



חבר לשכת שטח מקרקעין  
בישראל

20  
6-3910  
נגב תים (1997) בע"מ NEGEV-TEAM  
אליהו טלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין  
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351  
רחוב ביאליק 149 באר-שבע 84308

תאריך : 7/12/00  
תיק-מס' : 319-32

השלמות 28/2/2001

עדכון 20/5/2001

עדכון 23/9/2001

עדכון 11/11/01

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מחוז הדרום

24.07.2002

נתקבל

טבלת איזון

לתכנית מתאר מס' 24/101/02/25

אזור תעשייה דימונה

משרד הפנים מתוו דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 24/101/02/25  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 3/6/02 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
לייר הועדה המחוזית

24/101/02/25  
5105  
24/8/02

נתבקשנו להכין טבלת איזון-ע"פ-חוק התכנון והבניה, ס' 122 - "תכנית אחוד וחלוקה, שלא בהסכמת הבעלים".

1. החלטת הועדה המחוזית

ע"פ החלטת הועדה המחוזית יש לערוך טבלת איזון, למגרשים הנכללים בתכנית 24/101/02/25, לצורך הפקדת התכנית.

2. מטרת השומה

מטרת השומה הנה עריכת טבלה, המציגה את שוויים היחסי של המגרשים הנכללים בתכנית 24/101/02/25, בייעודם ובמצבם הקיים, ביחס לכלל שווי המגרשים והזכויות במתחם, ובהשוואה לשוויים החדש של המגרשים בהתאם למגרשי התמורה, ע"פ התכנית - 24/101/02/25

3. זיהוי הנכסים

גוש 100256 (בהסדר) 39025.  
חלקות שונות.

מגרשים, ע"פ המצב הקיים : 9-1, 25, 1\*\*, 29-33, 38, 600, 1000-1002.

מגרשים, ע"פ המוצע : 1, 2, 3, 5, 8, 9, 25, 31-33, 230-232, 234, 235, 600-603, 1000, 1002.

שטח : סה"כ מקיפה התכנית שטח של כ- 69.169 דונם, לרבות מגרשים המהווים דרכים, מעברים לציבור, שטח ציבורי פתוח ומגרשים לתעשייה.

שכונה : אזור התעשייה המערבי, בכניסה לדימונה.  
עיר : דימונה.

בעלי הזכויות במגרשים הם:

מס' מגרש	בעל הזכויות	הערות
1	מינהל מקרקעי ישראל	
2	תעשיות בטון דימונה	בכינוס
3	מטווע עטווא עבו עראר	
4	מינהל מקרקעי ישראל	
5	מינהל מקרקעי ישראל	(א.ר.ל. מתכות)
6	תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ	
7	תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ	
8	עסור סלומון	
9	מינהל מקרקעי ישראל	(פרץ אלומיניום)
א25 (25-26)	פלדה בנגב	
1** (27-28)	מבני תעשייה	
29	מינהל מקרקעי ישראל	
30	מינהל מקרקעי ישראל	
31	מינהל מקרקעי ישראל	
32	מינהל מקרקעי ישראל	
33	מינהל מקרקעי ישראל	
א38	מינהל מקרקעי ישראל	

5. מועד הביקור בנכסים

בתאריכים 1/8/2000, 3/8/00, 6/12/00, ביקר במקום אליהו טלמון.

6. תאור הסביבה

הנכסים נשואי השומה ממוקמים באזור התעשייה המערבי הישן בדימונה. האזור ממוקם צפונית לכביש מס' 25, דימונה באר-שבע, סמוך לכניסה המערבית לעיר. האזור מאופיין בעיקרו בבניה לתעשייה קלה. כל המבנים באזור, הינם בעלי קומה אחת. חלקם טרומיים, וחלקם בנויים בלוקים. לרוב גובה הבניינים הנו בין 4 ל- 8 מטר. האזור מפותח ויש בו כבישים, מדרכות, חשמל, אינסטלציה ותקשורת, המגיעים עד לגבול כל מגרש.

המצב הכלכלי בדרום בכלל ובדימונה בפרט ירוד. הפעילות הכלכלית ירודה וכך גם בתחום המלאכה והתעשייה באזור. ניתן לראות כי התפתחות האזור נעצרה כמעט לגמרי. רבים מבתי העסק והמפעלים באזור אינם מאוכלסים או פעילים.

7. זכויות במקרקעין

כל המגרשים במתחם, הם כבעלות מדינת ישראל ומנוהלים ע"י מ.מ.י. אולם מכיוון שהגוש טרם הוסדר אין רישום זכויות בטאבו.

חלק מהמגרשים מוחכרים ע"י מ.מ.י.  
להלן פרטים על המגרשים המוחכרים ותנאי החכירה (הפרטים על פי מחלקת עסקות במ.מ.י.)

מגרש-2

החוזה ע"ש – תעשיות בטון דימונה – (נמצא בשלבי העברת זכויות).  
מס' תיק מ.מ.י. – 44525  
שטח המגרש לפי החוזה – 3,862 מ"ר.  
יום אישור העסקה – 23/9/73  
יום סיום החוזה – 22/9/2022  
מגרש מס' 2 מאוכלס כיום בשימוש חורג על ידי זוד נקש כ"פינת חי" באישור העירייה.

מגרש 3

החוזה ע"ש – מטווע עטווע אבו עראר (בעבר היה בעל הזכויות תעשיות בטון דימונה)  
מס' תיק מ.מ.י. 44517  
שטח המגרש לפי החוזה – 3,640 מ"ר.  
יום אישור העסקה – 2/11/75  
יום סיום החוזה – 1/11/2022, (החוזה ל- 47 שנים).

מגרש 5

מינהל מקרקעי ישראל מנהל מו"מ עם א.ר.ל מתכות.  
מס' תיק מ.מ.י. – 84272  
טרם נחתם חוזה על המגרש, כך שלמעשה, המגרש פנוי.

מגרשים 6, 7

החוזה ע"ש – תעשיות רדימיקס ישראל בע"מ  
מס' תיק מ.מ.י. – 45092  
שטח המגרשים ע"פ החוזה – כ- 3,345 מ"ר.  
יום אישור העסקה – 3/9/78  
יום סיום החוזה – 2/9/2027

מגרש 8

חוזה ע"ש עסור סלומון.  
 מס' תיק מ.מ.י. – 04461.  
 שטח המגרש לפי החוזה – 1,781 מ"ר.  
 יום אישור העסקה – 1/12/74.  
 יום סיום החוזה – 30/11/2023.

מגרש 9

מינהל מקרקעי ישראל מו"מ עם - פרץ אלומיניום.  
 מס' תיק מ.מ.י. – 14172.  
 טרם נחתם חוזה על המגרש, כך שלמעשה המגרש פנוי.

מגרש 25

החוזה הועבר ע"ש פלדה בנגב בע"מ, מהאחים אוחנה.  
 מס' תיק מ.מ.י. – 79695.  
 שטח המגרש לפי החוזה – 1,690 מ"ר.  
 יום ההסכם בין אחים אוחנה לפלדה בנגב – 12/4/95.  
 יום סיום החוזה של פלדה בנגב – 24/12/2032.

מגרש 26

חוזה ע"ש פלדה בנגב בע"מ.  
 מס' תיק מ.מ.י. – 16400.  
 שטח המגרש לפי החוזה – 1,700 מ"ר.  
 יום אישור העסקה – 30/10/94.  
 יום סיום החוזה – 29/10/2043.

שני המגרשים 25, 26 מאוחדים למגרש א25

מגרשים 1\*\* (27-28)

חוזה ע"ש – מבני תעשייה.  
 מס' תיק מ.מ.י. – 15218.  
 שטח המגרשים ע"פ החוזה – 3,390 מ"ר.  
 יום אישור העסקה – 18/2/93.  
 יום סיום החוזה – 17/2/2042.

יתר המגרשים פנויים מחוכרים.

המגרשים נשואי השומה ממוקמים בחלק הדרום מערבי של אזור התעשייה הקלה. חלק זה של אזור התעשייה הנו המרוחק ביותר ממרכז העיר וטרם נבנה כולו.

גבולות השטח

מצפון מזרח : מסילת הרכבת.  
 מדרום מערב : כביש דימונה באר-שבע, כביש מס' 25.  
 מדרום מזרח : המשך אזור התעשייה.  
 מצפון מערב : המשך רחוב הפועלים, המחבר את אזור התעשייה עם כביש דימונה ב"ש.

המגרשים נשואי השומה מתחלקים לשני סוגים

1. מגרשים המוקצים להחכרה, במטרה שייבנו עליהם מבנים.
  2. מגרשים לצרכים ציבוריים כמו כבישים, מעברים להולכי רגל ואזורי ירק.
- המגרשים המיועדים להחכרה פרוסים משני צידי רח' הפועלים, אשר חוצה את המתחם מדרום מזרח לצפון מערב.

להלן תאור המגרשים 9 – 1 א 25 – 33.

מגרשים 1 עד 9, מסודרים בסדר עולה לאורך הצד הדרומי של רח' הפועלים, כאשר מגרש מס' 1 הנו המערבי ביותר (ראה תשריט).  
 מגרשים 25 א עד 33, מסודרים בסדר עולה לאורך הצד הצפוני של רח' הפועלים, כאשר מגרש מס' 25 א הנו המזרחי ביותר (ראה תשריט).

הצורה הטופוגרפית של השטח מישורית עם שיפוע קל מכוון צפון מזרח לכוון דרום מערב, לכוון תעלת בניקוז העוברת בצמוד לכביש ב"ש דימונה.

מגרש 1

מגרש ריק בעל צורה מלבנית, למעט צלעו הדרומית, החודרת לתוך המלבן. הצלע הארוכה יותר מהווה את חזית המגרש.  
 בחלקו המזרחי, כ- 3 מ' מקו הגבול של המגרש עם מגרש מס' 2 – חוצה את המגרש, קו מתח גבוה, בגובה של כ- 5-6 מ', מצפון לדרום.

מגרשים 2, 3

צמודים ומוקפים שניהם בחומה הבנויה בלוקים, בגובה של כ- 2-3 מ'.

מגרש 2

המגרש בעל צורת מלבן מאורך. הצלע הרחבה שלו מהווה את חזית המגרש. כ"כ המגרש מישורי ומיושר.

על המגרש בנויים מבנים ומתקנים, המשמשים כיום כאתר לבילוי ילדים הכולל: פינת חי מסוככת בחלקה ע"י סכך וכיסוי פלסטיק, עם כלובים ומכלאות לבעלי חיים, מזנון ובמת אירועים.

מבנה בנוי בלוקים בעל גג בטון שטוח, בגובה של כ- 3.5 מ'. המשמש למשרדים, מחסנים ושירותים בשטח כולל של כ- 157 מ"ר.

מגרש 3

צמוד למגרש 2 מצדו המזרחי, עם קיר חומה המקיפה את שניהם.

בין המגרשים גדר רשת ותיל המפרידה אותם.

צורת המגרש מלבן, אשר הצלע הרחבה שלו מהווה את החזית ואין עליו מבנים.

מגרשים 29, 30, 31, 32, 33

ממוקמים צפונית לרח' הפועלים, מול המגרשים 2, 3 ו- 4.

על המגרשים גדלה צמחייה, מפוזרים זבל וגרוטאות ולא בנויים עליהם מבנים כלשהם.

צורת מגרש 33 - מלבנית כאשר הצלע הרחבה שלו מהווה את חזית המגרש.

צורת מגרש 32 - ריבועית.

צורת מגרש 31 - מלבנית, כאשר הצלע הצרה שלו מהווה את חזית המגרש.

צורת מגרש 30 - רגולרית ופגיו מישוריים לאורך הצלע המזרחית של המגרש, במרחק של כ- 3 מ' מגבול מגרש 29, חוצה את המגרש, מצפון לדרום, קו מתח גבוה, בגובה של כ- 5-6 מ'.

מגרשים 4, 5

המגרשים ממוקמים מצדו הדרומי של רח' הפועלים, סמוך למגרש 3. לשניהם צורת מלבן, אשר הצלע הצרה שלו מהווה את חזית המגרש.

את מגרש 4 חוצה קו מתח גבוה, בגובה של כ- 5-6 מ' מצפון לדרום, ממש במרכז המגרש.

מגרשים 6, 7

המגרשים ממוקמים מצדו הדרומי של הרח', סמוכים למגרש 5, מחוברים ומוקפים בגדר רשת בגובה של כ- 2 מ'. על הצלע הדרומית של המגרשים, בנויה חומת בלוקים בגובה של כ- 3 מ'.

צורת המגרשים מלבנית, כאשר הצלע הצרה שלהם מהווה את חזית המגרש. המגרשים משמשים לאחסנה פתוחה של חומרי בניין.

מגרש 1\*\* (27, 28)

המגרש רגולרי, מצדו הצפוני של הרחוב, סמוך למגרש 29

המגרשים מחוברים ועליהם בנוי מבנה תעשייה טרומי, עשוי בטון, בעל גג משופע הבנוי בטון גלי בגובה של כ- 5 מ'. שטח הבניין הנו כ- 1,582 מ"ר, והוא משמש למטרות מלאכה.

מגרש א25 (25-26)

המגרש רגולרי ממוקם מצדו הצפוני של הרח' בקצה המזרחי של שורת המגרשים.

המגרשים מחוברים, מוקפים בגדר בנויה בחלקה מבלוקים ובחלקה מלוחות בטון, בגובה כ- 2-3 מ'.

על המגרשים בנויים מספר מבנים.

מבנה משרדים הממוקם בפינה הצפון מזרחית של מגרש 25, בנוי בלוקים ובעל 2 קומות בשטח כולל של כ- 146.06 מ"ר.

בניין מסגריה הממוקם בחזית מגרש 25, בנוי בלוקים ובעל גג איסכורית בגובה של כ- 6 מ'.

בניין מסגריה ממוקם בעורף שני המגרשים, בנוי איסכורית וגג איסכורית, בגובה של כ- 8 מ'. שני המבנים בשטח כולל של כ- 1,234 מ"ר.

בנוסף ממוקמות על המגרש שתי סככות אחת בשטח של כ- 66.4 מ"ר, והשניה איננה מופיעה בתשריט וממוקמת בחזית של מגרש 26.

המבנים משמשים את המפעל.

מגרש 8

המגרש מלבני ממוקם מצדו הדרומי של הרח', צמוד למגרש 7. הצלע הצרה מהווה את חזית המגרש.

המגרש מיושר ומוקף גדר בלוקים בגובה של כ- 2-3 מ'.

על המגרש מפוזרים מס' מבנים וסככות, בשטח כולל של כ- 27 מ"ר וכ- 130 מ"ר סככות, הבנויות בלוקים בגובה של כ- 3 מ'.

המבנים, הסככות והחצר, משמשים לאחסנת חומרי בניין.

מגרש 9

ממוקם מצדו הדרומי של הרח' וצמוד למגרש 8. זה המגרש הקיצוני ביותר לכיוון מזרח.

צורת המגרש מלבן, כאשר הצלע הצרה שלו המהווה את חזית המגרש.

החזית הצפונית של המגרש מגודרת בגדר ברזל, בגובה של כ-2-3 מ'. החזיתות צדדיות של המגרש בנויות חומות בלוקים, אשר למעשה משמשות את המגרשים הגובלים, עורף המגרש איננו מגודר.

מגרשים 1002, 1000, 600, 38 א'

מגרש 1000 מהווה, למעשה קטע מרח' הפועלים, אשר עובר בין המגרשים הנ"ל, והוא סלול. על המגרש ממוקמים הכבישים המדרכות, עמודי חשמל, מתקנים של בזק ומתקני ביוב.

מגרש 1001, מהווה חלק מרח' הפועלים, ממוקם בחזית מגרש 33, והוא ריק ופנוי.

מגרש 1002, מהווה קטע מדרך דימונה – באר-שבע ומורכב מהכביש, תעלות הכביש ושדרת עצים.

מגרש 600, ממוקם בין המגרשים הממוקמים מדרום לרח' הפועלים, לבין מגרש 1002 והמהווה רצועה אשר בה עובר קו הביוב המשמש את האזור.

מגרש 38 א', מהווה רצועה להולכי רגל הממוקמת מזרחית למגרש 25. כיום אין עליה שביל סלול.

9. נתוני תכנוןמצב תכנוני תקף

כיום ישנן שתי תכניות אשר חלות על המגרשים נשואי השומה :

א. תכנית מס' 2/106/03/25

אושרה למתן תוקף בי.פ. 2172, ביום 4/12/75 ע"פ התכנית, יעוד המגרשים הנ"ל הינו תעשייה :

התכליות המותרות : תעשייה, מלאכה, שירותים, אחסנה, שטחים לצורכי ציבור, משרדים של המפעלים, אשר בתוך המבנים מקלטים.

אחוזי הבניה : בבית מבני תעשייה עד לגובה 2 קומות, עד 14 מ', שטח הקומה יהווה עד 40% משטח המגרש, בתוספת 25% משטח המגרש, עבור מבני עזר.



קוי הבניה :  
 קו בנין קדמי – כמסומן בתשריט.  
 קו בנין צדדי ואחורי 5 מ'.

ע"פ התשריט רחב רח' הפועלים יהיה 15 מ'.  
 קווי הבניין החזיתיים יהיו 3 מ'.

רוחב כביש דימונה ב"ש (מס' 1 – שונה למס' – 25) יהיה 50 מ' וקו הבניין  
 שלו יהיה 20 מ'.

ב. תכנית מס' 101/02/25

תכנית המתאר של דימונה אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 2933, ביום 9/6/83.  
 עפ"י תכנית המתאר מוגדר אזור המגרשים, כאזור מלאכה ואחסנה.

יחס התכנית לתכניות קודמות : תכניות מפורטות ופרצלציה שניתן להן תוקף ע"י  
 הועדה המחוזית לפני כניסתה של תכנית זו לתקפה, תשמרנה בתוקפן.

במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התכנית המפורטת ותכנית המתאר, יכריעו  
 הוראות תכנית המתאר.

התכליות והשימושים לאזור : כל מלאכה ואחסנה שדרושים לה עד 1/2 ד' מינימום  
 ואינם מהווים מטרד.

מפעל יותר גדול המעסיק בעיקר נשים.  
 מחסנים למכירה סיטונאית בגודל עד 1 ד'.  
 מוסכים, שגודלם יקבע בתכנית מפורטת בהתאם להנחיות משרד  
 התחבורה שירותים ציבוריים ועירוניים.  
 הכל בהתאם לתכנית מפורטת.

הוראות כלליות לאזורים מבחינת ניצול וקווי בניין :  
 אזור מלאכה ואחסנה :

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.  
 אחוזי בניה בקומה 60% + 20% סככות.  
 סה"כ אחוזי בניה – 160% כולל סככות.

תכסית 60%.  
 קו בניין צידי 3 מ', אחורי 5 מ'.  
 מותר 2 קומות.

ע"פ תשריט התכנית :

רוחב רח' הפועלים יהיה כ- 21 מ'.

קו בנין חזיתי של המגרשים יהיה כ- 5 מ'.

רוחב הכביש דימונה ב"ש יהיה 80 מ' וקו הבניין שלו יהיה 60 מ'.

הערה 1: על פי הועדה המחוזית ואד' טובה ויינברג, הובהר לי כי הכוונה בהוראות תכנית המתאר הנה כזו :

ההוראות אשר יקבעו לגבי המצב הקיים יהיו ההוראות המחמירות מבין שתי התכניות כך שלמעשה המצב היום הנו שילוב של שתי התכניות :

- \* שטחי המגרשים קטנו עקב הרחבת רח' הפועלים:
- \* קווי הבניין במגרשים הנם ק' - 5 מ', צ' - 5 מ', ע' - 5 מ'.
- \* זכויות הבניה על המגרשים הנן: שטח הקומה יהיה 40% משטח המגרש, בשתי קומות + 25% עבור מבני עזר.

קו הבניין של כביש דימונה, כביש 25, הינו 60 מ'. מצב זה יוצר חדירה של קו בניין לכמה מהמגרשים הקרובים לכביש מעבר לקו הבנין הרגיל, על פי הת.ב.ע וגורם להקטנת תכסית המותרת לבניה.

הערה 2: בשלושה מגרשים 1, 4 ו-30 עובר קו מתח עילי ולמעשה מונע את הניצול היעיל של המגרש עקב הגבלות בניה של חברת החשמל. בבדיקה עם יוזמי התכנית נמסר לי כי :

התמ"ס אחראי, על חשבוננו, להעתיק עמודי חשמל, המפריעים לבניה התקנית, ע"פ האפשרויות הסטטוטוריות, ולפיכך המגרשים ישומו כריקים ופנויים.

הערה 3: ע"פ אדריכלית טובה ויינברגר מתכננת התוכנית :

1. נושא החניה נבדק ואין מניעה להשתמש בחלקי המגרש, אשר אינם חלק מתכסיות המגרש, כחניה פתוחה בשטחי המגרשים.

2. היעוד - "מבני עזר" המופיע בתכנית 2/106/03/25, הנו מושג נרחב ולמעשה איננו מוגבל בשום מטרם שהיא, על כן ניתן למעשה לנצל את אותם 25% נוספים למטרות עיקריות ובכך להגיע לניצול כולל של עד 65% בקומת הקרקע. לעניין חישוב החניה בהתייחסות היא לשטח המצויין לשימוש עיקרי. (40% בקומה)

הערה 4 : במגרשים 2, 8, א25 (25-26), 1\*\* (27, 28) ישנם מבנים המבנים במגרש 8, אינם מאפשרים את ניצול המגרש בצורה מלאה ומי שירצה לנצל את זכויות הבניה יאלץ להרוס חלק מהם ועל כן אין מקום להתחשב בהם בנושא של קווי בניין שונים מהמצויינים בתכנית.

המבנה על מגרש 2 מהווה אמנם רק כ- 5.2% מתכסית המגרש אולם הוא יוצר קו בניין צידי של כ- 3 מ' במקום כ- 5 מ' ובכך מאפשר בניה בתכסית מלאה של 65% על המגרש. המבנה במגרש 1\*\* (27-28), אינו חורג מקווי הבניין המותרים.

המבנה על מגרש א25 (25-26), ברוב חלקיו אינו חורג מקווי הבניין מלבד קיר חזיתי של אחד המבנים. לקיר זזית אשר חודרת לפנים המגרש, לכן אם ירצו לשמור על המבנה כמו שהוא יאלצו להתפשר על התכסית. בכל מקרה לא ניתן יהיה לבנות בתכסית גדולה יותר מהמותר לפי התכנית.

הערה 5 : תקן החניה הארצי קובע כי ביעוד למלאכה זעירה, מס' מקומות החניה הנדרש הוא :

- \* מקום חניה פרטי : לכל 70 מ"ר (מקום חניה מחושב ע"פ 25 מ"ר).
- \* מקום חניה למשאית : לכל 400 מ"ר (מקום חניה מחושב ע"פ 60 מ"ר).

## המגרשים כמצב הקיים

התכנסות הבורת ב- (%)	שטח התכנסות הבורת לאזור התחשבות בקווי בניין (מ"ר)	שטח המגרש כיום מ"ר	מס' מגרש
53.8	1,012	1,880	1
65	2,473	3,804	2
66	2,321	3,513	3
53	737	1,393	4
53.6	781	1,455	5
54.2	821	1,514	6
54.4	869	1,598	7
56.1	1,010	1,784	8
56.2	996	1,772	9
55.4	1,800	3,251	(26+25) 25א
54.7	1,680	3,070	(28+27) 1**
55	837	1,522	29
54.6	817	1,495	30
41.8	392	937	31
59	1,102	1,870	32
62.8	1,680	2,686	33

מצב תכנוני חדש

תכנית מס' 24/101/02/25

מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' 101/02/25 ולתכנית מפורטת מס' 2/106/03/25.

מטרת התכנית- יצירת מסגרת תכנונית לאזור מלאכה ותעשייה זעירה, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.  
פרק ב' בתכנית, קובע את התכליות והשימושים, ואת הניצול על המגרשים הן במצב הקיים והן במצב המוצע :

\* אזור מלאכה ותעשייה זעירה (מגר' – 235, 234, 232 - 230, 33 - 31, 25, 9, 8, 5, 3, 2, 1)

יותר שימושי מלאכה ותעשייה זעירה שיעמדו בדרישות הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

יאסרו שימושים העלולים, לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה, להוות מטרד, מפגע או סיכון לסביבתם.

גובה מירבי – 2 קומות, עד 14, מ' ממפלס המזרחה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.

\* שטח ציבורי פתוח (מגר' 603 – 600)

ניקוז ומעבר תשתיות, בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

\* דרכים – מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

מס' קומות מרבי	קודי בניין כמסומן בתשריט 4 הערה* 5 הערה*	תכנית מרבית	היקפי בניה מירביים במגרש %				מס' מגרש	אזור
			שימוש עיקרי					
			מזל לקרקע	מתחת לקרקע	מזל לקרקע	מתחת לקרקע		
2		55%	70%	10% הערה* 3		60% הערה* 2	1,2,3,5,8,9,25,33,32,230-232,235,234	מלאכה ותעשייה זעירה
		45%	70%	10%		60%	הערה* 1 31	

הערות לטבלה :

\* הערה 1 - תותר בניית מס' מבנים על מגרש אחד. המרחק המזערי בין המבנים יהיה עפ"י תכנית בינוי שתצורף לבקשה להיתרי בניה.

\* הערה 2 - שטחי האחסון יכללו בחישוב % הבניה במטרות עיקריות.

\* הערה 3 - חלוקת מטרות שרות מעל הקרקע יהיו כדלקמן :

5% עבור מקלט ומתקנים הגדסים.

5% עבור חניה מקורה.

\* הערה 4 - במגרשים כהם קיימת בניה, יאושרו קווי הבניין הקיימים. כל תוספת בניה או בניה חדשה תותר בכפוף לקוי הבנין בתכנית זו.

\* הערה 5 - תאושר בניה בקו בניין צידי – אפס (0.0 מ') אחד לכל זוג מגרשים בהסכמת השכנים ובתנאי קיר אטום. קו בניין צידי נגדי יהיה 5.0 מ'.

הערה : על פי אד' טובה ויינברגר המתכננת :

1. כל המגרשים נבדקו ובכולם ניתן להקים מבנה בתכסית של 55%, למעט מגרש 31 בו תהיה תכסית של 45%

2. בכל המגרשים יש פתרון של חניה פתוחה, בתחומי המגרש.

3. קווי הבנין אשר יצר כביש 25 אינם מהווים בעיה במגרשים.

4. קוי הבניין יחזרו להיות 3 מ' מכל הצדדים וקו הבנין של כביש 25 יהפוך ל- 50 מ' ובכך לא יגרום להגבלה במגרשים.

להלן שטחי המגרשים החדשים :

הערות	מס' מגרש ישן	שטח התכסית מ"ר	שטח מגרש חדש מ"ר	מס' מגרש חדש
	2	2,254	4,097	2
	3	2,117	3,849	3
	5	850	1,544	5
	8	1,040	1,883	8
	9	1,026	1,866	9
ניתן להוסיף עוד כ- 350 מ"ר שוליים	(26+25) 25א	1,555 (בנוי בפועל)	3,573	25א
ניתן להוסיף עוד כ- 200 מ"ר שוליים	(28+27) 1**	1,582 (בנוי בפועל)	3,292	1
	31	382	851	31
	32	1,103	2,005	32
	33	1,477	2,686	33
	1	1,068	1,943	230
	4	719	1,308	231
	7+6	1,813	3,304	232
	29	894	1,626	234
	30	865	1,573	235
מגרש ציבורי			5,285	600
מגרש ציבורי			0,136	601
מגרש ציבורי			0,182	602
מגרש ציבורי			0,166	603
מגרש ציבורי			9,344	1000
מגרש ציבורי			18,656	1002

## 10. גורמים ושיקולים בשומה

1. שומה זו תערך בהתאם להוראות פרק ג', סימן ז' ס' – 122, בחוק התכנון והבניה בו נקבעו ההוראות להכנתה של טבלת איזון באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה :

\* כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם המגרש הישן של מקבל ההקצאה.

\* נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים המקוריים, הכלולים בתכנית האיחוד וחלוקה ושוויו היחסי של כל מגרש, ביחס לשווי סך המגרשים המשתתפים בתכנית.

\* נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים, ע"פ התכנית המוצעת, כמו כן נקבע שוויו היחסי של כל מגרש חדש ביחס לסך השווי של המגרשים החדשים.

\* היחס של המגרש הישן לסך המגרשים, יהיה קרוב ככל האפשר ליחס מגרש התמורה שלו אל סך מגרשי התמורה

\* במידה ולא תשמר היחסיות כאמור, יחושבו תשלומי איזון, על בסיס שווי המגרשים במצב המוצע.

שיקולים נוספים לשומה :

2. כל הנתונים הנ"ל.

3. מגרשים המשמשים כדרכים או לכל מטרה ציבורית אחרת, לא יכללו בטבלת האיזון, מכיוון שאינם מייצגים מגרשים בעלי ערך קנייני, אשר נרכשו בתמורה ומיכוון ששטחם של המגרשים לצורכי ציבור קטן במצב המוצע לעומת המצב הקיים.

4. במגרשים אשר בהם קיים חוזה חכירה בין המנהל לאדם פרטי, ישנה סתירה בין השטח הסטטוטורי של המגרש, לבין שטח המגרש לפי החוזה עם המנהל.

השומה נערכה לפי השטח הסטטוטורי של כל מגרש.

5. לגבי המגרשים אשר עליהם ממוקמים מבנים, אתעלם משווי המבנים, מכיוון שבשומה שלפנינו מתרחשים שני סוגי מקרים :

- א' - המבנה תורם לשווי הנכס, גם במצב הנכנס וגם במצב היוצא.
- ב' - המבנה איננו תורם לשווי הנכס, גם במצב הנכנס וגם במצב היוצא.

עם זאת יש להתייחס לקוי הבניה במגרשים א25, 1. במצב הישן התכסית אותם יוצרים המבנים תובא בחשבון ולצורך חישוב החניות ואתייחס לפרוט השטחים. במצב החדש ניקח בחשבון אפשרות תוספת בניה במגרש עד התכסית המותרת 55% ובמקדם שווי שולי.

6. שווי המגרשים יקבע בגישת ההשוואה, כאשר יילקחו בחשבון מחירי השכירות למבני תעשייה. מחירי הטבלאות לאזור תעשייה אתם עובדים במשרד השמאי הממשלתי, שווי עלויות פתוח על פי טבלאות התמ"ס ומחירי שוק חופשי למקרקעין בייעוד לתעשייה בדרום. כל אלה יותאמו לאזור בו ממוקמים המגרשים נשואי השומה. מעבר לכך תחושבנה הפחתות ותוספות למגרשים מסויימים על פי הנתונים במקום.

א' - שורת המגרשים הקרובה יותר לכביש דימונה ב"ש, תקבל תוספת לשווי מכיוון שעקב העובדה, שהמגרשים צמודים ובעלי חזית אחורית לכביש וביניהם לבין הכביש אין שום מבנים אחרים, יכולים מגרשים אלה ליהנות מחשיפה ומפרסום גדול יותר משאר המגרשים באזור ואולי גם בעתיד מדרך שרות וכניסה מכוון הכביש הראשי.

ב' - הצורה הרגולרית של מגרש הנה צורה של מלבן, כמעט ריבוע, אשר הצלע הצרה שלו מהווה את חזית המגרש. מגרשים אשר הצלע הרחבה שלהם מהווה את חזית המגרש או שצורתם כמלבן מוארך, אשר הצלע הצרה שלהם מהווה את חזית המגרש, או שצורתם מהווה מכשול תכנוני יקבלו הפחתה בשווי.

ג' - במקרה של המגרשים נשואי השומה אין מקום לתת תוספות או הפחתות לגודל מכיוון שגודל המגרשים הן במצב הנכנס והן במצב היוצא, איננו חורג מהגודל המקובל במגרשי התעשייה.

ד' - השווי הבסיסי עליו אתבסס בשומה זו הנו שווי מ"ר מבונה, לתעשייה ומלאכה, ברוטו, בק"ק כולל פיתוח וללא מע"מ. שווי זה יהיה \$40 למ"ר. מסכום זה אגזור את שווי המגרשים.

ה' - קומה א' לא תקבל מקדם. לא מקובל היום לבנות באזור תעשייה בשתי קומות מכוון שעלויות הבניה גבוהות מהתוספת שתתקבל באזור זה.

7. להלן טבלת האיזון המתארת את המצב הקיים מול המצב המוצע וקובעת את תשלומי האיזון אשר יש לשלם או לקבל מכל מגרש.

8. מגרשים 6 ו-7 במצב הקיים מתאחדים למגרש 232 במצב המוצע. במקרה שלפנינו אין מקום לתת הפחתה עבור בעלות משותפת, מכיוון שבמגרשים אלו, הבעלים של שני המגרשים, הנם אותם הבעלים, וכן גם החוכרים.



11. עסקאות להשוואה

1. באגף השמאי הממשלתי נעזרים במחירי טבלה לאזור זה. השווי עפ"י טבלה הנו 18,000\$ דונם, ללא פיתוח וללא מע"מ, כאשר מדובר בבניה לתעשייה קלה, בתכסית של 60% ובבניה של עד 2 מקומות. בפועל השווי כאמור הוא לקומה אחת בלבד והמינהל משווק מגרשים אלה לפי 31% מהשווי בטבלה, כחוזת חכירה מהוון 91%.

2. חברת מבני תעשייה משווקת מגרשי תעשייה באזור לפי הפרוט : המחיר המבוקש למ"ר בשכירות, הנו 3.5\$ מ"ר ברוטו ללא מע"מ. ככל שהשטח לשכירות גדל, המחיר המבוקש קטן.

3. שווי קרקע ברמת חובב עם נתוני תכנון דומים באופן כללי מגיעים לסך של 31,000\$ לדונם מזה כ- 24,000\$ עבור פתוח ו- כ- 7,000\$ דמי הוון לדונם.

4. תשלום עבור פתוח הוא בשעור כ- 70,000 ש"ח שהם היום כ- 18,000\$ לדונם.

5. בפועל, משווי הקרקע כדמי חכירה מלאים משלמים באזור 31% כפי שנהוג באזורי עדיפות לאומית.

6. חישובי השווי, האיזון וההוון לטבלה נעשו על בסיס זה.

חישוב השווי על פי כל אלה נותן לי את הסך של 40\$ למ"ר ברוטו כולל פתוח וללא מע"מ.

על פי סכום זה יחושבו הפרטים בטבלת האיזון.

הריני מצהיר בזה כי אין לי כל ענין פרטי או חלק בנכס הנדון וכי הערכת זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי, נסיוני והבנתי המקצועית.

הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל, 1998.



טבלת האיזון

<b>מכב נכנס</b>				
מס' מגרש התמורה	האחוז מתוך סך השווי	שווי מגרש \$	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
230	5.39	27,250	1,880	1
2	13.69	69,150	3,804	2
3	12.71	64,200	3,513	3
231	3.86	19,500	1,393	4
5	4.09	20,650	1,455	5
232	4.30	21,700	1,514	6
232	4.54	22,950	1,598	7
8	5.27	26,600	1,784	8
9	5.10	25,750	1,772	9
25א	8.79	44,400	3,251	25א
1	8.22	41,500	3,070	1**
234	4.09	20,650	1,522	29
235	3.99	20,150	1,495	30
31	1.90	9,600	937	31
32	5.52	27,900	1,870	32
33	8.54	43,160	2,686	33
	<b>100.00</b>	<b>505,110</b>	<b>33,544</b>	<b>סה"כ</b>

כל אחוז במגרש המקורי שווה \$5,051

מצב מוצע  
מגרשי תמורה

מס' מגרש ישן	האחוז מתוך סך השווי	שווי מגרש \$	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
1	5.79	28,300	1,943	230
2	12.46	60,900	4,097	2
3	11.60	56,700	3,849	3
4	3.73	18,200	1,308	231
5	4.40	21,500	1,544	5
7+6	9.68	47,300	3,304	232
8	5.36	26,200	1,883	8
9	5.20	25,400	1,866	9
25א	9.50	46,400	3,573	25א
1**	8.75	42,750	3,292	1
29	4.32	21,100	1,626	234
30	4.17	20,400	1,573	235
31	2.19	10,700	851	31
32	5.49	26,850	2,005	32
33	7.36	35,950	2,686	33
	<b>100</b>	<b>488,650</b>	<b>35,400</b>	<b>סה"כ</b>

כל אחוז במגרשי התמורה שווה \$4,886.5