

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 613-1087998

הסדרת תוואי דרך, רחוב הר צין מצפה רמון.

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005224330/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית, נמצאת בחלקה הצפוני של מצפה רמון, בין רובע דרך הבשמים לשכונת גוונים . מיקום דרך "רחוב הר צין", נקבע בתכנית מס' 25/101/02/27 (מאושרת משנת 2015). עקב טעות, תוואי הדרך נקבע בחפיפה לתאי השטח למגורים, שאושרו בתכנית מס' 27/במ/43 בשנת 1991. התכנית מציעה הסדרת גבולות מגרשי המגורים לאורך רחוב הר צין כולל הסדרת תוואי הכביש, בהתאם למצב הקיים בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הסדרת תוואי דרך, רחוב הר צין מצפה רמון.

ומספר התכנית

613-1087998

מספר התכנית

26.444 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180648
קואורדינאטה Y	503209

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות: מצפה רמון

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה רמון	הר צין		

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39594	מוסדר	חלק		17
39595	מוסדר	חלק		28, 40, 46-47, 51
39598	מוסדר	חלק	32-46, 109	125
39599	מוסדר	חלק	51-52, 70-71	66, 68

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
516 - 514, 25 - 11	43 / במ / 27

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>14 /4 /4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
<u>23 /101 /02 /27</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /27 /101 /23. הוראות תכנית 02 /27 /101 /23 תחולנה על תכנית זו.	6093	3204		01/06/2010
<u>25 /101 /02 /27</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /27 /101 /25 ממשיכות לחול.	7087	7795		04/08/2015
<u>27 /101 /02 /27</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27/101/02/27. הוראות תכנית 27/101/02/27 תחולנה על תכנית זו.	8881	6175		26/05/2020
<u>43 /במ /27</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27/במ/ 43 ממשיכות לחול.	3904	3209		18/07/1991
<u>4 /במ /43 /27</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27/במ/ 43 /4. הוראות תכנית 27/במ/ 4 /43 תחולנה על תכנית זו.	4378	1546		01/02/1996



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חוות דעת	12: 37 14/01/2024	יוסי תורגימן	14/01/2024	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
כן	טבלה	12: 05 07/07/2024	יוסי תורגימן	07/07/2024	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלת שטחים	15: 12 26/12/2023	אחמד אבו עאבד	26/12/2023	1		מחייב	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	22: 43 07/01/2024	אחמד אבו עאבד	07/01/2024	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, מצפה רמון		מ.מ מצפה רמון	מצפה רמון	נחל סלעית	2	08-6596256		ronim@mz p.org.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות בעמ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega- srv.com
שמאי	שמאי	יוסי תורג'מן	4115803	שמאי מקרקעין	גבים	(2)				yossitor1@g mail.com

(1) כתובת: בית בלטק- קומת קרקע.

(2) כתובת: גבים 25/1.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת מגרשי המגורים לאורך רחוב הר צין, בהתאם לתוואי הדרך הקיימת, וביטול חלק מדרך מאושרת הנמצאת בחפיפה למגרשי המגורים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי וקביעת יעודי קרקע למגורים, דרך ושצ"פ

- קביעת קווי בניין.

- קביעת הוראות, זכויות בניה, שימושים ותכליות, הנחיות ומגבלות בניה.

- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	25 - 11
מגורים ב'	516 - 514
שטח ציבורי פתוח	717
דרך מאושרת	102 - 100
דרך מוצעת	301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	102, 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	514
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101, 100
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	25 - 11
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	516 - 514
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	717

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

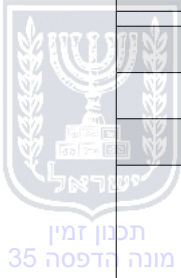
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	15,378.54	58.32
מגורים א'	3,514.2	13.33
מגורים ב'	5,322.2	20.18
שטח ציבורי פתוח	2,156.37	8.18
סה"כ	26,371.31	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,615.83	51.63
דרך מוצעת	1,287.17	4.88
מגורים א'	4,410.81	16.73
מגורים ב'	6,169.85	23.40
שטח ציבורי פתוח	886.59	3.36
סה"כ	26,370.25	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	יחידות דיור צמודות קרקע .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	א. בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת. ב. יימצא פתרון נאות להסתרת דודי שמש. ג. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו בהתאם לתכנית הפיתוח/הנחיות מרחביות. ד. חניות יותר להקים חניה בקו בניין צידי וקדמי אפס. ה. מחסן יותר להקים מחסן בקו בניין צידי ו/או אחורי אפס בהסכמת שכן, פרט למחסנים הפונים לשטח ציבורי, כגון: כביש, שביל, שצ"פ וכד'.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יחידות דיור במבנים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי</b>
	א. יימצא פתרון נאות להסתרת דודי שמש. ב. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח/ הנחיות מרחביות. ג. לדירות בקומת הקרקע תוצמד, במידת האפשר, חצר פרטית קדמית ואחורית. ד. הכניסות למבנים יהיו מכיוון החניה ומכוון הרחוב.
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1- גן ציבורי, פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולים לאופניים, פרגולות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט, 2- לא תותר כל בניה.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות אתר התארגנות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>



<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.5</b>
כל השימושים המותרים בהגדרת "דרך" לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לרבות אתר התארגנות.	
<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי							
קדמי														
(4)	(4)	(4)	(4)	2	8 (3)	15 (2)	50	164	25	139	(1)	25 - 11	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	8.5	12	50	1700 (5)	156	1544	2573	514	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	8.5	12	50	1202 (5)	130	1072	1743	515	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	8.5	9	50	1233 (5)	123	1110	1860	516	מגורים ב'	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הוראות טבלה 5:

- קו בנין צדדי - 1.7 מ', או 0 בתנאי של קיר משותף.

- במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - קו בנין צדדי לכביש יאפשר בניית בית ברוחב 7.30 מ'. קו בנין מזערי - 1.7 מ'.

- בהתאם לתכנית 27/במ/4/43 שטח השרות כולל:

חניה מקורה: בגבול הקידמי והצדדי של המגרש בקו בנין 0.0 בתנאי ששיפוע הגג לא יופנה למגרש שכן, הקירווי יהיה מחומר קל ללא קירות.

מחסן: ימוקם בגבול האחורי והצדדי של המגרש בקו בנין 0.0 בתנאי ששיפוע הגג לא יופנה למגרש שכן. גובה פנימי מירבי יהיה - 2.5 מ'.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גודל המגרש הינו בהתאם לטבלת תאי שטח.

(2) 1 יח"ד בכל תא שטח.

(3) 9.5 מ' עבור גג משופע.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) מתוכם 13 מ"ר מרחב מוגן לכל יח"ד.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים בהליך הרישוי

1. בכל אזורי התכנית יינתנו היתרי בניה ע"י הועדה המקומית ע"פ הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים כמפורט להלן.
2. היתרי בניה למגרשים 514-515 יוצאו על פי תכנית בינוי.

### 6.2

#### עתיקות

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח 1978.
2. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות פעולות מקדימות או מצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו הפעולות בהתאם לדין.

### 6.3

#### ניהול מי נגר

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

### 6.4

#### תשתיות

- כללי- כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.
- א. חשמל- הוראות בינוי ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.
  - ב. ניקוז- נגר עילי יוזרם למערכת הניקוז האזורית.
  - ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית, מט"ש מצפה רמון.
  - ד. מים- אספקת מים תהיה מהרשת המקומית.

### 6.5

#### איחוד וחלוקה

השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו; חלוקה ו/או רישום יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר.	

## 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



REAL ESTATE APPRAISAL

בס"ד, תאריך עברי: י"ב טבת, תשפ"ד  
 תאריך לועזי: 24 דצמבר, 2023  
 מספרנו: 221289

לכבוד: גב' יעל קרמה  
 מהנדסת הוועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה רמון"  
 א.ג.נ.,

מתחם א' - תוכנית איחוד וחלוקה מס' 613-1087998																					
		שווי מצב יחצא					שווי מצב נכנס					נתוני המקרקעין									
בעל הזכויות בשלם	בעל הזכויות יקבל	החלק במגרש באחוזים	שווי יחסי	שווי מצב יחצא	יעוד המוקצה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מגרש התמורה	שווי יחסי	מקדם אקוויו'	שווי מצב נכנס	יעוד המגרש	החלק בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלולה בחלוקה החדשה	שטח החלקה המחושה	חלקות	גוש	מס' י"ד
לא יחולו תשלומי איזון	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	466	11	6.667%	1	ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 08.08.2018 ע"ס 765,000	300053493	-	טולוקר שירה	370	370	46	39598	1	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	339	12	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 04/07/2005 ע"ס 119,070	54761291	-	יפרח אבניל	228	228	45	39598	2	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	255	13	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 05.07.2005 ע"ס 183,000	22743215	-	רוח דן	197	197	44	39598	3	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	254	14	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 23.12.2015 ע"ס 400,000	24508772	-	רוח חנה	198	198	43	39598	4	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	261	15	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 29.06.2005 ע"ס 186,600	24606238	-	אטיאס שרון	204	204	42	39598	5	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	273	16	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 05.07.2005 ע"ס 184,000	28541589	-	אטיאס חיים ירון	216	216	41	39598	6	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	278	17	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 04.07.2005 ע"ס 131,586	23035256	-	סויה הרצל	218	218	40	39598	7	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	267	18	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 15.06.2015 ע"ס 100,000	23866072	-	סויה אינלה	209	209	39	39598	8	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	270	19	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 09.03.2020 ע"ס 150,000	313881351	-	כרן (חיס) חל	212	212	38	39598	9	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	269	20	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 15.06.2015 ע"ס 100,000	310029525	-	רפמרט שושנה רוביטה	211	211	37	39598	10	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	271	21	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 09.03.2020 ע"ס 150,000	16741167	-	רחמילוב אריאל	215	215	36	39598	11	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	269	22	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	100%	משכנתא מיום 15.06.2015 ע"ס 100,000	28600740	-	רחמילוב ילנה	213	213	35	39598	12	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	274	23	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 15.06.2015 ע"ס 100,000	9466632	-	לחמי אלה	218	218	34	39598	13	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	362	24	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 09.03.2020 ע"ס 150,000	58788720	-	לחמי אבי	300	300	33	39598	14	
	100.00%	6.667%	ש"ח 338,040	מגורים א'	305	25	6.667%		ש"ח 338,040	מגורים	50%	משכנתא מיום 15.06.2015 ע"ס 100,000	22316244	-	שרף שיוון	303	303	32	39598	15	
		1.0000	ש"ח 5,070,600				100%	ש"ח 5,070,600								3,512					

פקס: 153-542103113  
 Email: yossitor1@gmail.com

מיקוד: 7916500.

כתובתנו: גבים 25/1  
 נייד: 054 – 2103113



REAL ESTATE APPRAISAL

מתחם ב' - תוכנית איחוד וחלוקה מס' 613-1087998																					
שווי מצב יוצא							שווי מצב נכנס							נתוני המקרקעין							
בעל הזכויות	בעל הזכויות יקבל	החלק במגרש באחוזים	שווי יחסי	שווי מצב יוצא	יעוד המגרש המוקצה	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מגרש התמורה	שווי יחסי	מקדם אקווי'	שווי מצב נכנס	יעוד המגרש	החלק בבעלות או בזכויות	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה הממושג	חלקות	גוש	מס"ד
לא יחולו תשלומי איזון	100.00%	37.233%	ש	1,798,000	מגורים ב'	2,573	514	37.23%	1	ש 1,798,000	מגורים ב'	100%		516074945	מצפה נכסים בע"מ	מדינת ישראל	2,323	3,711	52	39599	16
	100.00%	32.525%	ש	1,570,640	מגורים ב'	1,743	515	32.52%		ש 1,570,640	מגורים ב'	100%		516074945	מצפה נכסים בע"מ	מדינת ישראל	1,388	3,711	52	39599	17
	100.00%	30.243%	ש	1,460,440	מגורים ב'	1,860	516	30.24%		ש 1,460,440	מגורים ב'	100%		513177345	גלעד מאי חברה	מדינת ישראל	1,585	1,591	51	39599	18
	100.00%		ש	4,829,080		6,176		100%		ש 4,829,080							5,296				סה"כ למתחם הדרך

שטח ציבורי פתוח	886	717
שצ"פ	1,282	301
דרך מאושרת	789	102
דרך מאושרת	12,240	100
דרך מאושרת	658	101

סה"כ השטח הכלול 26,444

שצ"פ						מדינת ישראל	1,051	7,149	125	39598	19
כביש/דרך/שצ"פ		הערה על הפקדת תכנית, סעיף 123 לחוק התויב				מדינת ישראל	11,220	11998	46	39595	20
שצ"פ		הערה על הפקדת תכנית, סעיף 123 לחוק התויב				מדינת ישראל	1,899	5921	40	39595	21
כביש/דרך						מדינת ישראל	595	595	70	39599	22
דרך						מדינת ישראל	60	6129	17	39594	23
דרך		הערה על הפקדת תכנית, סעיף 123 לחוק התויב				מדינת ישראל	152	4708	28	39595	24
כביש/דרך		הערה על הפקדת תכנית, סעיף 123 לחוק התויב				מדינת ישראל	668	8876	51	39595	25
כביש/דרך		הערה על הפקדת תכנית, סעיף 123 לחוק התויב				מדינת ישראל	784	6509	47	39595	26
כביש/דרך						מדינת ישראל	16	16	109	39598	27
כביש/דרך						מדינת ישראל	561	3745	66	39599	28
כביש/דרך						מדינת ישראל	6	1591	51	39599	29
כביש/דרך						מדינת ישראל	27	3545	68	39599	30
דרך משולבת						מדינת ישראל	597	597	71	39599	31

סה"כ השטח הכלול 26,444

ולראיה באתי על החתום,



יוסי תורג'מן  
שמאי מקרקעין וכלכלן

פקס: 153-542103113  
Email: yossitor1@gmail.com

מיקוד: 7916500.

כתובתנו: גבים 1/25.  
נייד: 054 - 2103113