



SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך : 21 מאי, 2019

מספרנו : 24177/2019



לכבוד :

הועדה לתשתית לאומית

תכנית תתל/91

תחנת הכח המזרחית

איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים

לפי הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

דרום השרון





SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033 TEL.

פקס. 03-5752041 FAX.

E - MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בטר 1, קומה 7

תאריך : 21 מאי, 2019

מספרנו : 24177/2019



לכבוד :

הועדה לתשתית לאומית

הנדון: תכנית מס' תתל/91 – תחנת הכח המזרחית דרום השרון

1. רקע כללי



חברת ריינדיר אנרגיה בע"מ הוסמכה ע"י הממשלה בהחלטה מספר 2592 מיום 2.4.2017 להכין תוכנית תשתית לאומית ולהגיש לועדה לתשתיות לאומיות.

התכנית הינה להקמת תחנת כח מוסקת בגז טבעי במטרה להגדיל את כמות החשמל המסופק למשק.

טכנולוגיית הייצור היא במחזור משולב, אולם ניתן יהיה לקבוע טכנולוגיה אחרת במועד הוצאת היתרי הבנייה, בהתאם לצרכי המשק.

תחנת הכח תמוקם במשולש בין הכבישים 444 במערב, כביש 6 במזרח וכביש 55 בצפון.



האתר מצוי סמוך לתחנת תדלוק "מפגש השלום" ולאחר תחנת מעבר לפסולת בניין, אשר מיועדת להעתקה למיקום סמוך בתוך שטח התוכנית.

האתר סמוך לשדרה היבשתית הראשית של מערכת הולכת הגז הטבעי ולפרוזדור הולכת חשמל במתח 400 ק"ו. תחנת הכח תחובר לתחנת הגז "אייל", הנמצאת לאורך השדרה היבשתית הראשית של צנרת הגז, בסמוך לכביש 6, כ- 3.5 ק"מ צפונית לתחנת הכח. תחנת הכוח מתוכננת להתחבר לצנרת הדלק לשם הבטחת רציפות תפקודית. החיבור מתוכנן להתבצע בתוואי תמ"א 37/ב/8 המקביל לכביש 6 או בתוואי חדש שייקבע בתכנית נלוות לתכנית זו. בתחום תחנת הכח יוקם מתקן למנייה והפחתת לחץ של צנרת הדלק.





2. פרטי החלקות הנכללות בתוכנית

2.1. פרטי החלקות הנכללות בתוכנית

מספר גוש	מספרי חלקות בחלקן בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8548		7-8, 12
7556	67	29, 66
7633	24, 67	22-24, 31, 33-35, 45, 55, 58-59, 65, 69, 73, 77, 80, 82, 84, 86, 90, 92, 95
8876		1-2, 12, 18-19, 22
8877	46	1, 7, 35, 37, 45

2.2. פרטי החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה



גוש	חלקי חלקות
7633	86, 84, 82, 80, 77, 67

מיקום: במשולש בין הכבישים 444 במזרח, כביש 6 במזרח וכביש 55 בצפון, דרום השרון.

3. ביקור בנכס

ביקור בסביבת הנכס נערך בחודש מרץ 2018, ביקור נוסף נערך ביום 28.5.2018.

4. תאור המתחם הנכלל בתחום האיחוד והחלוקה



חטיבת הקרקע הנדונה, ממוקמת ממזרח ומדרום לכביש 444 וממערב לכביש 6.

שטח חטיבת הקרקע הנכללת בתחום האיחוד והחלוקה הינו כ- 70 דונם.

בחלקה המערבי של חטיבת הקרקע ממוקמת תחנת תדלוק שחזיתה לכביש 444, אשר לא נכללת בתחום התוכנית.

בשטח הנדון ממוקמות משתלות, חממות ואתר פסולת.





להלן תצ"א של חטיבת הקרקע:



להלן תמונות של הכניסה למתחם מכביש 444



חלקה 82

על חלקה 82 קיימות חממות חקלאיות המשמשות את המשתלה הפועלת במקום. חלק מן החממות המזרחיות משמשות כפינת חי, רפת, חוות סוסים וכו'.

להלן תמונות מן החלקה:



חלקות 77,80

בחלקות קיים אתר לפינוי פסולת. האתר מגודר באיסכורית.

שער הכניסה לאתר הינו מכיוון מערב, בתוך המתחם מוצבים שתי מכולות (קונטיינרים) המשמשים כמשרד.

הפסולת מתנשאת לגובה של כ- 3 מטרים מעל לפני הקרקע וישנו מסוע מיוחד המעביר את האשפה מן המשאית לראש ערימת הפסולת.

בקצה הדרום מערבי של חלקה 77, ממוקמת רחבת החניה של תחנת התדלוק, שטח זה אינו נכלל בתוכנית.

בחלק הצפון מערבי של חלקה 77, קיימות חממות לגידול פרחים. הגישה אל החממות הינה משביל עפר צמוד דופן למתחם הפסולת, המתפצל מדרום לתחנת התדלוק.

כמו כן ישנה גישה נוספת מדרך עפר ממערב לחלקה, המקבילה לכביש 444.

להלן תמונות של החלקות



מבט ממזרח למערב בשביל בין החממות



חלקה 67

לחלקה 67 צורת משולש ישר זית, הפינה הישרה הינה בצפון מערב ובה קיים מבנה באר עתיק. עפ"י היתר בניה, הותר להשתמש במבנה כמחסן. מסביב למבנה קיימת רחבת חניה מחופה בכורכר.

על החלקה קיימות חלק מהחממות שהותרו בחלקה 77, חלקן משמש לגידול פרחים וחלקן משמש לבית מלאכה לשיש.

הגישה לחלקה הינה מדרך עפר מדרום לצפון היוצאת ממתחם תחנת הדלק ומקבילה ממזרח לכביש 444.



להלן תמונות של החלקה



תמונות של מבנה הבאר ורחבת החניה



5. מצב תכנוני קיים

5.1. תוכנית שד/1000 - תוכנית מתאר למרחב מקומי "השרון הדרומי"

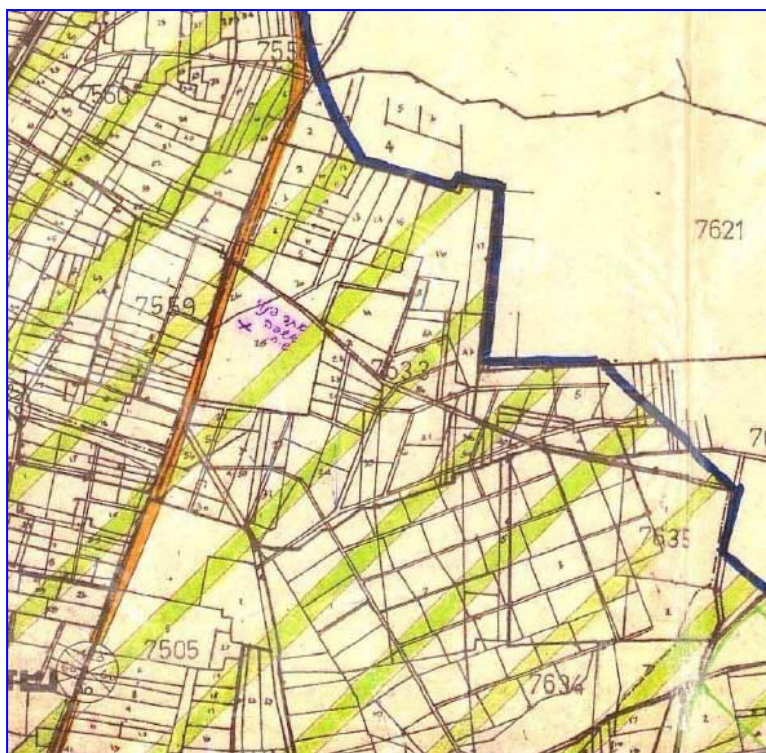
5.1.1. דבר אישורה של תוכנית שד/1000 פורסם בי.פ. 2725 מיום 6.5.81.

5.1.2. מטרת התוכנית

- א. פיקוח על שימוש הקרקע תוך שמירה על יעוד חקלאי של קרקעות המתאימות לכך.
- ב. הבטחת תנאים נאותים מבחינת הבריאות, התברואה, הבטיחות, התחבורה ומניעת מפגעים ע"י תכנון הקרקע והשימוש בה ובכלל זה יחוד אזורים למגורים, למסחר ולשירותים ציבוריים.
- ג. שמירה על כל בנין ודבר שיש לו חשיבות אדריכלית, היסטורית, ארכיאולוגית וכיו"ב.
- ד. שמירה ופיתוח מקומות של מקומות חשובים מבחינת הטבע או היופן.
- ה. יצירת מסגרת פיזית להבטחת תנאי מגורים, אופי הבניה, רווחה חברתית, כלכלית וסביבתית ומניעת תהליך עיור הישובים החקלאיים.

5.1.3. סביבת מתחם התוכנית מסומן באזור חקלאי בו מותר שימוש לחקלאות ומבנים לחקלאות.

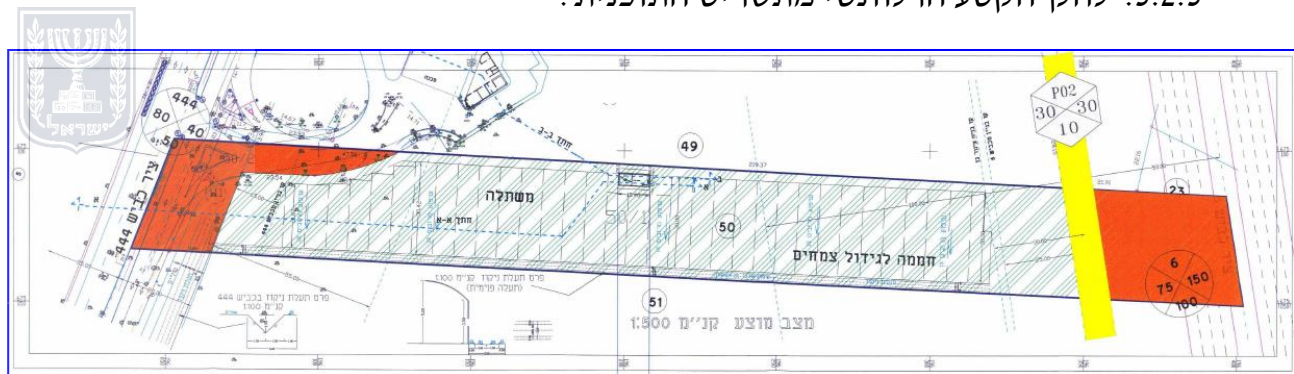
5.1.4. להלן הקטע הרלוונטי מתשריט התוכנית :



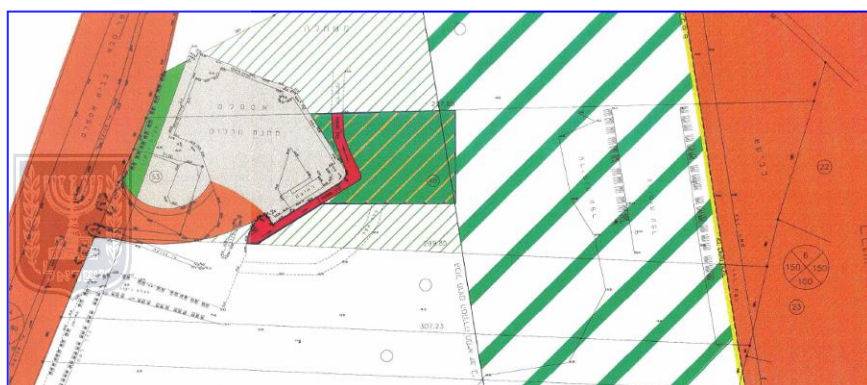
5.2.3. מטרות התוכנית:

- א. קביעת זכויות בניה לחממה, משתלה ומחסן חקלאי.
- ב. הקלה מקו בנין מכביש 444 מ-80 מ' ל-40 מ'.
- ג. הקלה בקו בנין מכביש 6 מ-150 מ' ל-75 מ'.
- ד. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

5.2.5. להלן הקטע הרלוונטי מתשריט התוכנית :



- 5.3.1. דבר אישורה של תוכנית שד/5/156 פורסם ב.פ. 5409 מיום 23.6.05.
- 5.3.2. התוכנית חלה על חלק מחלקה ישנה מספר 49 בגוש 7633 בשטח של 2.5 דונם.
- 5.3.3. מטרות התוכנית:
- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח של תחנת מעבר לסילוק פסולת בנין יבשה ולדרך חדשה.
- 5.3.4. להלן הקטע הרלוונטי מתשריט התוכנית



5.4.2. התוכנית חלה על חלקה ישנה 26 ועל חלק מחלקה ישנה מספר 48 בגוש 7633 בשטח של כ-32 דונם.

5.4.4. טבלת זכויות הבניה:

יחידה ב- %



6. רישוי בניה

להלן היתרי הבניה שאותרו בתיקי הבניין הסרוקים וכן בביקור במשרדי הועדה המרחבית לתכנון ובניה דרום השרון:

מס' היתר	תאריך	מס' חלקה	מס' חדש של החלקה	השטח הכולל לבניה	מהות ההיתר
98462	27.8.98	26	67	92.52 מ"ר	שיפוץ מחסן המשמש לבאר
20100197	12.8.2010	48	77	2,000 מ"ר	הקמת חממות לצרכי חקלאות
2005214	16.8.2005	49	80	15+2,500 מ"ר	משטח לפסולת בניין+משרד
20090378	25.4.2010	50	82	6,507+ 40	מחסן חקלאי + חממות לצמחים

7. התפלגות יעודי הקרקע

להלן טבלה מרכזת של שטחי החלקות ו/או חלקי חלקות והתפלגות יעודי הקרקע הנכללים בתחום האיחוד והחלוקה, כפי שנתקבלו מעמי אלקבץ, מודד מוסמך:

מס' גוש	מס' חלקה	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה בדונם	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	תבע	ייעוד קרקע
7633	67 > חקק	6. 639	11158	שד/156/3	שטח חקלאי
	67 > חקק	3. 736	11158	8/ב/37	שטח חקלאי
	67 > חקק	0. 350	11158	שד/156/3	שטח חקלאי
	77 > חקק	4. 694	19296	שד/156/3	שטח חקלאי
	77 > חקק	9. 347	19296	8/ב/37	שטח חקלאי
	77 > חקק	1. 300	19296	8/ב/37	תחום סקירה
	80 > חקק	0. 006	17967	שד/156/5	דרך מוצעת
	80 > חקק	0. 010	17967	שד/1000	שטח חקלאי
	80 > חקק	0. 099	17967	שד/156/5	שטח לאתר פסולת
	80 > חקק	0. 159	17967	שד/156/5	דרך מוצעת
	80 > חקק	1. 972	17967	שד/156/5	שטח לאתר פסולת
	80 > חקק	1. 575	17967	שד/1000	שטח חקלאי
	80 > חקק	6. 707	17967	8/ב/37	שטח חקלאי
	80 > חקק	1. 056	17967	8/ב/37	תחום סקירה
	82 > חקק	4. 390	10526	שד/156/2	שטח חקלאי
	82 > חקק	3. 634	10526	8/ב/37	שטח חקלאי
	82 > חקק	0. 546	10526	8/ב/37	תחום סקירה
	84 > חקק	2. 115	5993	שד/1000	שטח חקלאי
	84 > חקק	2. 092	5993	8/ב/37	שטח חקלאי
	84 > חקק	0. 310	5993	8/ב/37	תחום סקירה
	86 > חקק	6. 965	16755	שד/1000	שטח חקלאי
	86 > חקק	5. 541	16755	8/ב/37	שטח חקלאי
	86 > חקק	0. 219	16755	8/ב/37	תחום סקירה
	82 > חקק	0. 531	10526	שד/1000	שטח חקלאי
	84 > חקק	1. 117	5993	שד/1000	שטח חקלאי
	86 > חקק	3. 299	16755	שד/1000	שטח חקלאי
	82 > חקק	0. 277	10526	שד/1000	שטח חקלאי
	84 > חקק	0. 291	5993	שד/1000	שטח חקלאי
	86 > חקק	0. 755	16755	שד/1000	שטח חקלאי
סה"כ:		69. 732			



8. מצב תכנוני מוצע – תוכנית תתל/91

8.1. התוכנית חלה על חטיבת קרקע של כ- 320 דונם, מתוכם כ- 70 דונם נכללים בתחום האיחוד והחלוקה.

8.2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לצורך הקמת תחנת כח מוסקת בגז טבעי שתספק לרשת החשמל הספק של כ-1300 מגה ואט נטו.

8.3. עיקרי הוראות התוכנית

1. ייעוד שטח לתחנת כח מונעת בגז טבעי בגיבוי סולר.

2. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח לתחנת הכח.

3. קביעת תנאים לחיבור תחנת הכח למערכת הולכת הגז הטבעי ולמערכת הדלק והוספת מסדרון תת קרקעי חדש.

4. קביעת תנאים לחיבור תחנת הכח למערכת החשמל להוצאת החשמל מהתחנה והוספת מסדרון עילי חדש.

5. קביעת זכויות בנייה קבועות וזמניות, הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה להקמת תחנת הכח והפעלתה.

6. הטלת מגבלות בנייה קבועות וזמניות.

7. קביעת אמצעים והוראות למניעת ו/או מזעור מפגעים סביבתיים בעת ההקמה והתפעול של תחנת הכח.

8. קביעת תנאים להפעלת תחנת הכח.

9. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

10. קביעת ייעוד מתארי למתקן פסולת, והוראות להעתקת תחנת מעבר לפסולת יבשה הקיימת בשטח למיקום חלופי.



8.4. יעודי הקרקע והשימושים המותרים

8.4.1. מתקנים הנדסיים

א. תא שטח 101A- בשטח זה תותר הקמת תחנת כח בהספק כולל של כ- 1300 מגה ואט נטו או בהספק נמוך יותר. התחנה תכלול את הבניינים והמתקנים לייצור חשמל המפורטים להלן, או חלקם: יחידות ייצור, יחידות ייצור קיטוריות, ארובות, דוודים לייצור קיטור, מתקן לטיפול במים, מיכל לאגירת תמלחת, בניינים ומתקנים להשנאה, פיקוד ומיתוג חשמל, מתקנים להתנעה שחורה, מתקנים לאגירת אנרגיה, מתקנים פוטו וולטאיים, מתקנים וציוד לכיבוי אש, צנרת קיטור, צנרת ומתקני גז טבעי (לרבות תחנת גז), קווי תשתיות על ותת-קרקעיים, מיכלים לאגירת סולר לגיבוי, מתקן למנייה והפחתת לחץ סולר, אלמנטים אקוסטיים במתקני התחנה, דרכים וחניות, משרדים, מחסנים, מתקנים לרווחת העובדים, וכל הנדרש להקמה, להפעלה ולאחזקה של תחנת הכח.





- ב. תחנת גז - מיקומה המדויק יקבע כך שקווי הבניין שלה ותחום ההשפעה לא יחרגו מגבול המגרש או מקווי הבניין של מערכת הגז הטבעי. למען הסר ספק קווי הבניין של תחנת הגז אינם מגבילים הקמת מתקנים של תחנת הכח בכפוף לצו הבטיחות.
- ג. שטחי התארגנות זמניים.
- ד. מתקנים הנדסיים נוספים / תשתיות אחרות לצורך ניצול מיטבי של השטח.
- ה. תא שטח 101C
- שטח לטיפול נופי אשר יותרו בו השימושים הבאים: נטיעות, גינון, גדרות, קירות דקורטיביים, העברת קווי תשתית ודרכי גישה.

8.4.2. פסולת

שימושים



- א. תא שטח 101B- בשטח זה מתוכננת הקמת תחנת מעבר לטיפול בפסולת יבשה, אשר תחליף את התחנה הקיימת בהתאם לתכנית שד/5/156, והמיועדת בתכנית זו להעתקה. כמו כן ניתן להשתמש בתא שטח זה לאתר התארגנות בהתאם לקבוע ביחס לשטחי ההתארגנות בתא שטח 101A.
- ב. ניתן יהיה לשנות את ייעודו של תא השטח, לרבות לצורכי הרחבת תחנת הכח, בלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, ובכפוף לכך שהמשרד להגנת הסביבה נתן את הסכמתו לכך.

הוראות

תנאי להקמת תחנת המעבר לטיפול בפסולת יבשה הוא אישור תכנית מפורטת אשר תקבע את התנאים לכך אלא אם ניתן יהיה להקים את התחנה בהיתר לפי תמ"א 16.



8.5. טבלת זכויות הבניה

מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
		1000 (2)	3000 (2)	800000 (1)	63402		101A	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
4	5000		5000	40000	63402		101A	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מתקנים הנדסיים

(1) למעט גשרי צנרת.

(2) הנתון במ"ק.





9. עקרונות לטבלת ההקצאות ולוח האיזון

בעת עריכת טבלת ההקצאות ולוח האיזון הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. טבלת ההקצאות ולוח האיזון נערכו בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה ותקן 15 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין.

9.2. באשר לזכויות מנסור פאטמה בחלק מחלקות 77 ו-80, הרי שבהתאם להסכם מכר ללא תמורה מיום 10.4.99, הוסכם כי מקומם של החלקים שהועברו למנסור פאטמה, הן לצורך חזקה ושימוש והן לצורך פירוק שיתוף יהיו בתחום תוכנית שד/156- תחנת תחנת התדלוק ולא בשטח מגרש תחנת הכוח. יוער כי הוגשה לועדה המקומית בקשה לפרצלציה בשטח תחנת התדלוק. בשל העובדה כי חלקות 77 ו-80 אשר חלק משטחן נכלל בתוכנית ואשר אמורות להירשם כחלקות חדשות (חלקן נכלל בתוכנית וחלקן לא נכלל) תוך ביצוע הפרדת בעלויות בהתאם להסכם בין בעלי החלקה כאמור, נערכו 2 חלופות לטבלת ההקצאות:

חלופה א' – חלופה זו מביאה בחשבון כי חלוקת החלקות הנ"ל ורישומן במרשם המקרקעין לא יסתיים עד לאישור ורישום התוכנית הנדונה במרשם המקרקעין. בחלופה זו הוקצו זכויות גם לבעלת חלק מחלקות 77 ו-80 (מנסור פאטמה) אשר עפ"י הסכם בין הבעלים אמורה לייחד את זכויותיה בתחנת התדלוק שבחלקות ואשר אינה נכללת בתחום התוכנית.



חלופה ב' – חלופה זו מביאה בחשבון כי חלוקת החלקות הנ"ל ורישומן במרשם המקרקעין יסתיים לפני אישור ורישום התוכנית הנדונה במרשם המקרקעין. עפ"י חלופה זו לא הוקצו זכויות למנסור פאטמה, מהטעמים המפורטים לעיל.

9.3. מצב קודם

9.3.1. הובאו בחשבון יעודי הקרקע לשטחי חלקי החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה, כמפורט בטבלת ההקצאות.

9.3.2. הובאה בחשבון תרומת המבנים כמפורט להלן:



מספר חלקה	שטח בניה לפי היתרים (מ"ר)	תרומת המבנים
67	92.52	74,016 ₪
77	2,000	130,000 ₪
82	6,547	425,555 ₪
סה"כ		629,571 ₪

הערות:

65 ₪ למ"ר חממה
800 ₪ למ"ר מבנה באר





9.4. מצב מוצע

9.4.1. בעת הקצאת הזכויות במגרשים במצב המוצע, הובא בחשבון תרומת המבנים הקיימים כמפורט לעיל.

9.4.2. הקצאת הזכויות נערכה בהתאם לשווי היחסי של כל אחד מהבעלים תוך התייחסות לתרומת המבנים.

9.5. ערכי שווי ומקדמי התאמה
הובאו בחשבון ערכי השווי ומקדמי ההתאמה הבאים :

א. קרקע חקלאית

גו"ח	תאריך העסקה	ישוב	תמורה	שטח (מ"ר)	מחיר למ"ר
007587-0002-000-00	3/3/2018	טירה	30,000 ₪	500	60 ₪
007586-0004-010-00	16/5/2016	גילגוליה	140,000 ₪	2000	70 ₪
007586-0006-000-00	26/11/2015	גילגוליה	52,000 ₪	650	80 ₪
007510-0001-000-00	14/10/2015	גילגוליה	175,000 ₪	3500	50 ₪
007510-0016-000-00	1/8/2015	גילגוליה	18,000 ₪	250	72 ₪
007510-0022-000-00	3/6/2015	גילגוליה	40,000 ₪	500	80 ₪
007526-0029-000-00	27/5/2015	כפר קאסם	80,000 ₪	1165	69 ₪
007587-0002-000-00	25/1/2015	צור יגאל	150,000 ₪	2574	58 ₪
007623-0028-000-01	21/1/2015	שדה ורבורג	220,000 ₪	4113	53 ₪
ממוצע					66 ₪

ב. קרקע לתחנת מעבר לפסולת

עפ"י הסכם שכירות לתחנת מעבר לפסולת הנכללת בתוכנית, דמי השכירות המשולמים במועד חוות הדעת, הינם סך של 18,000 ₪ בתוספת מע"מ לשטח של 5 דונם.



עפ"י היוון התמורה בשיעור היוון של 7% מתקבל שווי של כ-617,000 ₪ לדונם. בתחשיב השווי הובא בחשבון שווי של 617,000 ₪ לדונם.

ג. קרקע לתחנת כח

1) חוזה שכירות בנכס הנדון

הנכס הנדון הושכר בהסכם אופציה לצורך הקמת והפעלת תחנת כח.

עפ"י ההסכם דמי השכירות השנתיים, בתקופת השכירות לתחנת הכח, ל-1 דונם הינם 45,000 ₪/דונם/שנה.





2) נתונים מהכרעת אגף שומת מקרקעין

בהכרעה בהשגה ראשונה של אגף שומת מקרקעין למיתקן לייצור חשמל באמצעות גז בקיבוץ בית קמה הוצגו הנתונים הבאים:

- א. מכרז רמ"י בש/337/2013 מיום 9.3.2014 בחלקה 2 בגוש 100113 בשטח של 54.87 דונם באזור התעשייה מישור רותם המיועדת לתחנת כח, בה הוצעה הצעה יחידה בסך של 1,100,000 ₪ המשקף 20 ₪ למ"ר קרקע.
- ב. הסכם שכירות מיום 8.6.2015 לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים לקרקע בחדרה המיועדת לתחנת כח, לפי 4 ₪/מ"ר/חודש, דהיינו 48,000 ₪ לדונם לשנה.



בהתאם לנתונים שלעיל תוך מתן דגש לחוזה השכירות בנכס שבנדון, מתקבל שווי ל-1 דונם, עפ"י היוון דמי השכירות בשיעור היוון של 7%, של כ- 643,000 ₪.

בתחשיב השווי הובא בחשבון שווי של 645,000 ₪ לדונם.

ד. מקדמי אקווי כדלקמן:

0.7	מקדם אקווי למ"ר קרקע חקלאית במגבלות קווי בנין-
0.1	מקדם אקווי למ"ר קרקע ביעוד לדרך-
	מקדם אקווי למ"ר קרקע באזור
0.25	מתקנים הנדסיים- שטח לטיפול נופי (101C)-
0.85	מקדם הפחתה למושע -



הובאו בחשבון תרומת מבנים, למבנים להם נמצא היתר בניה. למבני חממות הובאה בחשבון תרומת מבנים של 65 ₪ למ"ר ולמבנה הבאר הובאה בחשבון תרומת מבנים לפי 800 ₪ למ"ר, וזאת בהתאם למצבם הפיזי.



ובאתי על החתום

שמואל רוזנברג,
שמואל מקרקעין



טבלת הקצאות ולוח איזון

חלופה א'

במסגרת תוכנית
הזכויות
של
ישראל



(2) במהלך שנת 2018 הוגשה לועדה המקומית בקשה לפרצלציה בשטח תחנת התדלוק. בחודש מרץ 2019, אושר התצ"ר ע"י מפ"י כתכנית כשרה לרישום. ככל שיושלם רישום התצ"ר טרם אישור תת"ל 91, לא תהיינה לפאטמר



שם שמאי המקרקעין

21.5.2019
תאריך

196
מס' רשיון

חלופה ב'

במהלך שנת 2018 הוגשה לועדה המקומית בקשה לפרצלציה בשטח תחנת התדלוק. בחודש מרץ 2019, אושר התצ"ר ע"י מפי" תכנית כשרה לרישום. ככל שיושלם רישום התצ"ר טרם אישור תתי"ל 2, לא תהיינה לפאטמה זכויות בשטח מגרש תחנת הכוח במצב היוצא.

בהתאם לתנאים המיוחדים לשר המשפטים, מוסכם על הצדדים כי אם במעמד כלשהו במהלך תקופת ההסכם, תעשה חלוקה מחדש של החלקות באופן שהמגרש עליו תוקם תחת התהליך יירשם כייחוד נפרד על שם הממשל בתוך הממשלה אשר יורש לטובת החברה בהתאם זה באופן שתיוחד לשטח חלקת המגרש החדשה בלבד ולא בשטח מגרש תחת הכוח. ככל ויושם ייחוס הפרצליז של תחת התהליך טרם אישורו של תוכנית 91 המשכנתא תיוחד לחלקת תחת התהליך בלבד ולא לתחת הכוח.

נאריד

רשיון

שמאי המקרקעין

החתימה והחותם