

הוראות התכנית

תכנית מס' 605-0296004

באר שבע - קרית גנים



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
באר שבע
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זאת משנה את התכנית מס' 114/102/02/5 ואת התכנית 605-0333062 ע"י :

- איחוד וחלוקה של מגרשי מגורים , שבי"צ, שצ"פ ודרכים.
- ביטול בניינים במרכז השכונה והקטנת מספר בנייני המגורים מ-19 ל-17 .
- הגבהת בנייני מגורים מ-18-21 קומות מגורים מעל קומת הקרקע וקומה מפולשת+קומת גג + 2 קומות מרתפי חניה ל-29 קומות מגורים מעל קומת הקרקע כפולה בגובה (סה"כ 30 קומות + קומת גג טכנית מעל 2 קומות מרתפי חניה).
- במגרשי מגורים - תוספת שטחי שרות על קרקעיים , שטחים למרפסות ללא תוספת שטחים עיקריים לדירות.
- מספר יח"ד נשאר ללא שינוי -סה"כ 2000 יח"ד.
- שינוי קווי בניין במגרשי מגורים
- קביעת זכויות בנייה עבור חניון תת קרקעי בתאי שטח עם יעוד שצ"פ
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בגגות מגוננים של מבנה בתא שטח 302 (שבי"צ) כהמשך לפארק.
- שינוי זיקת הנאה להולכי רגל בין הפארק הפנימי לבין רחוב ההיקפי.
- קביעת זיקת הנאה הדדית בזוגות תאי שטח מגורים עבור כניסות משותפות לרכב.
- התאמת תאי שטח עם יעוד "דרך" לתכנון כבישים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



באר שבע - קרית גנים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

605-0296004

מספר התכנית

157.090 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (1) (1), א62 (א) (3), א62 (א) (11), א62 (א) (1) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (1) (8)

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
 באר שבע
 קואורדינאטה X 179540
 קואורדינאטה Y 573788

1.5.2 תיאור מקום

שכונת קריית גנים בבאר שבע - בין רחובות יהודה הלוי ודרך שימשון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה קרית גנים, שכונה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38020	מוסדר	חלק	35-54, 59-62, 69	
38057	מוסדר	חלק	48-56	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
 מונה הדפסה 73



תכנון זמין
 מונה הדפסה 73



תכנון זמין
 מונה הדפסה 73

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/10/2003	137	5231	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 /02 /102/ 114 ממשיכות לחול.	שינוי	114 /102 /02 /5
17/08/2016	9113	7322	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 605-0365288 ממשיכות לחול.	שינוי	605-0365288
08/09/2016	9601	7337	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות תכנית 605-033062 ממשיכות לחול.	שינוי	605-0333062

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה רובננקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה רובננקו		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דוח ביו-אקלים	10: 51 25/05/2021	רן קליק	25/05/2021			מנחה	דו"ח סביבה
כן	טבלאות איזון והקצאה	18: 15 30/08/2021	ירון ספקטור	30/08/2021			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	דוח הידרולוגי וניהול נגר עילי	11: 07 08/03/2021	שמעון צוק	08/03/2021			מנחה	ניהול מי נגר
לא	טבלאות וצילומי עצים	14: 14 17/02/2021	יעקב גולן	16/02/2021			מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון פרטים	14: 30 17/02/2021	ירון ארי	14/02/2021	4	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - חלק דרומי	14: 42 17/02/2021	ירון ארי	14/02/2021	2	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - חלק צפוני	14: 45 17/02/2021	ירון ארי	14/02/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - גיליון חתכים וחזיתות	15: 39 23/05/2021	ירון ארי	23/05/2021	3	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית הידרולוגית	09: 41 08/03/2021	שמעון צוק	16/12/2018	1	1: 1000	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תכנית סקר עצים נעשתה ע"י עורך הסקר - יעקב גולן - אגרונום ואדריכל נוף	14: 15 17/02/2021	לאה רובננקו	15/02/2021	2	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	קרקע- חלק דרומי	14: 52 17/02/2021	משה אלבוחר	15/02/2021	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תמועה - מרתף 2-	15: 02 17/02/2021	משה אלבוחר	15/02/2021	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תנועה - מרתף 1-	14: 59 17/02/2021	משה אלבוחר	15/02/2021	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא	קרקע- חלק צפוני	14: 50 17/02/2021	משה אלבוחר	16/02/2021	4	1: 500	מנחה	תנועה
לא		18: 14 30/08/2021	עמי אלקבץ	17/02/2021		1: 1250	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

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		הועדה המקומית	באר שבע	בגין מנחם	1	08-6463777		
	פרטי			אזורים בניין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632694		vboudniatsky@azorim.co.il
	פרטי			י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(1)	1	08-9939000		tzofit@dimri.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ירושלים 1 נתיבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין (1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632694		vboudniatsky@azorim.co.il
פרטי			י.ח.דימרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(1)	1	08-9939000		tzofit@dimri.co.il

(1) כתובת: ירושלים 1 נתיבות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה רובננקו	21994	לאה רובננקו אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6484860		ella@lru.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	משה אלבוחר שירותי הנדסה	ירושלים	האומן	24	02-6795581		moshealbocher@bezeqint.net
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027		elka- ltd@zahav.net.il
אדריכל פיתוח	יועץ נופי	ירון ארי	22879	ירון ארי	באר שבע	יהודה הנחתום	4	050-5236233		nemo@yaron- ari.co.il
אגרונום ואדריכל נוף	סוקר עצים	יעקב גולן			מיתר	(1)		08-6512984	08-6512984	yaacovg@012 .net.il
כלכלן ושמאי מקרקעין	שמאי	ירון ספקטור	296	ירון ספקטור שמאות מקרקעין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	53	03-6878111	03-6872444	gila@yaron- spectator.co.il
הידרולוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה	פתח תקוה	(2)	3	03-5739754		office@hydr ology.co.il
אדריכל	יועץ סביבתי	רון קליק		יוזמות למען הסביבה בע"מ	תל אביב- יפו	ילין מור נתן	21	077-3508001	077-3508003	ran@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: ת"ד 1532 מיתר 85025.

(2) כתובת: משרד - בול 3 פ"ת. מען למכתבים: ת"ד 64 ק.אונו.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

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

שינוי מגרשים ובינוי, תוך שמירה על מערכת הכבישים המאושרת בקריית גנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בינוי לפי סעיף 62(א)5

2. תוספת שטח על קרקעי מותר לבניה במגרשי מגורים לפי סעיף 62(א)1(1)3. (ללא תוספת שטח עיקרי לא כולל מרפסות).

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים יוגדלו מ-312,323מ"ר שמותר לפי תכנית 114/102/02/5 ל-404,077מ"ר. מתוך זה:

שטח שרות על קרקעי יוגדל מ-59,246מ"ר ל-120,000מ"ר.

לשטחים עיקריים בגודל של 253,077מ"ר המותרים לפי תכנית 114/102/02/5



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

יתווספו שטחים עיקריים למרפסות בגודל של 31,000מ"ר (לא כולל מרפסות גג לא מקורות). שטח עיקרי זה בא בנוסף לשטחים מותרים לגזוזטראות לפי סעיף 4(ח) (הוראות מעבר) של תקנות - חישוב אחוזי הבניה (12מ"ר ממוצע ליחיד שתבנה).

3. שינוי בגובה בניינים לפי סעיף 62(א)4.:

- הגבהת בנייני מגורים מ-21-18 קומות מגורים + קומת גג למתקנים טכניים מעל קומת קרקע, קומה מפולשת ושתי קומות תת קרקעיות

ל- 29 קומות מגורים + קומת קרקע כפולה בגובה - סה"כ 30 קומות. מעל 30 קומות אלה תבנה קומת גג טכנית כפולה בגובה. מתחת לקרקע - שתי קומות תת קרקעיות.

- תוספת קומה תת קרקעית בתא שטח 301 (מבני ציבור).

- תוספת קומה על קרקעית למבני ציבור (הגבה משתי קומות מעל כניסה לשלוש קומות מעל כניסה).

- תוספת קומה תת קרקעית בתא שטח 401 (שצ"פ).

4. הוספת שימוש מסחרי בתא שטח 302 (מבני ציבור) והגדלת שטח מותר לבניה לפי 62(א)11.

5. הוספת שימוש של חניון ציבורי בתא שטח 401 (שצ"פ) וקביעת זכויות בניה עבורו לפי סעיף 62(א)6.

6. איחוד וחלוקה של מגרשים לפי סעיף 62(א)1

7. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62(א)4.

8. הרחבת הדרך לפי סעיף 62(א)2

9. הגדלת שטח הכולל המותר לבניה לצורך בניה בקומות תת-קרקעיות בתא שטח 301 (מבני ציבור) לפי סעיף 62(א)8(1).

10. שינוי זכות מעבר להולכי רגל בין הפארק לבין כביש ההיקפי בחלק דרומי של תכנית, קביעת זכות מעבר בתא שטח 302 (מבני ציבור) וקביעת זכות מעבר לרכב בגבולות בין תאי שטח 104 ו-105, 105 ו-106, 106 ו-107, 107 ו-108

108 לפי סעיף 62(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

11. הגדלת שטח יעוד מבני ציבור על חשבון שצ"פ לפי סעיף 62א(א)5



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	108 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	303 - 301
שטח ציבורי פתוח	405 - 401
דרך מאושרת	508 - 501
דרך מוצעת	603 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	506, 503, 502
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	108, 107, 105, 103
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	403 - 401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	505
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	405, 404, 402
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	505
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	401
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	108 - 104
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	302
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	106
מבנה להריסה	דרך מאושרת	506
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	35,631.32	22.68
מגורים מיוחד	67,671	43.08
שב"ץ	23,228	14.79
שצ"פ	30,560	19.45
סה"כ	157,090.32	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	35,770.62	22.77
דרך מוצעת	512.67	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	23,502.45	14.96
מגורים ד'	67,602.79	43.03
שטח ציבורי פתוח	29,705.56	18.91

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	157,094.08	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>1. קוי בנין לפי מסומן בתשריט..</p> <p>קוי בניין תת קרקעים - "0"</p> <p>בתאי שטח 102,103,108 למבנה חניה תת קרקעית גם במקרה שיהיה חשוף בחלקו עקב הפרשי טופוגרפיה קו בניין לכיוון הרחוב (כביש 4) יהיה כפי שנקבע קו הבניין לקומות שמעל הקרקע - 5מ'. לכיוון המזרח (תא שטח 102) ולכיוון המערב (תאי שטח 103,108) יותר קו בניין 0 באופן חלקי כמסומן בתשריט.</p> <p>2. יתוכנן שטח פתוח משותף לדיירי המגרש. השטח יהיה יעיל, ממורכז, נגיש לכל דיירי המגרש.</p> <p>3. קומת כניסה תשמש למבוא, מדרגות, מחסנים, שטחים טכניים, שימושים נוספים לדיירי הבניין לפי תכנית 114/102/02/5. בבקשה להיתר שטחים לרווחת הדיירים יחשבו כשטחי שרות. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>מפלסי 0.00 שמופיע בנספח הבינוי והפיתוח הינם מנחים. תותר שינוי 0.00 בבקשה להיתר.</p> <p>4. תחנות טרנספורמציה יהיו תת קרקעיות. פתחי אוורור ודרכי גישה לתחנות ישולבו במבנה. בתאי שטח 102, 103, 108 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בכפל קרקע (במרתף עם חזית לכיוון הרחוב).</p> <p>5. תותר בניית מחסן לכל יח"ד בכל הקומות (מעל ומתחת לפני הקרקע) בשטח ממוצע עד 15מ"ר. נטו (ללא קירות) ליח"ד.</p> <p>כניסה למחסנים תהיה מהשטחים המשותפים. לא יותר איחוד שטח המחסן עם שטח הדירה. לא תותר כניסה למחסן מהשטח הפתוח. לא תותר בניית מחסן מחומרים קלים. לא תותר הקמת מחסנים בשטחי המרפסות.</p> <p>6. ככל הניתן במגרשים לא יהיה גידור וחסמת תנועת הולכי רגל למעט מקרים שאילוצים טופוגרפיים לא מאפשרים זאת. תתוכנן גישה ישירה מתאי שטח 104-107 לפארק המרכזי.</p> <p>7. מתקנים וחדרים טכניים בגג, מזגנים, דודים וכדומה יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>8. כל המערכות הטכניות יפעלו כך שימנעו מטרדי רעש וזיהום אוויר.</p> <p>9. לא תותר הרכבת מזגנים על קירות חיצוניים של הבניין.</p> <p>10. המצללות במרפסות גג תהינה מחומרים עמידים. פרט וגוון המצללות יהיו אחידים ומחייבים ויוגשו כחלק מהבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר.</p> <p>11. לא תותר סגירת מרפסות. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>12. צוברי גז יותקנו במגרשים באישור משרד הכלכלה והתעשייה במרחקים לפי דרישתו.</p> <p>13. כל קווי התשתית שבתחום המגרש לרבות חשמל, תקשרת, ביוב, מים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. מערכת ניקוז תתוכנן לפי נספח הידרולוגי לתכנית. לא תתאפשר שפיכה חופשית מצינורות מי גשם.</p> <p>14. פתרון פינוי האשפה יתוכנן בהתאם להנחיות מחלקת שפ"ע של עיריית באר שבע.</p> <p>15. פתחי האוורור של החניון ישולבו בפיתוח ולא יופנו לשטחים ציבוריים.</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	בית ספר יסודי, גני ילדים, מרכז קהילתי, מעון יום, מוסדות בריאות, בית כנסת או כל מוסד ציבורי אחר על פי החלטת ועדה המקומית. בתא שטח 302 יותר שימוש מסחרי כמו בית קפה, חנות מזון מהיר וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> בתא שטח 302 (בחלק צר שלו) תותר הקמת חניות ניצבות לכביש 4 עם כניסה ישירה מהכביש. לצורך זה תתוכנן מדרכה בתחום המגרש. בין תאי שטח 301, 302 יבנה גשר המשכי מעל הכביש (תא שטח 505). בתא שטח 301 תותר הקמת חדרי טרפו בקו בניין 0. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' ממבנה התחנה עד למבני בית ספר וגני ילדים (כולל חצרות). בגג הבניין שיבנה בתא שטח 302 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל בהמשך לפארק בתא שטח 402. כל קווי התשתית שבתחום המגרשים לרבות חשמל, תקשרת, ביוב, מים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים. קו בניין הצפוני בתא שטח 301 (לכיוון שצ"פ 401) יהיה 0.



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינון, נטיעות, מתקני משחק, מעברי הולכי רגל, שבילי אופניים, תאורה, מצללות, סככות, קיוסקים/מזנונים עד 20 מ"ר, שרותים ציבוריים, מחסני גינון, מרחבים מוגנים, ביתן שומר, מזרקות, תשתיות תת קרקעיות, הקמת מתקנים הנדסיים קטנים כגון: חדרי טרפו ותחנות הסתעפות של בזק וכן מתקני ספורט פתוחים ע"פ צרכי העיריה. ניתן יהיה באישור ועדה מקומית לאפשר מעבר כלי רכב בהתאם לתכנית פיתוח השצ"פ. בתא שטח 401 יבנה המשך של גשר שיבנה מעל הכביש (תא שטח 505), תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> תתאפשר הקמת מבנים למתקנים הנדסיים גם תת קרקעים וגם על קרקעים. בתא שטח 401 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי כהמשך מרתף בתא שטח 301 (מבני ציבור). פתחי אוורור של חניון ישולבו בפיתוח. השצ"פ לא יהיה מגודר ותתאפשר כניסה אליו מכל הדרכים והמגרשים הסובבים, למעט מקרים שאילוצים טופוגרפיים לא מאפשרים זה.



4.3	שטח ציבורי פתוח
	4. פיתוח יכלול נטיעות עצים מטילי צל , גינון אינטנסיבי , שבילים , רהוט רחוב , פינות ישיבה מוצלות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	דרכים , מדרכות, העברת תשתיות על ותת קרקעיות. בתא שטח 505 יבנה גשר. גשר ישמש במפלס הקרקע לדרך ובמפלס שמעליו ישמש לגשר להולכי הרגל.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הגשר (צורתו) כפי שמסומן בתכנית בתא שטח 505 הינו סכמתי ומנחה ויקבע בבקשה להיתר.
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	ישמש לדרכים , העברת תשתיות על ותת קרקעיות.
4.5.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(1)	(1)	(1)	(1)	1	3		70	40356.5	20178		2017.9	18160.6	20178.49	301		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)		2			2174.1			(3) 220.7	1953.4 (2)	1837.12	302		מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	(1)	(1)	(1)		3			1486.7			148.7	1338	1486.71	303		מבנים ומוסדות ציבור
									44017.3	20178		2387.3	21452	23502.3	302,301 303	<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	236		60595.4	) 16704 (4		14117.6	29773.8	8352	101		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	236		60139.4	) 16248 (4		14117.6	29773.8	8124	102		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	236		59669.4	) 15778 (4		14117.6	29773.8	7889	103		מגורים ד'
(7) 5471	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	352		89197.2	) 23360 (4		21176.8	44660.4	11680	104		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	235		59255.4	) 15364 (4		14117.6	29773.8	7682	105		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	235		60137.4	) 16246 (4		14117.6	29773.8	8123	106		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	235		59435.4	) 15544 (4		14117.6	29773.8	7772	107		מגורים ד'
(7) 3647	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	235		59853.4	) 15962 (4		14117.6	29773.8	7981	108		מגורים ד'
) 31000 (7	(6)	(6)	(6)	(6)	2	(5) 30	2000		508283	) 135206 (4		120000	253077	67603	- 101 108	<סך הכל>	מגורים ד'

מ"ר מ"ר מ"ר	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	0	0	0	0	1	1			3540	3218			322	3218.47	401		שטח ציבורי פתוח
	0	0	0	0	1	1			10 (8)		%		10 (8)	10065	404,403 405		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. קוי בניין תת קרקעי הינו 0.
- ב. במגרשי מגורים בהתאם לחוק תכנון ובניה - תקנות - חישוב אחוזי בניה, גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים ריבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטח הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר דירות בבניין. שטחים האלה יחודיים לגזוזטרות והם בנוסף לשטחי מרפסות המופיעים בטבלה.
- ג. שטחי מרפסות שמופיעים בטבלה - אלה שטחים שמיועדים :
 - לחלקי מרפסות זיו (גזוזטרות) שמעבר לחלקי גזוזטרות שלא באים במניין השטח המותר לבניה לפי חוק התכנון ובניה,
 - למרפסות גג מקורות,
 - למרפסות מקורות מוקפות בקירות בשלושה צדדים.
 כל שימוש שאינו לטובת מרפסות יהווה סטיה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לפי מסומן בתשריט.
- (2) מתוך זה 300מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר. בניית שטחים מסחריים אלה מותרת במימוש בניית מבנה ציבור ..
- (3) מתוך זה 37מ"ר שטח שרות עבור מסחר. בניית שטחים מסחריים אלה מותרת במימוש בניית מבנה ציבור ..
- (4) שטח מיועד לחניה ושימושים נוספים כמו מחסנים, שטחים טכניים, מבואות, מדרגות, מעברים וכו' ללא קביעת חלוקה בין השטחים..
- (5) כולל קומת קרקע כפולה בגובה + 29 קומות מגורים. מעל קומות מגורים תבנה קומת גג טכני כפולה בגובה..

(6) קו בניין עילי לפי מסומן בתשריט.

(7) שטח הזה כולל גם מרפסות מקורות מוקפות בקירות בשלושה צדדים.

שטח זה הינו בנוסף לשטחי גזוזטרות שלא באים במניין השטח המותר לבניה לפי חוק תכנון ובניה.

שטח הזה אינו כולל מרפסות גג לא מקורות..

(8) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל-% מגודל המגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

1. חיסכון ושימור מים :
 - בהתאם לתמ"א 4/ב'34.
 2. טיפול בפסולת :
 - א. תכנון חדרי אשפה ופסולת למיחזור יתבצע בהתאם להנחיות אגף שפי"ע של עירייה ויוגש לאישורו.
 - ב. יובטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו הוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
 - ג. מתקן לאצירת הפסולת יהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימוקם ככל הניתן בחזית צידית או אחורית, ימנע כניסת בעלי חיים, יותקנו
 - בו ברז שטיפה ותאורה, ריצפתו תנוקז למערכת ביוב.
 - ד. ריכוזי מחזור (במידה וימוקמו בשטח הפתוח של מגרש - לא במבנה) לא יופנו לרחובות ויהיו מוסתרים על ידי קיר.
 - ה. יתוכנן מיקום נגיש לאיסוף גזם וגרוטאות בהתאם למדיניות העירייה התקפה באותה עת.
 3. שצ"פים, רחבות עירוניות פתוחות, מגרשי חניה ציבוריים, רחובות יתוכננו מוצלים על ידי חופות עצים ומגוננים בהתאם להנחיות מהנדס העיר כפי שיעודכנו מעת לעת.
 4. טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר :
 - א. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות).
 - ב. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.
 - ג. פינוי ופירוק גגות אזבסט יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.
 5. עצים :
 - א. בכל השטחים שאינם מקורים, במגרשים הציבוריים ומגרשי המגורים תדרש נטיעת סה"כ 8 עצים לדונם לפחות (חישוב יעשה משטח של חלק מגרש מגוון ללא בניה). יש להעדיף נטיעה בחזית המבנה ובקרבת גבול המגרש הפונה לרחוב לקבלת הצללה במדרכה הציבורית. יש לטעת עצים בוגרים בגודל 8 ומעלה. בחניונים עיליים (פרטיים וציבוריים) יינטע עץ כל שלושה מקומות חניה לכל היותר. תכסית הצל מעצים בשטחים לא מקורים תהיה 60% לפחות תוך 5 שנים.
 - ב. נטיעת עצים במדרכות של רחבות ושטחים מרוצפים ציבוריים אחרים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי בתאום עם מחלקת פיתוח של העירייה.
 - ג. יישמר עומק אדמת גן לנטיעת עצים של 1.20 מ' מעל החניון התת-קרקעי.
 - ד. זני עצים יבחרו מתוך רשימה מאושרת ובתאום עם מהנדס העיר.
 6. אתר בנייה :
 - א. במסגרת עבודות בנייה ופיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.
 - ב. קבלת היתר בנייה מותנית בהגשת תכנית התארגנות אתר הכוללת כל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית ומחלקת תנועה של עיריית באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

		<p>6.1 איכות הסביבה</p> <p>ג. במקרה של קרקעות מזהמות יחולו הוראות המשרד להגנת הסביבה לטיפול בקרקעות מזהמות וגזי קרקע התקפות לאותה את.</p> <p>7. תכנון יעמוד בדרישות בנייה ירוקה ע"פ המדיניות העירונית התקפה לאותה העת.</p>	<p>6.1</p>
		<p>6.2 בניה ירוקה</p> <p>כל המבנים ידרשו לעמוד בתקן ישראלי לבניה בת קיימא (בניה ירוקה), ת"י 5281 ברמה אחת (לפחות 55 נקודות).</p>	<p>6.2</p>
		<p>6.3 הפקעות ו/או רישום</p> <p>שטחים בייעוד ציבורי יופקעו ע"י הרשות המקומית ללא תמורה.</p>	<p>6.3</p>
		<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשף בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ה. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>- בעת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה בצרף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>- לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית.</p> <p>- יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת או לשלם את הערך החליפי בהתאם למפורט בבקשה להיתר בניה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	<p>6.4</p>
		<p>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p>6.5</p>
		<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה, בתנאים הבאים:</p> <p>1. הכנת תכנית פיתוח ותכנית תנועה (הסדרי חניה) שיתואמו עם מחלקת התנועה ומחלקת הפיתוח.</p> <p>2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>3. תאום עם רשות התעופה האזרחית בהתאם לסעיף 6.5.</p>	<p>6.6</p>

6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>4. אישור דוח תרמי המראה עמידה בדרישות ת"י 5282 (בדירוג B לפחות) ות"י 1045 .</p> <p>5. אישור מסמך לטיפול בחומרי הפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא עבודות עפר .</p> <p>6. אישור פקיד יערות בעניין הטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום המגרש - בדבר "עץ/קבוצת עצים להעתקה , או שמור , או עקירה" , ו/או נטיעת עץ/ קבוצת עצים חלופיים בתא שטח אחר.</p> <p>7. התחייבות לסילוק פסולת בנייה משטח הפרוייקט לאתר מאושר על פי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>8. הכנת דו"ח אקולוגי בהתאם למדיניות העירייה.</p> <p>9. חניה עילית תהיה מגוננת.</p> <p>10. תנאי למתן היתר לתאי שטח 103,106,107,108 הינו אישור נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה - דרום.</p> <p>תנאי זה הינו בתוקף כל עוד קיימת המגבלה ויבוטל עם הסרתה.</p> <p>11. אישור אדריכל העיר לעיצוב הפרוייקט ולחזיתות המבנים.</p>



6.7	זיקת הנאה
	<p>1. בתא שטח 106 (מגורים) יתוכנן שביל שיקשר בין הפארק והכביש ההיקפי . בשטח השביל תרשם זיקת הנאה להולכי רגל.</p> <p>סימון תוואי זיקת הנאה בתכנית זאת הינו מנחה בלבד. תוואי שירשם יתאים לשביל שתאושר בבקשה להיתר.</p> <p>2. בתא שטח 302 (מבני ציבור) תרשם זיקת הנאה עבור שביל הולכי רגל בגג מגוון של מבנה כהמשך של פארק בתא שטח 402 (שצ"פ).</p> <p>3. בגבול בין תאי השטח 104 ו-105, 105 ו-106, 106 ו-107, 107 ו-108 יתוכננו כניסות המשותפות הנתונות בתכנית. עבור רכב לזוג מגרשים .</p> <p>לצורך זה סומנה זיקת הנאה בתשריט. סימון זה הינו סכמטי ומנחה בלבד. תוואי שירשם יתאים לתכנון המפורט שיאושר בבקשה להיתר.</p>



6.8	תשתיות
	<p>1. שרותים הנדסיים :</p> <p>ביוב , ניקוז, אספקת מים , גז, תקשורת וכו' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר . יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית. כל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו , בתאום עם רשויות המוסמכות.</p> <p>2. חשמל :</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3מ' , מרחק מציר הקו - 3.5מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה (22ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5מ' , מרחק מציר הקו - 6מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון (161ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו - 20מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון (400ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו - 35מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2מ' מכבלים האלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם , אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום.</p>



6.9	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטלי השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער למימוש התכנית זו - 10 שנים.
--	---------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 73



תכנון זמין
מונה הדפסה 73

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



Yaron Spector
Gil Sitton

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני MA משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

גולן וקראט

Roni Cohen

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

רוני כהן

Yaron Parienti

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

ירון פריאנטי

Yaniv Cachlon

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

יניב כחלון

Gilad Gelbaum

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

גילעד גלבאום

Yossi Almozni

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

יוסי אלמוזנינו

Oren Sagi

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

אורן שגיא

Shimon Gronich

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

Baruch Barshak

- Economist & Practical Engineer

- כלכלן והנדסאי בניין

ברוך ברשק

Rami Cohen

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

רמי כהן

Gila schurder Engel

- Geographer & Real Estate Appraiser

- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

Ofir Ron

- Economist & Business Management

- כלכלן ובוגר מנהל עסקים

אופיר רון

Dor Laron

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

דור לרון

Michael Zalberg

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

מיכאל זלצברג

Mor Blumenfeld

- Real Estate Appraiser

- שמאית מקרקעין

מור בלומנפלד

Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ישראל עטיה

Imanouel Gatterer

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

עמנואל גטרר

Mimon Sabah

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

Daniel Peri

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

דניאל פרי

Maor Habas

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

מאור חבס

Guy Portal

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל



טבלת איזון והקצאה (איחוד וחלוקה) ללא הסכמת בעלים

תכנית מפורטת מספר 605-0296004 – "באר שבע – קרית גנים"

הכוללים סה"כ 2,000 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ,

גוש מספר 38020, חלקות 35-54, 62-59, 69,

גוש מספר 38057 חלקות 48-56

מתחם הרחובות דרך שמשון ויהודה הלוי, שכונה ב', באר שבע



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062, טל: 03-6878111, פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



Yaron Spector
Gil Sitton

- Economist & Real Estate Appraiser, M.B.A.
- Urban Planner M.A., L.L.B & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במינהל עסקים M.B.A.
- מתכנן עירוני MA. משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
גיל סיטון

Golan Vakrat

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

גולן וקראט

Roni Cohen

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

רוני כהן

Yaron Parienti

- Civ. Engineer

- מהנדס אזרחי

ירון פריאנטי

Yaniv Cachlon

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

יניב כחלון

Gilad Gelbaum

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

גילעד גלבאום

Yossi Almozni

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

יוסי אלמוזנינו

Oren Sagi

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

אורן שגיא

Shimon Gronich

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

שמעון גרוניך

Baruch Barshak

- Economist & Practical Engineer

- כלכלן והנדסאי בניין

ברוך ברשק

Rami Cohen

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

רמי כהן

Gila schurder Engel

- Geographer & Real Estate Appraiser

- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין

גילה סקרדר אנגל

Ofir Ron

- Economist & Business Management

- כלכלן ובוגר מנהל עסקים

אופיר רון

Dor Laron

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

דור לרון

Michael Zalberg

- Practical Engineer

- הנדסאי בניין

מיכאל זלצברג

Mor Blumenfeld

- Real Estate Appraiser

- שמאית מקרקעין

מור בלומנפלד

Israel Atia

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

ישראל עטיה

Imanouel Gatterer

- Business Management & Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים

עמנואל גטרר

Mimon Sabah

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

מימון צבע

Daniel Peri

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

דניאל פרי

Maor Habas

- Real Estate Appraiser

- שמאי מקרקעין

מאור חבס

Guy Portal

- Economist & Real Estate Appraiser

- כלכלן ושמאי מקרקעין

גיא פורטל

02 במרץ 2021

מספרנו: 32937.300/21



טבלת איזון והקצאה (איחוד וחלוקה) ללא הסכמת בעלים

תכנית מפורטת מספר 605-0296004 – באר שבע – קרית גנים

הכוללים סה"כ 2,000 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ,

גוש מספר 38020, חלקות 54-35, 62-59, 69,

גוש מספר 38057 חלקות 56-48

מתחם הרחובות דרך שמשון ויהודה הלוי, שכונה ב', באר שבע

מקום התכנית:

מתחם הרחובות דרך שמשון ויהודה הלוי, שכונה ב', באר שבע

שטח התכנית (בשלמות):

157,090 מ"ר.

מטרת התכנית:

שינוי מגרשים ובינוי, תוך שמירה על מערכת הכבישים המאושרת בקריית גנים.

מגיש התכנית:

י.ח. דימרי בניה ופיתוח בע"מ, אזורים בניין (1965) בע"מ ועיריית באר שבע



יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062, טל: 03-6878111, פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Tel: 972-3-6878111 Fax: 972-3-6872444

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

גוש וחלקה:

גוש מספר: 38020 ; 38057
 חלקות מספר: 35-54,59-62,69 ; 48-56

שטח החלקות הרשום הכולל: 157,057 מ"ר

מגרשים עפ"י התכנית בהכנה מס' 605-0296004:

יעוד	מספר מגרש	שטח המגרשים
מגורים ד'	101-108	כ- 67,603 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	301-303	כ- 23,502 מ"ר
שצ"פ	401-405	כ- 29,705 מ"ר
דרך מאושרת	501-508	כ- 35,771 מ"ר
דרך מוצעת	601-603	כ- 513 מ"ר
סה"כ		כ- 157,094 מ"ר

ועדת תכנון:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה "באר שבע"

המועד הקובע

המועד הקובע הינו 01 בספטמבר 2020.

מועד הביקור בנכס וזהות המבקר

הביקור בנכס נערך בתאריך 01.09.20 על ידי ירון ספקטור שמאי מקרקעין.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייווי פרויקטים



החלקות הכלולות בשטח לאיחוד וחלוקה

מתחם החלקות נשוא חוות ממוקם בין הרחובות יהודה הלוי לדרך שמשון בשכונה ב', קרית גנים בעיר בר שבע.

תכנית מפורטת מספר 605-0296004, "באר שבע – קרית גנים" חלה על מתחם קרקע בגוש 38020, חלקות 35-54, 59-62, 69, ובגוש מספר 38057 חלקות 48-56, אשר מהווים את מגרשים מס' 101-108, 301-303, 401-405, 501-508 ו-601-603 בתכנית בהכנה, ואת מגרשים מספר 1-14, 51-54, 57, 100-101, 300 ו-302 304 עפ"י תכנית בניין עיר מאושרת מספר 114/102/02/5.



סה"כ שטח על פי תכנית "באר שבע- קרית גנים" הינו כ- 157.090 דונם, ביעוד מגורים ד', מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ.

שטח החלקות הרשום הכולל הינו 157,874 מ"ר.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה לצד בנייה רוויה ותיקה ומעט מגדלי מגורים חדשים.



השכונה תוקם על ולצד חורבות אצטדיון הכדורגל וסרמיל (שצפוי להיהרס על ידי העיריה), בין השכונות א, ד, ה', בסמוך לרחובות דרך שמשון ויהודה הלוי ולצד לצירי תנועה מרכזיים.

שכונת קריית גנים תכלול כ- 2,000 יח"ד בבניה רוויה של מגדלים בני 30 קומות.

הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים, מדרכות חלקיות, תאורת רחוב וכו'.



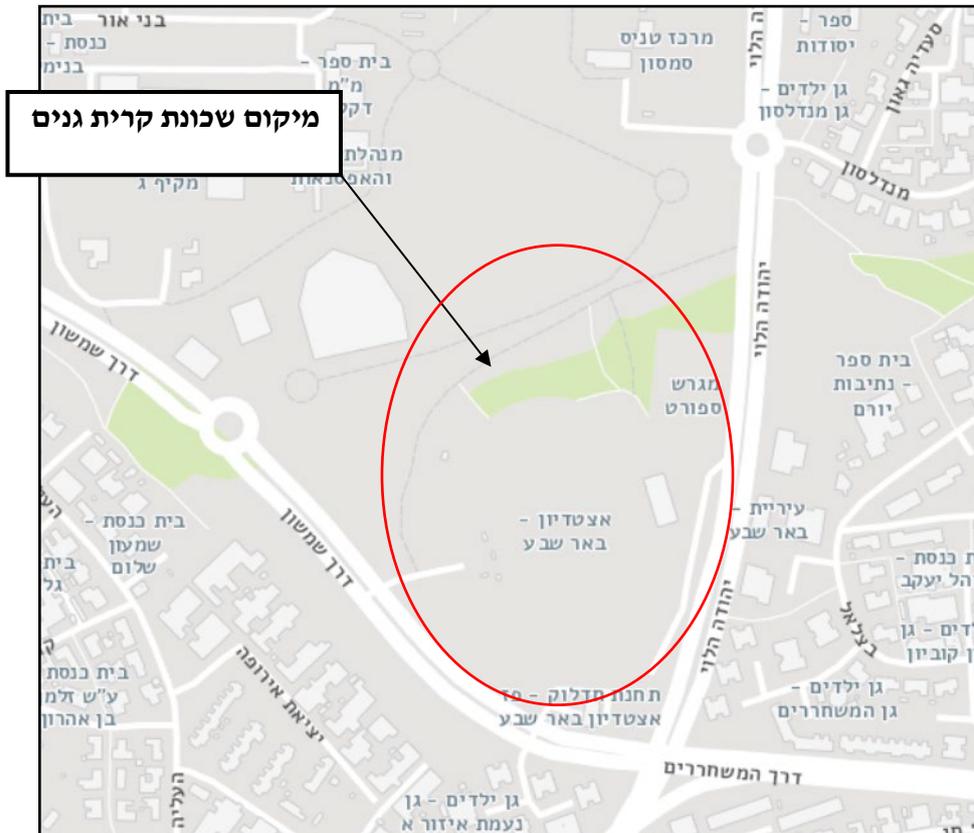
עמוד 4

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזי פרויקטים

להלן מפת הסביבה ומיקום השכונה:



להלן תצלום אוויר של אזור מתחם התכנית מתוך אתר GIS של עיריית באר שבע :



עמוד 5

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



גבולות המתחם בשלמות, הינו כדלקמן :

(ראה תשריט המתחם על גבי רקע גושים חלקות ע"פ מפת GIS , להלן)

דרום : חזית לרחוב דרך שמשון ומעברו שצ"פ ובמני מגורים וותיקים

מערב : המשך חזית לדרך שמשון ומעברו מבני מגורים וותיקים ושצ"פ

צפון : גובל במתחם בית ספר ושטח ביעוד לאזור נופש וספורט

מזרח : חזית לשדרות יהודה הלוי , מעברו מבני מגורים בבנייה רוויה, עיריית באר שבע, שטחי

ציבור ושטחים פתוחים.

נכון ליום הביקור בנכס האזור מצוי בשלבי פיתוח ובניה.

להלן מיקום המתחם המגרשים במצב הנכנס על גבי תצלום אוויר ממפת אתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי :



עמוד 6



טבלת שטחים על פי תכנית מוצעת מספר 605-0296004, "באר שבע - קרית גנים"

מצב מוצע		יעוד		מצב מאושר		יעוד
%	שטח (במ"ר)			% מהתכנית	שטח (במ"ר)	
22.77%	35,770.62	דרך מאושרת	←	22.68%	35,631.32	דרך מאושרת
0.33%	512.67	דרך מוצעת		43.08%	67,671	מגורים מיוחד
43.03%	67,602.79	מגורים ד'		14.79%	23,228	שב"צ
14.96%	23,502.45	מבנים ומוסדות ציבור		19.45%	30,560	שצ"פ
18.91%	29,705.56	שצ"פ		100.00%	157,090.32	סה"כ
100.00%	157,094.08					

שטח כלל התכנית כ- 157,090 מ"ר המהווה בשלמות את שטח התכנית, שטח של 67,603 מ"ר מהווים את מגרשים מספר 108-101 ביעוד "מגורים ד'", שטח של 23,502 מ"ר מהווים את מגרשים מספר 303-301 ושטח של כ- 29,705 מ"ר מהווים את מגרשים מספר 405-401 ביעוד "שצ"פ" יתר שטחי התכנית ביעוד לדרכים.



עמוד 7

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזינג פרויקטים

המצב התכנוני¹

על הקרקע שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בנין העיר המאושרות הבאות:

- א. בהתאם לתוכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 114/102/02/5 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים (י.פ.) מספר 5231 ביום 20.10.2003, סווגו החלקות למגרשים שונים ביעודים שונים. בין היתר עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים כולל שטחים לבנייני ציבור למסחר שטחי ספורט ושטחים פתוחים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

אזור מגורים מיוחד מגרשים 1-14 - ישמש למגדלי מגורים:

קומת הקרקע - תשמש ללובי הכניסה יותרו שימושים נוספים לשימוש דיירי הבניין כגון: מחסנים, חדר כושר, פעוטון וכו'.

קומה מפולשת – קומה בין קומת קרקע וקומה א', תשמש במשולב למגורים ופעילויות המתאפשרות בקומת הקרקע

קומת הגג – תשמש למתקנים טכניים בלבד.

אזור מסחרי – מגרשים מספר 101, 100² – שימושים למסחר ומשרדים, אולמות תצוגה, חנויות, בנקים, מסעדות/בתי קפה, בתי קולנוע, חנויות מזון מהיר, חנויות קמעונאיות וכו'.

שטח לתחנת דלק – מגרש 200² – מדרגה ב' בכפוף להנחיות התמ"א 18.

שטח לבנייני ציבור – מגרשים 51, 52 ו- 55³ – ישמשו לבית ספר וחט"ב, 54, 53, 57, ישמשו בין היתר לגני ילדים, מועדון נוער, מעון יום, בית כנסת, טיפת חלב או כל מוסד ציבורי אחר.

שטח ציבורי פתוח – מגרשים 300⁴ – 304.

אזור נופש וספורט – מגרש 400² – ישלב מגרשי טניס פתוחים ומבנים סגורים לשרות המתחם.

החניה – החנייה תהיה בתחום המגרשים כולל חניה לנכים וחניה תפעולית עפ"י תקן חנייה של תכנית מתאר באר שבע או תקן החניה שבתוקף בעת מתן היתר בניה.

¹ זכויות הבנייה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. למען הסר ספק, יובהר כי רק לאחר הגשת בקשה להיתר בניה וקבלת אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תתבררנה זכויות הבניה באופן סופי.

² מגרשים 100, 101 ו- 200 לא כלולים בתכנית החדשה.

³ מגרש 55 לא כלול בתכנית החדשה.

⁴ מגרש 301 לא כלול בתכנית החדשה.

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



זכויות הבנייה עפ"י התכנית :

10. ג. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

שם האזור	מגרש מס'	גודל מינימלי (במ"ר)	מס' יחיד למגרש	מס' קומות	מס' יחיד	היקפי בניה מרביים ב % ומ"ר				קווי בניין		
						שטח עיקרי		שטח שירות			תכנית קרקע מרבית % ב	סה"כ שרות עיקרי
						מפלס הכניסה	מתחת מפלס הכניסה	מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה			
אזור מגורים מיוחד	11-3	3,152	104	2	936	410%	100%	180%	20%	45%	מפלס הכניסה לפי המסומן בתשרי. מתחת 0 לכל הכוונים	
	1,2,12	6,016	100 = 200 בכל מבנה (2)	2	600	330%	90%	180%	20%	35%	מפלס הכניסה לפי המסומן בתשרי. מתחת 0 לכל הכוונים	
	13,14	5,976	116 = 232 בכל מבנה (2) (3) (4)	3	464	360%	50%	180%	20%	30%	מפלס הכניסה לפי המסומן בתשרי. מתחת 0 לכל הכוונים	
שטח לבנייני ציבור	57-50	1,300	-	2	-	90%	-	-	-	50%	לפי המסומן בתשרי.	
אזור מסחרי	100	7,369	-	2	-	35% למסחר + 140% משרדים סה"כ 175%	75%	180%	20%	70%	מפלס הכניסה לפי המסומן בתשרי. מתחת 0 לכל הכוונים	
	101	813	2	2	-	80%	10%	-	-	45%	לפי המסומן בתשרי.	
תחנת תדלוק	200	2,580	-	2	-	35%	-	-	-	25%	לפי המסומן בתשרי.	
אזור נופש וספורט	400	31,583	80 יח"ד הארחה	3	-	25%	10%	5% לחניה ומתקנים תנדסיים	40%	20%	מפלס הכניסה לפי המסומן בתשרי. מתחת 0 לכל הכוונים	
	304-300	86	-	1	-	40 מ"ר	-	-	-	40 מ"ר	על ותת קרקעי 0 לכל הכוונים	

הערות לטבלה, בין היתר:

- בשתי הקומות העליונות יהיה דילול יח"ד באופן שיתבצע דירוג לכיוון הפארק ו/או לכביש מס' 4.
- ניתן להקים 2 בניינים נפרדים בתחום המגרש.
- קיימות מגבלות בנייה לגובה לפי נקודות ציון (נע בין 358 מטר עד 380 מטר).



עמוד 9

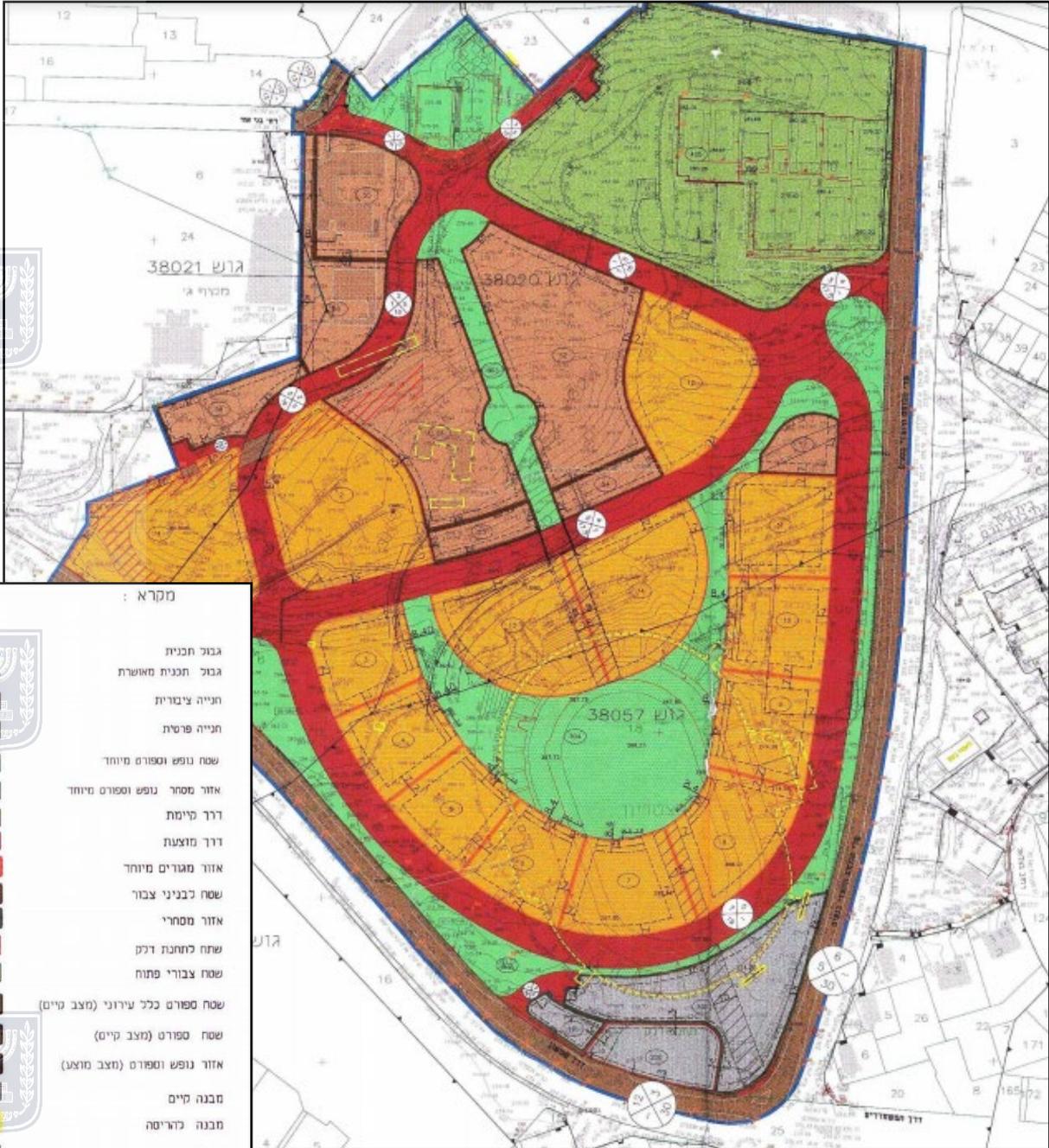
ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



צלום תשריט תב"ע מס' 114/102/02/5:



מקרא :

	גבול תכנית
	גבול תכנית מאושרת
	חנייה ציבורית
	חנייה פרטית
	שטח נופש וספורט מיוחד
	אזור מסחר נופש וספורט מיוחד
	דרך קיימת
	דרך מוצעת
	אזור מגורים מיוחד
	שטח לבניני צבור
	אזור מסחרי
	שטח לחנת דנק
	שטח צבורי פתוח
	שטח ספורט כללי עירוני (מצב ניים)
	שטח ספורט (מצב קיים)
	אזור נופש וספורט (מצב מוצע)
	חבנה קיים
	חבנה להריסה
	דרך לביטול
	זכות מעבר לציבור



עמוד 10

יגאל אלון 53, בית אשדור 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

YARON SPECTOR ירון ספקטור

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



להלן טבלת סיכום זכויות הבניה במגרשי המגורים בתב"ע (שטח המגרשים בהתאם לתשריט התב"ע):

מספר מגרש	שטח המגרש לפי התב"ע	מס' יח"ד	בניה % עיקריים	שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה
1	8,437	200	330%	27,842
2	8,123	200	330%	26,806
3	3,152	104	410%	12,923
4	3,206	104	410%	13,145
5	3,225	104	410%	13,223
6	3,364	104	410%	13,792
7	3,945	104	410%	16,175
8	4,605	104	410%	18,881
9	3,822	104	410%	15,670
10	3,619	104	410%	14,838
11	3,967	104	410%	16,265
12	6,016	200	330%	19,853
13	5,976	232	360%	21,514
14	6,213	232	360%	22,367
סה"כ	67,670	2,000		253,292



עמוד 11

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזי פרויקטים



ב. בהתאם לתכנית בניין עיר מפורטת מספר 605-0333062 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 7337 ביום 8.9.2016, המהווה תכנית בסמכות מקומית¹, עולה כי תכנית זו משנה את תכנית 114/102/02/5 במגרשים 1, 2 ו-3 תאי שטח 101, 102 ו-109 בתכנית זו.

מטרת התכנית:

שינוי תכנית 114/102/02/5.

שינוי בינוי ותוספת שטחי שירות ושטחיים עיקריים למרפסות.

הוראות הבינוי:

- גובה הבניינים בתאי שטח 101, 102 יהיה קרקע + 29 קומות + קומה טכנית כפולה בגובה לפי דרישות יועצים טכניים
- קומת הקרקע תהיה כפולה בגובה
- התכנית מאפשרת יחד עם ניווד זכויות בניה העברת יח"ד ממגרש למגרש ללא שינוי בסה"כ יח"ד בשלושה תאי שטח.
- תותר העברת יח"ד וזכויות בניה על קרקעיים בין מגרשי המגורים.

להלן טבלת זכויות בניה:

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3) 29	115	236		64059	(2) 16844		13600	(1) 33615	8422	101	מגורים ד'
(3) 29	115	236		63465	(2) 16250		13600	(5) 33615	8125	102	מגורים ד'
(7) 10	78	32		20894	(2) 6312		3156	(6) 11426	3156	109	מגורים ד'

חנייה:

בהתאם לתכנית 114/102/02/5



¹ תכנית בסמכות וועדה מקומית אינה מוסיפה זכויות בניה עיקריות.

עמוד 12

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים

להלן תצלום תשריט התכנית:



עמוד 13

יגאל אלון 53, בית אשדור 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444



התכנית נשוא טבלת האיזון:

תכנית מפורטת מספר 605-0296004, "באר שבע- קרית גנים" חלה על שטח של כ- 157.090 דונם.

מטרת התכנית:

שינוי מגרשים ובינוי, תוך שמירה על מערכת הכבישים המאושרת בקרית גנים.

הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62 א (א) 1.
- שינוי בינוי לפי סעיף 62 א(א) 5
- תוספת שטח על קרקעי מותר לבניה במגרשי מגורים לפי סעיף 62 א(א) 1(1) (א) 3) ללא תוספת שטח עיקרי לא כולל מרפסות.
- סה"כ שטחי בניה על קרקעיים יוגדלו מ- 312,323 מ"ר שמותר לפי תכנית 114/102/02/5 ל- 404,077 מ"ר, מתוך זה שטח שירות על קרקעי יוגדל מ- 59,246 מ"ר ל- 120,000 מ"ר לשטחים עיקריים בגודל של 253,077 מ"ר המותרים לפי תכנית 114/102/02/5 יתווספו שטחים עיקריים למרפסות בגודל של 31,000 מ"ר (לא כולל מרפסות גג לא מקורות). שטח עיקרי זה בא בנוסף לשטחים מותרים לגזוזטראות לפי סעיף 4 (ח) (הוראות מעבר) של תקנות – חישוב אחוזי בניה (12 מ"ר ממוצע ליח"ד שתבנה).
- שינוי בגובה הבניינים לפי סעיף 62 א(א) 4:
- הגבהת בנייני המגורים מ- 18-21 קומות מגורים + קומת גג למתקנים טכניים מעל קומת הקרקע, קומה מפולשת ושתי קומות תת קרקעיות ל- 29 קומות מגורים + קומת גג טכנית כפולה בגובה מעל קומת קרקע כפולה בגובה ושתי קומות תת קרקעיות.
- תוספת קומה תת קרקעית בתא שטח 301 (מבניה ציבור)
- תוספת קומה על קרקעית למבני ציבור (הגבהה משתי קומות מעל הכניסה הקובעת לשלוש קומות מעל הכניסה הקובעת)
- תוספת קומה תת קרקעית בתא שטח 401 (שצ"פ)
- הוספת שימוש מסחרי בתא שטח 302 (מבני ציבור) והגדלת שטח מותר לבניה לפי סעיף 62 א(א) 11
- הוספת שימוש של חניון ציבורי בתא שטח 401 (שצ"פ) וקביעת זכויות בניה עבורו לפי סעיף 62 א (א) 6.
- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4
- הרחבת הדרך לפי סעיף 62 א(א) 2
- הגדלת שטח הכולל המותר לבניה לצורך בנייה בקומות תת קרקעיות בתא שטח 301 (מבני ציבור) לפי סעיף 62 א(א) 8
- שינוי זכות מעבר להולכי רגל בין הפארק לבין הכביש ההיקפי בחלק הדרומי של התכנית, קביעת זכות מעבר בתא שטח 302 (מבני ציבור) וקביעת זכות מעבר לרכב בגבולות בין תאי שטח 104 ו- 105, 105 ו- 106, 106 ו- 107, 107 ו- 108 לפי סעיף 62 א(א) 19.
- הגדלת שטח יעוד מבני ציבור על חשבון שצ"פ לפי סעיף 62 א(א) 5.



עמוד 14

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי ולייזי פרויקטים



טבלת יעודי קרקעי ותאי שטח בתכנית:

תאי שטח	יעוד
101-108	מגורים ד'
301-303	מבנים ומוסדות ציבור
401-405	שטח ציבור פתוח
501-508	דרך מאושרת
601-603	דרך מוצעת

טבלת שטחים:

מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
% מהתכנית	שטח (במ"ר)		% מהתכנית	שטח (במ"ר)	
22.77%	35,770.62	דרך מאושרת	22.68%	35,631.32	דרך מאושרת
0.33%	512.67		43.08%	67,671	
43.03%	67,602.79	מגורים ד'	14.79%	23,228	מגורים מיוחד
14.96%	23,502.45	מבנים ומוסדות ציבור	19.45%	30,560	ש"פ
18.91%	29,705.56	שצ"פ	100.00%	157,090.32	סה"כ
100.00%	157,094.08				

ייעודי קרקע ושימושים:

- יעוד מגורים ד'
- שימושים מגורים
- הוראות בניה, בין היתר
- קווי בניין לפי המסומן בתשריט. קווי בניין תת קרקעיים – 0.00 מטר.
- בתאי שטח 102, 103, 108 למבנה חניה תת קרקעית גם במקרה שיהיה חשוף בחלקו עקב הפרשי טופוגרפיה קו בנין לכיוון הרחוב (כביש 4) יהיה כפי שנקבע קו הבניין לקומות שמעל הקרקע – 5 מטר. לכיוון המזרח (תא שטח 102) ולכיוון המערב (תאי שטח 103, 108) יותר קו בנין 0.00 באופן חלקי כמסומן בתשריט.
- יתוכנן שטח פתוח משותף לדיירי המגרש.
- קומת כניסה תשמש למבוא, מדרגות, מחסנים, שטחים טכניים, שימושים נוספים לדיירי הבניין לפי תכנית 114/102/02/5. שטחים לרווחת דיירים יחשבו כשטחי שירות לא יותרו דירות בקומת הקרקע.
- מפלסי 0.00 בנספח הבינוי מנחים, יותר שינוי בבקשה להיתר.
- תותר בניית מחסן לכל יח"ד בכל הקומות בשטח ממוצע של 15 מ"ר נטו ליח"ד.

יעוד - מבנים ומוסדות ציבור

עמוד 15



- שימושים בית ספר יסודי, דני ילדים, מרכז קהילתי, מעון יום, בית כנסת או כל מוסד ציבורי אחר על פי החלטת הועדה המקומית. בתא שטח 302 יותר שימוש מסחרי כמו בית קפה, חנות מזון מהיר וכיוצ"ב.
- הוראות בניה, בין היתר - בין תאי שטח 301, 302 יבנה גשר המשכי מעל הכביש (תא שטח 505) בגג הבניין שיבנה בתא שטח 302 תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי הרגל בהמשך לפארק בתא שטח 402.



- יעוד שטח ציבורי פתוח
- שימושים גינון, נטיעות, מתקני משחק, מערבי הולכי רגל, שבילי אופניים, תאורה, מצללות, מזרקות, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים הנדסיים וכן מתקני ספורט פתוחים. בתא שטח 401 יבנה המשך הגשר שיבנה מעל הכביש (תא שטח 505)
- הוראות בניה, בין היתר - תתאפשר הקמת מבנים למתקנים הנדסיים גם תת קרקעיים וגם על קרקעיים. בתא שטח 401 תותר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי כהמשך מרתף בתא שטח 301 (מבני ציבור).



- יעוד דרך מאושרת
- שימושים דרכים, מדרכות, העברת תשתיות, צמחיה, תחנות לתחבורה, ריהוט רחוב. בתא שטח 505 יבנה גשר להולכי רגל.



- יעוד דרך מוצעת
- שימושים דרכים, מדרכות, צמחיה, העברת תשתיות.



עמוד 16

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הוראות – זיקת הנאה :

בתא שטח 106 (מגורים) יתוכנן שביל שיקשר בין הפארק והכביש ההיקפי. בשטח השביל תירשם זיקת הנאה. סימון תוואי זיקת ההנאה בתכנית הינו מנחה.

בתא שטח 302 (מבני ציבור) תרשם זיקת הנאה עבור שביל הולכי רגל בגג מגוון של מבנה כהמשך של פארק בתא שטח 401.

גבול בין תאי שטח 104 ו-105, 105 ו-106, 106 ו-107, 107 ו-108 יתוכננו כניסות המשותפות עבור רכב לזוג מגרשים. לצורך זה סומנה זיקת הנאה בתשריט, סימון סכמטי ומנחה.

טבלת זכויות בניה (סעיף 5):

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית % מתא שטח (שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרכסות-בנייה לשיטת העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור		301	20178.49	18160.6	2017.9		70			3	1				
מבנים ומוסדות ציבור		302	1837.12	1953.4 (2)	(3) 220.7					2					
מבנים ומוסדות ציבור		303	1486.71	1338	148.7					3					
מבנים ומוסדות ציבור	סך הכל	302, 301, 303	23502.3	21452	2387.3										
מגורים ד'		101	8352	29773.8	14117.6		236			30 (5)	2		3647 (7)		
מגורים ד'		102	8124	29773.8	14117.6		236			30 (5)	2		3647 (7)		
מגורים ד'		103	7889	29773.8	14117.6		236			30 (5)	2		3647 (7)		
מגורים ד'		104	11680	44660.4	21176.8		352			30 (5)	2		5471 (7)		
מגורים ד'		105	7682	29773.8	14117.6		235			30 (5)	2		3647 (7)		
מגורים ד'		106	8123	29773.8	14117.6		235			30 (5)	2		3647 (7)		
מגורים ד'		107	7772	29773.8	14117.6		235			30 (5)	2		3647 (7)		
מגורים ד'		108	7981	29773.8	14117.6		235			30 (5)	2		3647 (7)		
מגורים ד'	סך הכל	101 - 108	67603	253077	120000		2000			30 (5)	2		31000 (7)		

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית % מתא שטח (שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרכסות-בנייה לשיטת העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מפלגה	מפלגה	מפלגה	מפלגה	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
שטח ציבורי פתוח		401	3218.47	322						1	1				
שטח ציבורי פתוח		403, 404, 405	10065							1	1				

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

עמוד 17

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

הערה ברמת הטבלה:

- א. קוי בניין תת קרקעי הינו 0.
 - ב. במגרשי מגורים בהתאם לחוק תכנון ובניה - תקנות - חישוב אחוזי בניה, גוונטרה ששטחה עד 14 מטרים ריבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגוונטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר דירות בבניין. שטחים האלה יחודיים לגוונטרות והם בנוסף לשטחי מרפסות המופיעים בטבלה.
 - ג. שטחי מרפסות שמופיעים בטבלה - אלה שטחים שמיועדים:
 - לחלקי מרפסות זין (גוונטרות) שמעבר לחלקי גוונטרות שלא באים במניין השטח המותר לבניה לפי חוק התכנון ובניה,
 - למרפסות גג מקורות,
 - למרפסות מקורות מוקפות בקירות בשלושה צדדים.
- כל שימוש שאינו לטובת מרפסות יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לפי מסומן בתשריט.
- (2) מתוך זה 300מ"ר שטח עיקרי עבור מסחר.
- בניית שטחים מסחריים אלה מותנה במימוש בניית מבנה ציבור ..
- (3) מתוך זה 37מ"ר שטח שרות עבור מסחר.
- בניית שטחים מסחריים אלה מותנה במימוש בניית מבנה ציבור ..
- (4) שטח מיועד לחניה ושימושים נוספים כמו מחסנים, שטחים טכניים, מבואות, מדרגות, מעברים וכ"ל ללא קביעת חלוקה בין השטחים..
- (5) כולל קומת קרקע כפולה בגובה + 29 קומות מגורים. מעל קומות מגורים תבנה קומת גג טכני כפולה בגובה..
- (6) קוי בניין עילי לפי מסומן בתשריט.
- (7) שטח הזה כולל גם מרפסות מקורות מוקפות בקירות בשלושה צדדים. שטח זה הינו בנוסף לשטחי גוונטרות שלא באים במניין השטח המותר לבניה לפי חוק תכנון ובניה. שטח הזה אינו כולל מרפסות גג לא מקורות..
- (8) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל-% מגודל המגרשים.

הוראות נוספות:

תנאים למתן היתר בניה, בין היתר – הכנת תכנית פיתוח ותנועה (הסדרי חניה), אישור פיקוד העורף, בתאי שטח 103, 106, 107 ו- 108 אישור נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה – דרום, תנאי זה בתוקף כל עוד קיימת המגבלה ויבוטל עם הסרתה.

בניה ירוקה – כל המבנים ידרשו לעמוד בתקן הישראלי לבנייה בת קיימא (בניה ירוקה), ת"י 5281 ברמה אחת (לפחות 55 נקודות)

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה – תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.

היטל השבחה – הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

מימוש התכנית:

זמן משוער למימוש תכנית זו- 10 שנים.

עמוד 18

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

להלן תצלום תשריט התכנית - מצב מוצע:

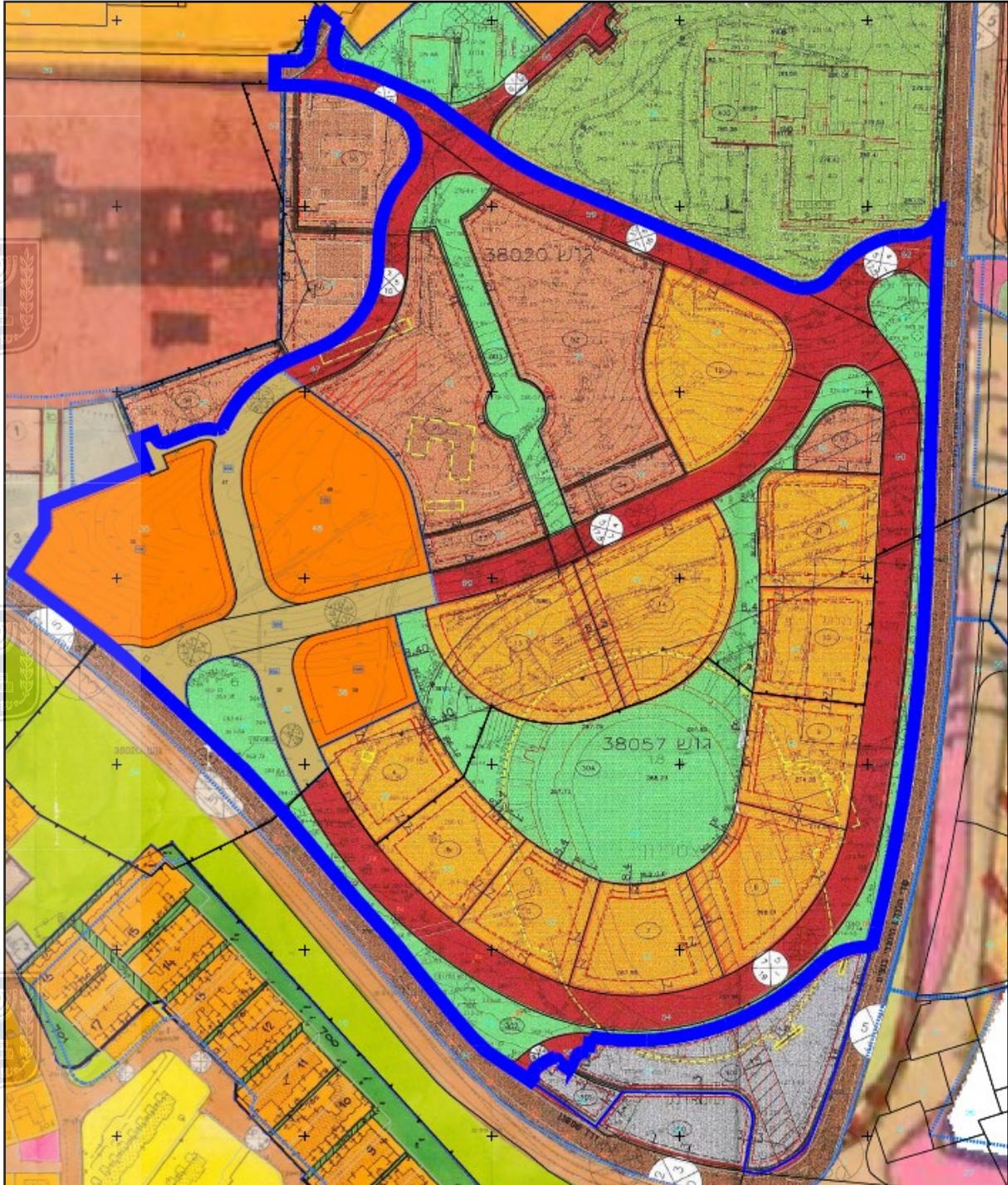


עמוד 19

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444



להלן תצלום מצב מאושר:



עמוד 20

יגאל אלון 53, בית אשדר 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



להלן נספחי בינוי ופיתוח:

חלק צפוני:



חלק דרומי:



עמוד 21

יגאל אלון 53, בית אשדור 2000, תל-אביב 67062 טל: 03-6878111 פקס: 03-6872444
53, Igal Alon St., ASHDAR House 2000, 67062 Tel-Aviv, Te l: 972-3-6878111 Fax : 972-3-6872444

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



הזכויות בנכס

א. בהתאם לפלטי מידע מפנקס הזכויות (אשר הופק באמצעות האינטרנט¹) מיום 11.10.2020 עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלויות	החלק בנכס	משכנתאות והערות	זיקות הנאה
38020	37	1,586	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	162842/179758 256/179758		
			עיריית באר שבע	16660/179758		
	36	2,437	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	677/10537 7/10537		
			עיריית באר שבע	9853/10537		
	47	5,533	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	162842/179758 256/179758		
			עיריית באר שבע	16660/179758		
	49	8,782	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	3522/8785 38/8785		
			עיריית באר שבע	5225/8785		
	51	3,604	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	1708/3624 18/3624		
			עיריית באר שבע	1898/3624		
	53	10,327	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	5080/10329 55/10329		
			עיריית באר שבע	5194/10329		
	59	6,795	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	162842/179758 256/179758		
			עיריית באר שבע	16660/179758		
	60	1,901	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	162842/179758 256/179758		
			עיריית באר שבע	16660/179758		
	61	2,116	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	677/10537 7/10537		
			עיריית באר שבע	9853/10537		
	62	1,581	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	162842/179758 256/179758		
			עיריית באר שבע	16660/179758		
69	7,507	קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	162842/179758 256/179758			
		עיריית באר שבע	16660/179758			
	52	1,313	עיריית באר שבע	1		
	50	1,300	עיריית באר שבע	1		
	40	1,860	עיריית באר שבע	1		
	43	2,767	עיריית באר שבע	1		
	46	1,499	עיריית באר שבע	1		
	45	3,966				
	44	3,619				
	42	6,215			רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, יחד עם כוש 38057 חלקות 48, 50, 51, 52, 53 וגוש 38020 חלקות 38, 39, 41, 42, 44, 45, 48, 54, על הכל הבעלים	
	39	3,207			רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עיריית באר שבע על הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים, בשלמות	
	38	3,155				
	41	5,975	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ			לטובת הציבור, תיאור: חלק מהחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל בשטח 631 מ"ר מסומן בצבע תכלת בתשריט
	48	8,124	ואזורים בנין (1965)			
	54	5,953	בע"מ בחלקים שונים			לטובת הציבור, תיאור: חלק מהחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל בשטח 627 מ"ר מסומן בצבע צהוב בתשריט
	35	8,420			רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, בשלמות על כל הבעלים. רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עיריית באר שבע על הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים, בשלמות. בנוסף רשומות עשרות הערות אזהרה נוספות לטובת מוטיביים שונים בגין זכויות ביחידות בפרויקט המוקם על החלקה	
	סה"כ	109,542				

¹ פלט מידע זה הופק באמצעות האינטרנט ולכן אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין.

עמוד 22

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



המשך:

זיקות הנאה	משכנתאות והערות	החלק בנכס	בעלויות	שטח במ"ר	חלקה	גוש
		9853/10537	עיריית באר שבע			38057
		677/10537	קרן קיימת לישראל	5,951	55	
		7/10537	רשות הפיתוח			
		1	עיריית באר שבע	10,338	54	
		1	עיריית באר שבע	521	56	
		1	עיריית באר שבע	11,733	49	
				3,820	48	
לטובת הציבור, תיאור: חלק מהחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל בשטח 450 מ"ר מסומן בצבע ורוד בתשריט	רשומה משכנתא מדרגא ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, יחד עם כוש 38057 חלקות 53, 52, 51, 50, 48 ו-54	1	י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ואזורים בנין (1965) בע"מ בחלקים שווים	3,945	51	
	חלקות 38, 39, 41, 42, 44, 45, 48 ו-54 על הכל הבעלים			3,363	52	
	רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עיריית באר שבע על הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים, בשלמות			3,225	53	
רשומה זיקת הנאה - חלקה כפופה לטובת הציבור, תיאור: חלק מהחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל בשטח 454 מ"ר				4,616	50	
				47,512		סה"כ



עמוד 23

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים



עיקרי טבלת האיזון

1. התכנית הינה איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. המתחם נשוא חוות ממוקם במתחם הרחובות דרך שמשון ויהודה הלוי, שכונה ב', באר שבע.
3. תכנית מפורטת מספר 605-0296004, "באר שבע - קרית גנים" חלה על מתחם קרקע בגוש מספר 38020, חלקות 54-35, 62-59, 69 בשלמות וגוש מספר 38057 חלקות 56-48 בשלמות.
4. התכנית מסווגת את החלקות שבנדון, כמגרשים מספר 101-108, 301-303, 401-405, 501-508 ו-601-603 ביעוד למגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, דרכים ושצ"פ.
5. סה"כ שטח מוצע על פי התכנית הינו כ- 157.090 דונם כאשר כל שטח התכנית משתתף בטבלת האיזון והקצאה, שטח החלקות ביעוד מגורים ד' ומתחת לקו שטח החלקות ביעוד שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור.
6. הנתון כי שטחי המדידה במצב הנכנס והיוצא הינם מדידה מתוך מיפוי פוטו גאומטרי שטרם סופי וקיימת סטייה מזערית בין שטח החלקות במצב הנכנס לשטחי המגרשים במצב היוצא כאשר בעת הכנת התצ"ר תבוצע מדידה בשיטה אנליטית ואין השפעה לעניין הטבלה.
7. המקור לשטחי המגרש ב"מצב החדש" הינו בהתאם למפורט בתכנית 605-0296004.
8. הנתון כי מדובר בתכנית בסמכות וועדה מקומית שאינה מוסיפה זכויות עיקריות למעט שינוי בינוי.
9. בטבלת האיזון והקצאה הובא בחשבון "במצב החדש" חלוקה הינה בהתאם למפורט בתכנית מספר 605-0296004, "באר שבע- קרית גנים".
10. הובא בחשבון כי בתחום התכנית גם סימונים לשצ"פ, למבנים ומוסדות ציבור, זיקות הנאה וכו' ותנאים להיתר בניה.
11. הנתון כי אין שינוי במספר יחידות הדיור במצב החדש ובשטחים העיקריים, למעט שטח עיקרי למרפסות הנובעות משינוי תקנות (הוראות מעבר) - תוספת של כ- 3.5 מ"ר עיקרי למרפסות ליחידות ותוספת שטחי שירות עיליים הנדרשות לאור שינוי הבינוי, מבניינים בני 18-19 קומות ל- 29 קומות.
12. הובא בחשבון כי שינוי הבינוי מייקר את עלות הבניה הכוללת תוספת מערכות, מעליות, עלויות ביסוס וחיזוק ומרתפי חניה וכו' כמו כן אין יתרון באזור זה לתוספת גובה קומה, באופן בו אין שינוי בשווי המגרשים למגורים בשני מצבי התכנון.
13. לעניין מגרש 302 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור בו ניתן תוספת שימוש מסחרי בהיקף של 300 מ"ר. מגרש זה הובא בחשבון מתחת לקו, על שימושו.
14. במצב התכנוני החדש גדל היקף שטחי מבני הציבור והדרכים.

עמוד 24

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



15. בטבלת האיזון כלולים כל השטחים הסחירים למגורים שבמתחם התכנית, ללא שטחים ביעוד שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור, אשר נותרים בבעלות עיריית באר שבע, קרן קיימת לישראל ורשות הפיתוח (מתחת לקו).

16. בטבלת האיזון והקצאה "**במצב הקודם**" הובא בחשבון החלוקה עפ"י תכנית 114/102/02/5 ותכנית 605-0333062.

17. לא קיימים תשלומי איזון.



עמוד 25



ערכי שווי בתחום התכנית:

לצורך קביעת בסיס ערכי השווי, נבחנו עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות:

מיקום	תיאור	מחיר	מקור
מגדלי מגורים חדשים בשכונת נווה זאב (מגדלים בני 21-32 קומות)	דירת 4 חדרים בקומה 9 (מתוך 32) בשטח פלדלת 112 מ"ר + מרפסת	נמכרה תמורת 1,400,000 ₪ (משקף 12,500 ₪/מ"ר)	מערכת מס שבח 12/2018
	דירת 4 חדרים בקומה 14 (מתוך 32) בשטח פלדלת 113 מ"ר + מרפסת	נמכרה תמורת 1,420,000 ₪ (משקף 12,566 ₪/מ"ר)	מערכת מס שבח 12/2018
פרויקט חדש בשכונת הפארק	דירת 4 חדרים בקומה 3 (מתוך 32) בשטח פלדלת 117 מ"ר + מרפסת	נמכרה תמורת 1,450,000 ₪ (משקף 12,393 ₪/מ"ר)	מערכת מס שבח 02/2019
	דירת 5 חדרים בקומה 16 (מתוך 21) בשטח פלדלת 122 מ"ר + מרפסת	נמכרה תמורת 1,574,000 ₪ (משקף 12,900 ₪/מ"ר)	מערכת מס שבח 01/2019
רחוב גאולים, שכונה ג'	דירת 4 חדרים בקומה 7 (מתוך 10) בשטח פלדלת 109 מ"ר + מרפסת	נמכרה תמורת 1,270,000 ₪ (משקף 11,650 ₪/מ"ר)	מערכת מס שבח 02/2019
	דירת 4 חדרים בקומה 8 (מתוך 10) בשטח פלדלת 110 מ"ר + מרפסת	נמכרה תמורת 1,265,000 ₪ (משקף 11,500 ₪/מ"ר)	מערכת מס שבח 03/2019
	דירת 5 חדרים בקומה 4 בשטח פלדלת 115 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת	נמכרה תמורת 1,280,000 ₪ (משקף 11,130 ₪/מ"ר)	מידע שוק 2019
	דירת 3 חדרים בקומה 4 בשטח פלדלת 80 מ"ר + 14 מ"ר מרפסת	נמכרה תמורת 995,000 ₪ (משקף 12,430 ₪/מ"ר)	



עמוד 26

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים

נתוני קרקע למגורים:

מיקום	תיאור	מחיר זכיה/ שווי	מקור
שכונת הפארק, באר שבע, מגרשים בצפיפות נמוכה בין 6-11 יח"ד לדונם, תכסית 45% למגורים	מגרש 641, יעוד מגורים ג', בשטח 7,378 מ"ר זכויות להקמת 84 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 110 מ"ר, בבניינים בני 5 קומות, לפי תב"ע 605-0225284, צפיפות 11.3 יח"ד לדונם, חניה תת קרקעית בלבד	חברת י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ זכתה במכרז בסכום זכיה 1,818,180 ₪ + 15,803,291 ₪ הוצאות פיתוח, ובסה"כ 17,621,471 ₪ (כולל פיתוח), משקף כולל פיתוח כ- 210,000 ₪ / קרקע ליחידת דיור.	מכרז מנהל - בש/2020/137 פרסום תוצאות 30.12.2020
ג' ו- 55% לעירוני מעורב באופן בו ניתן לנצל עד 30% ממקומות החניה בתחום המגרשים	מגרשים 142, 143, יעוד מגורים ג', שטח מגרשים 10,019 מ"ר ו- 10,654 מ"ר זכויות להקמת 158 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 110 מ"ר, בבניינים בני 5 קומות, לפי תב"ע 605-0225284 צפיפות 7.9 יח"ד לדונם	חברת פרץ בוני הנגב - אחים פרץ בע"מ זכתה במכרז בסכום זכיה 11,500,000 ₪ + 38,106,472 ₪ הוצאות פיתוח, משקף כולל פיתוח כ- 314,000 ₪ / קרקע ליחידת דיור.	
	מגרשים 141, 331, יעוד מגורים ג', בשטח 7,520 מ"ר ו- זכויות להקמת 112 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 110 מ"ר, בבניינים בני 5 קומות, לפי תב"ע 605-, צפיפות 8.3- 7.5 יח"ד לדונם 0225284	חברת אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ זכתה במכרז בסכום זכיה 5,777,887 ₪ + 26,221,452 ₪ הוצאות פיתוח, משקף כולל פיתוח כ- 286,000 ₪ / קרקע ליחידת דיור.	
	מגרש 341, יעוד מגורים ג', בשטח 6,551 מ"ר, זכויות להקמת 153 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 110 מ"ר, בבניינים בני 5 קומות, לפי תב"ע 605-0225284, צפיפות 9.1 יח"ד לדונם	חברת א.ים ארץ ומלואה נדל"ן בע"מ זכתה במכרז בסכום זכיה 3,262,525 ₪ + 12,309,311 ₪ הוצאות פיתוח, משקף כולל פיתוח כ- 294,000 ₪ / קרקע ליחידת דיור.	
	מגרש 321, יעוד מגורים ג', בשטח קרקע 9,533 מ"ר, זכויות להקמת 74 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 110 מ"ר, בבניינים בני 5 קומות, לפי תב"ע 605-0225284, צפיפות 7.7 יח"ד לדונם	חברת אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ זכתה במכרז בסכום זכיה 2,077,887 ₪ + 17,663,331 ₪ הוצאות פיתוח, משקף כולל פיתוח כ- 267,000 ₪ / קרקע ליחידת דיור.	

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים



מיקום	תיאור	מחיר זכיה/ שווי	מקור
שכונת הפארק, באר שבע, מגרשים בצפיפות נמוכה בין 6-11 יח"ד לדונם, ו- 16.6 יח"ד/דונם ביעוד עירוני מעורב, תכסית 45% למגורים ג' ו- 55% לעירוני מעורב באופן בו ניתן לנצל עד 30% ממקומות החניה בתחום המגרשים	מגרש 631, יעוד מגורים ג', בשטח 4,744 מ"ר זכויות להקמת 42 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 110 מ"ר, בבניינים בני 5 קומות, לפי תב"ע 605-0225284, צפיפות 8.8 יח"ד לדונם. חניה תת קרקעית בלבד	חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ זכתה במכרז בסכום זכיה 909,090 ₪ + 9,202,711 ₪ הוצאות פיתוח, משקף כולל פיתוח כ- 241,000 ₪ / קרקע ליחידת דיור.	
	מגרש 521, ביעוד עירוני מעורב, בשטח 4,707 מ"ר, 55% תכסית זכויות להקמת 78 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 110 מ"ר, בבניינים בני 5 קומות + 800 מ"ר עיקרי מסחר מבנים ומוסדות ציבור ותעסוקה, לפי תב"ע 605-0225284, צפיפות 16.6 יח"ד לדונם	חברת ארו אלון יזמות ובניה בע"מ זכתה במכרז בסכום זכיה 11,665,000 ₪ + 12,394,203 ₪ הוצאות פיתוח, ובסה"כ 24,059,203 ₪ (כולל פיתוח), משקף כ- 237,000 ₪ / קרקע ליחידת דיור (בנטרול שווי מסחר ותעסוקה לפי 7,000 ₪ / מ"ר עיקרי). ההצעה השניה במכרז היתה על סך 7,888,888 ₪, וסה"כ כולל פיתוח 20,283,091 ₪, המשקף כ- 190,000 ₪ / קרקע ליח"ד.	מכרז מנהל - בש/2020 /85 פרסום תוצאות 30.08.2020
ממוצע מכרזי מנהל בשכונת הפארק	כ- 264,000 ₪ / קרקע ליחידת דיור		

- **השמאית המכריעה** הרון יעל קבעה שווי מ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 07/2018 לפי 1,800 ₪ / מ"ר מבונה במגרש ברחוב גוש עציון 38028/64.

- **השמאית המכריעה** רינת וויס רביב קבעה שווי מ"ר מבונה למגורים למועד הקובע 05/2018 לפי 1,300 ₪ / מ"ר מבונה במגרש בשכונת פארק הנחל 38463/1.

- **השמאי המכריע** גד נתן קבע שווי קרקע ליחידת דיור באחד המגרשים שבנדון (גוש 38020 חלקה 35 מגרש 101) לפי 242,000 ₪/קל"ח (למגרש הכולל 236 יח"ד, המשקף כ- 1,820 ₪ / מ"ר), למועד קובע 08/2017.



עמוד 28

ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים



על בסיס נתוני השוואה ועסקאות אלו, נקבעו ערכי שווי קרקע ליח"ד בשני מצבי התכנון חושב לפי כ- 180,000 ₪ / קרקע ליח"ד¹ (משקף שווי של 1,400 ₪ למ"ר עיקרי זכויות למגורים במוצע בכל המגרשים).

להלן סיכום שווי במצב הקיים:

מגרשים מספר	מספר יח"ד	זכויות בניה במצב המאושר	שווי קרקע ליחידת דיור	סה"כ שווי הקרקע במעוגל במצב הקיים
מגרשים מספר 1-14, עפ"י תכנית בניין עיר מספר 114/102/02/5	2,000 (מגורים)	253,292 מ"ר עיקרי (כ- 126.6 מ"ר / יח"ד)	180,000 ₪ / יח"ד	360,000,000 ₪

להלן שווי במצב היוצא:

מגרשים מספר	יעוד	זכויות בניה במצב היוצא	מספר יח"ד (עפ"י תב"ע מתוכננת)	שווי קרקע ליח"ד	סה"כ שווי הזכויות במגרש במצב היוצא
101-108	מגורים ד'	253,077 מ"ר עיקרי (כ- 126.5 מ"ר עיקרי ליח"ד)	2,000 יח"ד	180,000 ₪ / יח"ד	360,000,000 ₪

¹ בהתאם למכרזי המנהל, אשר בוצעו בשכונת הפארק למגרש הכולל בינוי נמוך, בבנייני בוטיק בני 5-7 קומות, בצפיפות נמוכה כאשר חלק ניכר ממקומות החניה בתחום המגרשים, טווח העסקאות נע בין 210,000 ₪ / קל"ח בצפיפות 11 יח"ד לדונם וחניה תת קרקעי בלבד ל- 314,000 ₪ / קל"ח בצפיפות של 7.9 יח"ד / לדונם ומרתף חניה חלקי בלבד, לאור הצפיפות הגבוהה במתחם שבנדון, אשר הינו בבנייני גבוה יותר בשני מצבי התכנון, אופי הבינוי וכו', נראה סביר לקבוע שווי קרקע ליחידת דיור לפי 180,000 ₪ / קל"ח.

עמוד 29

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליוי פרויקטים



לתשומת לב –

ערכי השווי המוצגים לעיל נקבעו לצורך ביצוע טבלאות האיזון ואינם מהווים הערכת שווי מקרקעין למגרש פרטני. אין להסתמך על ערכי השווי לכל מטרה אחרת, לרבות לנושא שומת היטל השבחה, דמי היתר וכו'.

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון והקצאה, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.



הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו-1966, תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט-2009 ועל פי תקן מספר 15 (אשר אושר על ידי מועצת שמאי המקרקעין) בדבר פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה.

ובאתי על החתום,



עמוד 30

ירון ספקטור YARON SPECTOR

שמחות מקרקעין בע"מ Appraisal of Real Estate L.T.D.

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

טבלת הקצאה ללא הסכמת בעלים לתכנית מס' 605-0296004 'באר שבע- קרית גנים'

תשלומי איזון		מצב יוצא					מצב נכנס לפי תכנית 114/102/02/5 ותכנית 605-0333062					נתוני המקרקעין - פרטי החלקות הקיימות								
בעל הזכויות	בעל הזכויות יקבל	סה"כ שווי המגרשים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מספר המגרש המוקצה	סה"כ שווי המגרשים	השטח ביעוד זה	יעוד החלקה/ המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים/שב) (ר)	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מספר תאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	סידורי		
א י ו ת ש ל ו מ י א ז ו ו	א י ו ת ש ל ו מ י א ז ו ו						360,000,000 ₪		מגורים ד'	50%	ראה פירוט בנספח נסחי רישום		511399388	י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	8,420	8,420	35	38020	1	
										50%			520031089	אזורים בנין (1965) בע"מ	8,124	8,124	48		2	
										50%			511399388	י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	5,953	5,953	54		3	
										50%			520031089	אזורים בנין (1965) בע"מ	3,155	3,155	38		4	
										50%			511399388	י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	3,207	3,207	39		5	
										50%			520031089	אזורים בנין (1965) בע"מ	5,975	5,975	41		6	
										50%			511399388	י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	6,215	6,215	42		7	
										50%			520031089	אזורים בנין (1965) בע"מ	3,619	3,619	44		8	
										50%			511399388	י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	3,966	3,966	45		9	
										50%			520031089	אזורים בנין (1965) בע"מ	3,820	3,820	48		10	
										50%			511399388	י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	4,616	4,616	50		11	
										50%			520031089	אזורים בנין (1965) בע"מ	3,945	3,945	51		38057	12
										50%			511399388	י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ	3,363	3,363	52		13	
										50%			520031089	אזורים בנין (1965) בע"מ	3,225	3,225	53		14	
															67,603	מגורים ד' / מגורים מיוחד				
																		16		
																		17		



ירון ספקטור YARON SPECTOR

Appraisal of Real Estate L.T.D. שמחות מקרקעין בע"מ

שמאות מקרקעין, יעוץ כלכלי וליווי פרויקטים

תשלומי איזון		מצב יוצא						מצב נכנס לפי תכנית 114/102/02/5 ותכנית 605-0333062										נתוני המקרקעין - פרטי החלקות הקיימות					
בעל הזכויות ישלם	בעל הזכויות יקבל	סה"כ שווי המגרשים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המקצה (במ"ר)	מספר המגרש המוקצה	סה"כ שווי המגרשים	השטח ביעוד זה	ייעוד החלקה/ המגרש	החלקים בבעלות או בזכות (באחוזים/ שבר)	שיעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מספר תאגיד	שם החוכר הרשום	מס' זהות או מספר תאגיד	שם בעלים רשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה (החדשה (במ"ר))	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	סידורי			
ל א מ ש ת ת ף ב ט ב ל א ו ת ה א ז ו ו	ל א מ ש ת ת ף ב ט ב ל א ו ת ה א ז ו ו								דרך	162842/179758 256/179758					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	1,586	1,586	37	38020	21			
									שצ"פ	677/10537 710537 9853/10537					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	2,437	2,437	36		22			
									דרך	162842/179758 256/179758 16660/179758					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	5,533	5,533	47		23			
									בנייני ציבור	3522/8785 38/8785 5225/8785					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	8,782	8,782	49		24			
									שצ"פ	1708/3624 18/3624 1898/3624					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	3,604	3,604	51		25			
									בנייני ציבור	5080/10329 55/10329 5194/10329					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	10,327	10,327	53		26			
									דרך	162842/179758 256/179758 16660/179758					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	6,795	6,795	59		27			
									דרך	162842/179758 256/179758 16660/179758					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	1,901	1,901	60		28			
									בנייני ציבור	677/10537 710537 9853/10537					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	2,116	2,116	61		29			
									דרך	162842/179758 256/179758 16660/179758					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	1,581	1,581	62		30			
									דרך	162842/179758 256/179758 16660/179758					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	7,507	7,507	69		31			
									בנייני ציבור	100%					עיריית באר שבע	1,313	1,313	52		32			
									בנייני ציבור	100%					עיריית באר שבע	1,300	1,300	50		33			
									שצ"פ	100%					עיריית באר שבע	1,860	1,860	40		34			
									שצ"פ	100%					עיריית באר שבע	2,767	2,767	3		35			
									בנייני ציבור	100%					עיריית באר שבע	1,499	1,499	46		36			
									שצ"פ	9853/10537 677/10537 710537					קרן קיימת לישראל רשות הפיתוח	5,951	5,951	55		38057	37		
									דרך	100%					עיריית באר שבע	10,338	10,338	54			38		
									דרך	100%					עיריית באר שבע	521	521	56			39		
									שצ"פ	100%					עיריית באר שבע	11,733	11,733	49			40		
									89,451	דרכים, שטחי ציבור מתוחים ושטחים לבנייני ציבור							סה"כ						41

