב.צ.	27
		עיריית י-ם		7,503	100%	ש.צ.פ.	30
		עיריית י-ם		2,227	100%	ש.צ.פ.	31
		עיריית י-ם		515	100%	ש.צ.פ.	33
		עיריית י-ם		249	100%	ש.צ.פ.	34
		עיריית י-ם		218	100%	ש.צ.פ.	38
		עיריית י-ם		271	100%	ש.צ.פ.	39
		עיריית י-ם		337	100%	מעבר ציבורי	40
		עיריית י-ם		191	100%	מעבר ציבורי	41
		עיריית י-ם		203	100%	מעבר ציבורי	42
		מדינת ישראל		55	100%	מתקן הנדסי	48
		עיריית י-ם		2,450	100%	דרך	50
		עיריית י-ם		266	100%	דרך	51
		עיריית י-ם		2,028	100%	דרך	52
		עיריית י-ם		817	100%	דרך	53
		עיריית י-ם		11,403	100%	דרך	55
		עיריית י-ם		729	100%	דרך	57
		עיריית י-ם		1,037	100%	דרך	58
		עיריית י-ם		5,201	100%	דרך	59
		עיריית י-ם			100%	דרך	60
				57,727			סה"כ
				90,324			סה"כ כלי



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

גיאוגרף ושמאי מקרקעין	אייל בן ציון	כלכלנית ושמאית מקרקעין	אוולין דודזון
כלכלן ושמאי מקרקעין	מוטי מערבי	שמאי מקרקעין	גדי קרו
כלכלן ושמאי מקרקעין	שרון שומר	כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד	שלומי מערבי

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

4. מתחם תכנון ב'

4.1. מצב תכנוני קודם

4.1.1. תוכנית מתאר מי/200

4.1.1.1. התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2578 מתאריך 15.11.79.

4.1.1.2. בהתאם לתוכנית מסווגות חלקות 36, 50 ו-357 בגוש 30139 כאזור חקלאי אי' במתחם הטעון אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית על כל שינוי בייעוד השטח במסגרת תוכניות מפורטות. חלק מחלקה 36 מיועד לדרך חברון.

4.1.1.3. הוראות התוכנית בקשר לשימושים קיימים בעת אישורה:

"במקום שמשמשים בשעת כניסת התוכנית הזו לתוקפה, בקרקע או בנין, שימוש כלשהו, פרט לשימוש המסומן ברשימת התכליות לגבי אותו אזור שבו הם נמצאים ושאינו שימוש חורג בהתאם לכל תוכנית שהיתה חלה על אותה קרקע או בנין והעומדת בתקפה בשעת כניסת תוכנית זו לתוקפה. ושאינו שימוש לצורכי חקלאות או גננות הפוגעות מחמת איסוף האשפה, הזבל או הטיפול בהם, או מחמת החזקת בעלי חיים או מחמת כל סיבה אחרת לרעה בנוחות הסביבה, שבה נמצא הקרקע או הבניין, אפשר להמשיך להשתמש בקרקע או בבניין לאותה תכלית עד שיחול שינוי בהחזקתם או בבעלותם של הקרקע או הבניין".



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

גיאוגרף ושמאי מקרקעין
 אייל בן ציון
 מוטי מערבי
 שרון שומר
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 כלכלן ושמאי מקרקעין

4.1.2. חלקה 36 בגוש 30139

4.1.2.1. שטח החלקה הרשום 2,692 מ"ר.

רשומה הפקעה על חלק מהחלקה מיום 1.1.1968 לדרך חברון.
 החלקה אינה רשומה כבית משותף.

4.1.2.2. על החלקה מבנה בן קומה אחת כדלהלן:

36/1 דירה בשטח 125.20 מ"ר (בחלק הדרומי של המבנה) אליה מוצמד משטח בטון בשטח 37.20 מ"ר.

36/2 דירה בשטח 75.80 מ"ר (בחלק הצפון מערבי של המבנה).

36/3 דירה בשטח 50.60 מ"ר (בחלק הצפון מזרחי של המבנה) אליה מוצמד מחסן עץ בשטח 6.50 מ"ר.

36/4 מחסן בשטח 1.60 מ"ר אליו מוצמדים:

קרקע - 1,500 מ"ר

קרקע - 92.60 מ"ר (למעבר לעורף החלקה).

גג - 267.40 + 28.90 מ"ר

הערה: ליחידה 36/4 הוצמדו זכויות בנייה של 1,700 מ"ר.

4.1.2.3. החלקה רשומה בבעלות רשות הפיתוח בשלמות.

בחלקה חוכרים שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין.

4.1.2.4. הערכת השווי במצב תכנוני קודם נערכה לחלקה 36 בשלמות, לזכות הבעלות

הרשומה של רשות הפיתוח בחלקה.

הסדר הזכויות בין הבעלים הרשום לבין החוכרים ו/או ברי רשות בחלקה יהיה

בהתאם להסדר הנהוג במינהל מקרקעי ישראל.

פקס: 03-5467794

טל: 03-5467803, 5467628

רח' הירקון 282, תל-אביב 63504

דוא"ר: netvision@netvision.net.il

netvision@netvision.net.il



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

ניאוגרף ושמאי מקרקעין	אייל בן ציון	כלכלנית ושמאית מקרקעין	אוולין דודזון
כלכלן ושמאי מקרקעין	מוטי מערבי	שמאי מקרקעין	גדי קרו
כלכלן ושמאי מקרקעין	שרון שומר	כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד	שלומי מערבי

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

4.1.3. חלקה 50 בגוש 30139

4.1.3.1. שטח החלקה הרשום 1,350 מ"ר.
החלקה אינה רשומה כבית משותף.

4.1.3.2. על החלקה מבנה בן קומה אחת מעל קומת מרתף כדלהלן:

50/1 חנות בשטח 39.40 מ"ר במרתף אליה מוצמד משטח בשטח 19.00 מ"ר.

50/2 דירה בשטח 98.40 מ"ר.

50/3 דירה בשטח 128.40 מ"ר.

50/4 מחסן בשטח 1.60 מ"ר ואליו מוצמדים:

קרקע - 643.00 מ"ר

גג - 248.70 מ"ר

הערה: ליחידה 50/4 הוצמדו זכויות בנייה של 690 מ"ר.

4.1.3.3. החלקה רשומה בבעלות רשות הפיתוח בשלמות.
בחלקה חוכרים שאינם רשומים בלשכת רישום המקרקעין.



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסוקיות
- ניהול בניה

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
גדי קרו שמאי מקרקעין
שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
אייל בן ציון גיאוגרף ושמאי מקרקעין
מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

4.1.3.4. הערכת השווי במצב תכנוני קודם נערכה לחלקה 50 בשלמות לזכות הבעלות הרשומה של רשות הפיתוח בחלקה.

הסדר הזכויות בין הבעלים הרשום לבין החוכרים ו/או ברי רשות בחלקה יהיה בהתאם להסדר הנהוג במינהל מקרקעי ישראל.

4.1.4. השווי היחסי של החלקות המשתתפות באיחוד והחלוקה מחדש במתחם ב' נקבע על בסיס השטחים בנסחי הרישום המעודכנים.

השטחים שבתחום החלוקה מחדש במתחם ב' כוללים כדלהלן:

גוש חלקה	שטח רשום במ"ר	שטח כלול במתחם במ"ר	שטח בנוי בחלקה	ייעוד הקרקע
30139				חקלאי,
חלקה 36	2,692	2,692	253.2	דרך
30139				
חלקה 50	1,350	1,350	267.8	חקלאי
30139				
חלקה 357	86,525	2,928	-	חקלאי

4.1.5. בסיס השווי

4.1.5.1. שווי חלקות 36, 50 ו-357 נאמד על פי שווי השטחים הבנויים, קרקע חקלאית, ודרך בחלקה 36.

4.1.5.2. לעניין המבנים הקיימים הובאו בחשבון הוראות תוכנית מי/200 הקובעות, כי "במקום שבעת כניסתה של התוכנית נעשה שימוש בקרקע, או בבניין הבנוי עליה... אפשר יהיה להמשיך ולהשתמש בקרקע לאותה תכלית עד שיחול שינוי בהחזקתם, או בבעלותם של הקרקע או הבניין".



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

ניאוגרף ושמאי מקרקעין אייל בן ציון
 כלכלן ושמאי מקרקעין מוטי מערבי
 כלכלן ושמאי מקרקעין שרון שומר

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

4.1.6. זכויות דיירים מוגנים

4.1.6.1. כללי

- (א) בחלקה 50 בגוש 30139 מצוי דייר מוגן.
- (ב) באומדן שווי חלקה 50 במצב קודם לא בוצעה הפחתה לשווי הזכויות בחלקה בגין דיירות מוגנת.
- (ג) בהתייחס לעובדה כי שווי זכויות חלקה 50 הובא בתחשיב השומה במצב הקודם בשווי מלא, דהיינו זכויות החלקה במגרש תמורה 16 הוקצו ללא הפחתה המשקפת את זכויות הדייר המוגן במצב הקודם, תהיה הקצאת מגרש התמורה/זכויות התמורה לחלקה 50 כפופה לזכויות הדייר המוגן.

לעניין זה הובא בחשבון סעיף 126 לחוק התכנון והבנייה - 1965.

4.1.6.2. סעיף 127 בחוק התכנון והבנייה קובע כלהלן:

"איחוד מגרשים על פי תוכנית לא ישפיע על זכויותיו של מי שהיתה לו לפני האיחוד זכות על פי שכירות באתד המגרשים המאוחדים....., אולם יותר לקבוע בתוכנית הוראות בדבר הפקעת זכויות אלה, או שינויים והוראות חוק זה בדבר בעלות או פגיעה אחרת בה, יחולו על הפקעה, או שינוי כאמור, בשינויים המחויבים עפ"י העניין".



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עיסקיות
- ניהול בניה

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד
 אייל בן ציון ניאוגרף ושמאי מקרקעין
 מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
 שרון שימר כלכלן ושמאי מקרקעין

4.2 מצב תכנוני מוצע על פי תוכנית 5303 במתחם תכנון ב'

4.2.1 איזור מגורים מיוחד

מגרש מס' 16:

5,137 מ"ר	שטח המגרש
8,240 מ"ר	שטח עיקרי מעל
960 מ"ר	שטח עיקרי מתחת
2,100 מ"ר	שטח שירות מעל
660 מ"ר	שטח שירות מתחת
11,960 מ"ר	סה"כ בנייה במגרש
10 קומות	מספר קומות
34 מטרים	גובה מירבי
92 יח"ד	מספר יח"ד

4.2.2 מגרשים בייעוד לצרכי ציבור

32 מגרש	-	שטח ציבורי פתוח
43 מגרש	-	מעבר ציבורי
54 מגרש	-	דרך
56 מגרש	-	דרך

4.2.3 מגרש 49 המיועד למתקן הנדסי שירשם על שם מדינת ישראל.

פקס: 03-5467794

טל: 03-5467803, 5467628

nyetzira@netvision.net.il דוא"ל:

רח' הירקון 282, תל-אביב 63504

www.fishler.co.il



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

● שמאות נכסים

● ייזום והשקעות

● פיתוח מקרקעין

● תכניות עיסקיות

● ניהול בניה

גיאוגרף ושמאי מקרקעין
 כלכלן ושמאי מקרקעין
 כלכלן ושמאי מקרקעין

אייל בן ציון

מוטי מערבי

שרון שומר

אוולין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין

גדי קרו שמאי מקרקעין

שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

4.3. שווי יחסי במצב תכנוני קודם במתחם תכנון ב'

מס'	שם הבעלים	גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח חלקה מדוד במתחם תכנון	ייעוד מי/200	שטח בנוי (במ"ר)	שווי יחסי של החלקה
1	רשות פיתוח	30319	36	2,692	2,692	חקלאי, דרך	253.2	55.09%
2	רשות פיתוח	30319	50	1,350	1,350	חקלאי	267.8	32.45%
3	מדינת ישראל, רשות פיתוח	30319	357	86,525	2,928	חקלאי	0	11.45%
	סה"כ				6,970			100.00%



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

● שמאות נכסים

● ייזום והשקעות

● פיתוח מקרקעין

● תכניות עיסקיות

● ניהול בניה

גיאוגרף ושמאי מקרקעין

אייל בן ציון

כלכלנית ושמאית מקרקעין

אוולין דודזון

כלכלן ושמאי מקרקעין

מוטי מערבי

שמאי מקרקעין

גדי קרו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שרון שומר

כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

שלומי מערבי

טבלת הקצאה ואיזון

מתחם ב'

לתוכנית 5303

פרטי החלקות הקיימות									
מס'	גוש	חלקה	שם בעלים רשום	חלק יחסי בחלקה	שטח חלקה רשום (במ"ר)	שטח כלול במתחם תכנון	ייעוד החלקה	שווי יחסי	
1	30319	36	רשות פיתוח	100/100	2,692	2,692	חקלאי	56.09%	
2	30319	50	רשות פיתוח	100/100	1,350	1,350	חקלאי	32.45%	
3	30319	357	מדינת ישראל	17023/17305	86,525	2,928	חקלאי	11.27%	
			רשות פיתוח	282/17305				0.19%	
סך כולל								100.00%	6,970

פקס: 03-5467794

טל: 03-5467803, 5467628

דוא"ל: nyetzira@netvision.net.il

רח' הירקון 282, תל-אביב 63504

www.fishler.co.il



מכון התקנים הישראלי



נתיבות יצירה - שמאות, ייזום וניהול בע"מ

יוסף פישלר (M.B.A.) מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

אווילין דודזון כלכלנית ושמאית מקרקעין
 גדי קרו שמאי מקרקעין
 שלומי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין, עו"ד

אייל בן ציון גיאוגרף ושמאי מקרקעין
 מוטי מערבי כלכלן ושמאי מקרקעין
 שרון שומר כלכלן ושמאי מקרקעין

- שמאות נכסים
- ייזום והשקעות
- פיתוח מקרקעין
- תכניות עסקיות
- ניהול בניה

טבלת הקצאה ואיזון

מתחם ב'

פרטי מגרשים מוקצים								
גוש	מס' מגרש לפי התכנית	מס' חלקה ארעית/סופי	שם הבעלים	שטח המגרש במ"ר	ייעוד	מס' יחיד במגרש	שווי יחסי במגרש	תשלומי איזון
30139	16		רשות פיתוח	5,137	מגורים מיוחד	92	56.09%	אין
			רשות פיתוח					
			מדינת ישראל					
			רשות פיתוח					
סה"כ				5,137		92	100.00%	
פרטי מגרשים מוקצים								
גוש	מס' התכנית	מס' חלקה ארעית/סופי	שם הבעלים	שטח המגרש במ"ר	ייעוד	מס' יחיד במגרש	שווי יחסי במגרש	תשלומי איזון
30139			עיריית ים	464	ש.צ.פ.			
			עיריית ים	262	מעבר ציבורי			
			מדינת ישראל	62	מתקן הנדסי			
			עיריית ים	550	דרך			
			עיריית ים	495	דרך			
סה"כ				1,833				
סך כולל				6,970				

נתיבות יצירה-שמאות, ייזום וניהול בע"מ
 * ע"י איגוד יוסף פישלר מ.ר. 220
 מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין *

פקס: 03-5467794

טל: 03-5467803, 5467628

דיוור: 03-5467803

רח' הירקון 282, תל-אביב 6105004