

600663 (2)

9/2009

תוכנית מתאר מס' 126/102/02/5 - עמק שרה ו' -

טבלאות איזון והקצאה

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
05.06.2012
נתקבל

1. רקע כללי :

תוכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה עמק שרה לכיוון דרום עד לקו הרוחב 568 (כלא דרום) ובתחום שבין כביש 40 במזרח וכביש ב"ש משאבי שדה ממערב.

בשטח התוכנית כ- 1,033.676 דונם נכללים גם מגרשים בשטח כולל של

כ- 131.928 דונם שייעודם תעשייה הכלולים בתב"עות קודמות 11/167/03/5 ו- 49/167/03/5 ובנוסף דרכים שצפים וכו' כשבתוכניות אלו שונו בעיקר שטחם דרכי גישה ובוצעה חלוקה חדשה של המגרשים.

מגרשים אלו הממוקמים מצפון לקו הרוחב 569 לא נלקחו בחשבון בטבלת האיזון במצב קיים. וכמו כן לא נלקחו בחשבון מגרשים שבאו במקומם במצב יוצא.

2. מועד הביקור בנכס :

במהלך חודשים ינואר - אפריל שנה זו ביקרתי מספר פעמים באזור התוכנית.

3. המועד הקובע :

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת איזון והקצאה הינו 20 באוגוסט 2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית לחלוקת ביום:
30/4/12
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
 התכנית נקבעה טענה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

6/6/12
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"ש הפנים ביום
בינת שורץ חולק
מנהלת מינהל התכנון
מנהלת מינהל התכנון

עמק שרה ו'
טבלאות איזון

ת.ד. 3222 באר - שבע, מיקוד 84131

טל. 08-6288226 פקס. 08-6288225 Email: avi-nahum@bezeqint.net

4. זיהוי הנכס :

התוכנית פרוסה על החלק הדרומי של **את עמק שרה** ורצועת קרקע שמדרום

לקו רוחב 569000 ודרומה כולל את גושים וחלקות לפי הפירוט הבא :

גוש- 39772 חלק מחלקות - 1, 2, (9)

גוש- 39773 חלק מחלקות - 1, 2, 3, 7

(גוש- 100179/1 חלק מחלקה - 1)

גוש- אל סיר חלק מחלקה - 15

גוש- 38095 (ארעי) חלק מחלקות (ארעיות) 1, 3

שטח לא מוסדר מסומן 15A, 16A בתשריט.

סה"כ השטח כ - 1,033.676 דונם

5. תאור המקרקעין הכלולים בתוכנית :

- חטיבת הקרקע הכלולה בתוכנית המתאר כוללת את החלק הדרומי של אזור

התעשייה עמק שרה שלב ב' מדרום לנחל בקע ושטחים פתוחים בין קווי

הרוחב 569000 ו - 568750 וגבולותיה :

הגבול הצפוני רח' הקוצר (בחלק) רח' הזרוע בחלק ונחל בקע בגבול המזרחי

כביש 40 בגבול הדרומי בקו רוחב 568750 בגבול המערבי במסילת רכבת -

ב"ש - רמת חובב .

- בחלק הצפוני של חטי' הקרקע ומצפון לקו רוחב 569000 קיימים מגרשים :

306, 305, 289, 281 לפי תוכנית מס' 11/167/03/5 - מאושרת.

ומגרשים 176-174, 171 א', 169, 165 לפי תוכנית 49/167/03/5 - מאושרת.

- ממזרח למגרשים אלו ומצפון לקו הרוחב 569000 מתחם קרקע שצורתו

הכללית לא רגולרית התחום מצפון נחל בקע וייעודו תעשייה ע"פ תוכנית

מתאר 102/02/5 - מסומן מס' 317 בתשריט מצב קיים -

במתחם זה לא בוצעה חלוקת מגרשים, לא הוגדרו זכויות בניה ולא הוסדרו

דרכי גישה.

- מדרום לקו רוחב 569000 שהיה בעבר גבול תחום שיפוט ב"ש שטחים פתוחים, שעליהם פזורים מאהלים של משפחות בדואים.
- הטופוגרפיה של השטח טבעית מישורית/ גבעות נמוכות.

6. מצב תכנוני – קיים – תאור כללי :

א. מצפון לקו רוחב 569000 :

על המגרשים חלות תוכניות 11/167/03/5 ו- 49/167/03/5 ו- 5/43/בת/5 שמייעדות את מגרשים 174-176, 171, 169, 165, 289, 281, 306, 305 לאזור תעשייה,

מגרשים אלו נגרעו מטבלת איזון והקצאות.

מגרש 317 :

מגרש 317 כמסומן בתשריט התוכנית במצב קיים כלול בתוכנית מתאר ב"ש 102/03/5 ומסומן כאזור תעשייה.

לא בוצעה חלוקה למגרשים, דרכים וכולי ולא הוגדרו זכויות בניה.

ב. מדרום לקו רוחב 569000 :

מדובר באזור שמוגדר כשטחים פתוחים לפי תממ 4, את האזור תחום מדרום תחום כלא ב"ש.

ג. בנוסף לאמור חלות התוכניות הבאות :

תוכנית מס' 60/102/02/5 שחלה על החלק המזרחי של התוכנית ותוחמת את הקרקע ממזרח, התוכנית מתייחסת לכביש 40 בקטע עוקף ב"ש ממזרח קובעת את תוואי הדרך וקווי בנין.

תמ"א 23- שמגדירה בחלק המערבי של חטיבת הקרקע את תחום מסילת הברזל ב"ש – רמת חובב. המהווה למעשה את הגבול המערבי של התוכנית.

ד. נתונים כלליים – מצב קיים – לפי תוכניות:

- אזור תעשייה לפי תוכנית מתאר ב"ש כ- 124.238 דונם
- אזור תעשייה לפי תב"עות/א.ת מלאכה ותעשייה זעירה כ- 131.928 דונם
- אזור לתכנון בעתיד כ- 19.152 דונם
- שטח למבנה משק כ- 3.780 דונם
- שטחים פתוחים כ- 429.757 דונם
- דרך קיימת/מוצעת כ- 174.678 דונם
- שצ"פ – כ- 23.771 דונם
- שטח חקלאי – כ- 32.217 דונם
- מסילת ברזל ודרך משולבת + מסילה כ- 23.565 דונם
- מבני ציבור מיוחדים כ- 11.885 דונם
- שטח להסדרת נחלים כ- 58.705 דונם
- סה"כ שטח התוכנית - 1033.676 דונם

(1) מצב קיים לצורך תוכנית איחוד וחלוקה.

- לצורך ביצוע תוכנית איחוד וחלוקה נגרעו מגרשים לתעשייה ומלאכה ע"פ תוכניות קודמות.

כמו כן נגרעו דרכים ושצ"פים שמצפון לקו רוחב 569.

7. מצב תכנוני מוצע :

תוכנית מס' 126/02/02/5 -

א. מטרת התוכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור התעשייה עמק שרה ע"י שינויים ביעודי קרקע קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

ב. שימושיים תכליות והיקפי בניוי במגרשים סחירים :

1. אזור מלאכה ותעשייה זעירה

(מגרשים 203-201, 199-145, 140-101, 307, 306, 305)

תכליות ושימושים :

תותר הקמת תעשייה ומלאכה למעט תחנות כוח, תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, תעשיית דשנים, חומרי הדברה (ייצור, אריזה, אחסנה) יצור צבעים, אחסון גזים, משחטות, מכון פסדים, אסבסט ותשלובת כימית ונפט. בתחום התכנית יותרו שימושים שאינם יוצרים זיהום סביבתי, מפגעים ומטרדים סביבתיים והעומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנת החומרים המסוכנים (סיווג ופטור)), אלא אם יינתן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה. לא יותר שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי. יהיה ניתן לאשר מפעלי בטון, מתכת, טכסטיל, מעגלים מודפסים, שיש מרצפות ואבן בתנאי שיעמדו בתנאים לעיל. בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושיווק. שטחי האחסנה יכללו במניין השטחים העיקריים.

היקפי בינוי - (לכל המגרשים למעט 199-198)

95%	שטח עיקרי מעל הקרקע -
5%	שטח שירות מעל הקרקע -
<u>30%</u>	שטח שירות מתחת לכניסה קובעת -
130%	סה"כ -

התכסית המירבית – 60%

מס' קומות מירבי – 2 + מרתף

היקפי הבינוי למגרשים 199-198

55%	שטח עיקרי
5%	שטח שירות מעל הקרקע
5%	שטח שירות מתחת לקרקע

2. **אזור מסחרי (מגרשים 505-502)**

תכליות ושימושים :

תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר מסוגים שונים כולל משרדים נדרשים להפעלתם, אולמי תצוגה ושמחה בכפוף לחו"ד היחידה לאיכות הסביבה של עיריית ב"ש, מסעדות ושרותי אוכל וכל שרות מסחרי התומך תעשיה.

היקפי בינוי -

60%	שטח עיקרי מעל הקרקע -
20%	שטח שירות מעל הקרקע -
<u>40%</u>	שטח שירות מתחת לכניסה קובעת -
120%	סה"כ -

התכסית המירבית – 40%

מס' קומות מירבי – 2 + מרתף

ג. הערות על אתר עתיקות :

בחלק משטחי התוכנית קיימת הערה על אתר עתיקות, בבדיקה עם רשות העתיקות עולה כי ההכרזה הייתה כללית, המתחמים לא מופו סופית, ואין הערכה כספית מדויקת עבורם. בבדיקה עם החב' המתכנתת - י.ג. מתאר עולה כי בכל מקרה - בדיקה סופית, חפירות עם יהיה צורך וכיו"ב - יבוצעו ע"י החברה המפתחת/ תמ"ס ויבאו בחשבון הוצאות הפיתוח של כל אזור התעסוקה ובשום מקרה לא יחולו רק על גורם פרטי לו יוקצה המגרש.

מאחר וטרם בוצע מיפוי סופי יש לקחת בחשבון כי תיתכן אפשרות ומגרש או שניים יבוטלו / יוקפאו במידה ויתברר כי בתחומם קיים אתר עתיקות מיוחד שאינו ניתן להעברה / דורש שימור מיוחד, במקרה זה תתוקן טבלת האיזון בהתאם.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהכנת טבלת האיזון :

- בהכנת טבלת האיזון הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים :
- א. הובאו בחשבון הוראות סעיף 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה :
- "כל מגרש יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
 - שווי של מגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו ע"י החלוקה באותו מתחם, יהיה ככל האפשר כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סה"כ המגרשים הקודמים".
 - ב. שטחי המגרשים ובעלויות במצב קיים כפי שפורטו בתשריט מדידה וטבלה שנערכו ע"י המודד - שריד.

- ג. מגרשים, שטחם, ייעודם במצב יוצא כפי שנקבע בתוכנית זו.
- ד. מגרשי התמורה הוערכו על בסיס שווי כספי כולל הוצ' פיתוח בהתאם לייעודם, מיקומם, שטחם ועוד כמפורט בטבלת ערכי מגרשים המצורפת לטבלת האיזון.
- ה. בתחום התוכנית פולשים בדואים, הטיפול בפינוי/ תביעות משפטיות וכיו"ב דינו שיעשה בהליכים אחרים ולא בהליך תכנוני כמו טבלת האיזון. לא הופחתו ההוצאות הכרוכות בפינויים.

ו. פרוזדור חשמל :

בחלק המערבי של התוכנית פרוזדור חשמל הנושק למגרשים 145 ו- 147 בבדיקה עם נציג חב' י.ג מתאר עולה כי העניין נבדק עם מתכנני החשמל ואושר כולל קביעה של קווי בנין.

ז. בקביעת השווי למגרשים במצב נכנס/ קיים הובאו בחשבון :

- מיקום המגרשים, שטחם, ייעודם.
- בעלויות – נלקח בחשבון כי הבעלים הפרטים דוד סופר וחב' דוד סופר סוכנות לביטוח – אחד הם.
- לא הובאו בחשבון מגרשים לתעשייה / מלאכה ותעשייה ע"פ תוכנית בתוקף שתוכנית זו משנה גבולות דרכי גישה וכיו"ב.
- לא הובאו בחשבון דרך וקרקעות חקלאיות שבתחום זכות הדרך ע"פ תוכנית מתאר 60/102/02/5 (שאמורות להיות בהליך הפקעה).
- לא הובאו בחשבון דרך/ מסילת ברזל לפי תוכנית תמ"א 23.

ח. בקביעת השווי למגרשים במצב יוצא לתוכנית 126/102/02/5 הובאו בחשבון

בין היתר :

- ההיקף הגדול של שטחים לתעשייה בעמק שרה ובשאר אזור הדרום הן קיימים והן בשלבי תכנון וביצוע כמו יתרות בעמק שרה, חוצות להב / מייטבית, צומת להבים, צומת שוקת/ בתכנון.
- היצע של מבנים ריקים.
- שווי קרקע ומחירים בהם משווק מ.מ.י מגרשים לתעשייה בחלק הדרומי של עמק שרה וביצוע התאמה ודחייה למימוש.
- בקביעת המקדמים לשווי המגרשים נלקחו בחשבון :
 - מיקום המגרש.
 - שטח המגרש.
 - צורת המגרש.
 - הקרבה / חשיפה לכביש ראשי.
 - לא הובאו בחשבון מגרשים הממוקמים מצפון לקו רוחב 569 בתחום תוכניות מקוריות מאושרות.

10. קביעת השווי במצב קיים - מקדמים אקוילנטים :

- 1 - קרקע ביעוד תעשייה ע"פ תוכנית מתאר 102/03/5 -
- 0 - אזור תעשייה לפי תביעות מאושרות -
- 0 - אזור מלאכה ותעשייה זעירה לפי תוכניות מאושרות -
- 0.8 - אזור לתכנון בעתיד -
- 0.75 - שטח למבנה משק -
- 0.7 - שטחים פתוחים -
- 0 - שטח חקלאי (כלול בתחום דרך) -
- 0 - דרכים ומסילת רכבת -
- 0 - שטח למבני ציבור מיוחדים (כלא ב"ש - חלק מדרך) -
- 0 - שטח להסדרת נחלים (נחל בקע) -

11. ערכים לזכויות בעלות במגרשים במצב יוצא :

- שווי קרקע לתעשייה - 190,000 ₪ ל- 1 דונם - כולל פיתוח
- שווי לקרקע למסחר - 285,000 ₪ ל- 1 דונם - כולל פיתוח

- מקדמים בתעשייה לשטח מגרש :

- 0.8 - למגרשים ששטחם מעל 10 דונם -
- 0.9 - למגרשים ששטחם מעל 5 דונם -
- 0.95 - למגרשים ששטחם מעל 3 דונם -

12. לסיכום :

מצ"ב טבלת האיזון. כל הערכים בטבלת האיזון כוללים הוצאות פיתוח,

הקצאת מגרשים :

א. לפרטי – סופר דוד הוקצו מגרשים 140-137, 505.

ב. למדינת ישראל/רשות הפיתוח/קק"ל הוקצו יתרת מגרשים סחירים.

ג. שטחים המיועדים לדרכים, שצפים וכו' יועברו לרשות המקומית ללא

תמורה.

בכדי ליצור איזון יש להעביר ליזמים הפרטים סך של כ- 122,000 ₪,

תשלום זה יבוצע בדרך של קיזוז מהוצי הפיתוח שיוטלו עליהם.

13. הערות :

יש לקחת בחשבון כי תיתכן אפשרות ומגרש או שניים יבוטלו / יוקפאו במידה ויתברר כי בתחומם קיים אתר עתיקות מיוחד שאינו ניתן להעברה / דורש שימור מיוחד, במקרה זה תתוקן טבלת האיזון בהתאם.

14. תצהיר :

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל אישי במקרקעין נשוא טבלת האיזון וההקצאה והדו"ח הוכן לפי מיטב ידעתי והכשרתי המקצועית.

מכאן רב
אבי נחום
שמאי מקרקעין
 475 מ.ר. 475
שמאי מקרקעין

מצ"ב : טבלת איזון והקצאה
טבלת מגרשים מצב קיים.
טבלת מגרשי תמורה.

**באר שבע, עמק שרת ו'
תפ"ע 126/102/02/5 - טבלת איזון ותקצוא**

סר"כ יחסי	שווי יחסי	סר"כ	שטח מגרש בדונם	יעוד	מגרשים להקצאה	סר"כ	שווי יחסי	שווי	סר"כ	שטח בדונם	תלקה	גוש	בעלות
121821.728	0.00163	0.137781	1283218.2	תעשייה	137	0.13941	0.1006	44.57460	142.9	123.846	1	39772	פרטי
		0.0189	1411690.5	תעשייה	138	0.0388		17.21700		19.05	16A	ל"א מוס'ן	פרטי
		0.0196	1460032.2	תעשייה	139								
		0.0217	1622550.6	תעשייה	140								
		0.0603	4501828.7	מסחר	505								
		0.1378											

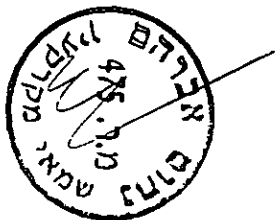
סר"כ יחסי	שווי יחסי	סר"כ	שטח מגרש בדונם	יעוד	מגרשים להקצאה	סר"כ	שווי יחסי	שווי	סר"כ	שטח בדונם	תלקה	גוש	בעלות
121821.728	0.00163	0.862219	2374688.4	תעשייה	101	0.86059	0.2519	111.64320	890.78	324.598	1	38095	מדינה
		0.0419	3122733.6	תעשייה	102		0.0000	0.00000		22.012	3		מדינה
		0.0452	3375061.2	תעשייה	103		0.0083	3.68900		42.486	2		מדינה
		0.0142	1059345	תעשייה	117		0.3387	150.11220		260.674	9		מדינה
		0.0182	1354491	תעשייה	118		0.2298	101.84010		174.951	1	39773	מדינה
		0.0091	677154.78	תעשייה	119		0.0013	0.57040		2.754	2		מדינה
		0.0108	802331.53	תעשייה	120		0.0001	0.04340		0.062	3		מדינה
		0.0080	599440.5	תעשייה	121		0.0000	0.00420		0.818	7		מדינה
		0.0092	682831.5	תעשייה	122		0.0022	0.95840		21.017	1	0179/1	מדינה
		0.0068	505210	תעשייה	123		0.0064	2.83500		23.93	15	אל-סיר	מדינה
		0.0055	412794	תעשייה	124		0.0045	2.00900		9.75	14A		מדינה
		0.0139	1035456.3	תעשייה	125		0.0174	7.72800		7.728	15A		מדינה
		0.0093	692939.5	תעשייה	126								
		0.0075	559550	תעשייה	127								
		0.0068	508060	תעשייה	128								
		0.0074	552330	תעשייה	129								



איזור נספ"י	איזור	סה"כ שווי יחסי	שווי יחסי	שווי מגרש	סה"כ	שטח מגרש בדונם	יעוד	מגרשים להתצאה	סה"כ	שווי יחסי	שווי	סה"כ	שטח בדונם	חלקה	בעלות גוש	מדינה
						3.631	תעשייה	104								
						3.663	תעשייה	105								
						4.546	תעשייה	106								
						4.627	תעשייה	107								
						4.477	תעשייה	108								
						4.623	תעשייה	109								
						4.622	תעשייה	110								
						4.336	תעשייה	111								
						2.217	תעשייה	112								
						2.219	תעשייה	113								
						2.158	תעשייה	114								
						4.386	תעשייה	115								
						4.272	תעשייה	116								
						31.009	תעשייה	166								
						19.751	מסילות	200								
						19.746	תעשייה	305								
						11.809	תעשייה	306								
						0.567	שטח צבאי-ספורט	401								
						7.466	שטח צבאי-ספורט	402								
						2.315	שטח צבאי-ספורט	403								
						6.490	שטח צבאי-ספורט	404								
						8.722	שטח צבאי-ספורט	406								
						9.125	שטח צבאי-ספורט	407								
						0.116	שטח צבאי-ספורט	408								
						1.775	שטח צבאי-ספורט	409								
						0.492	שטח צבאי-ספורט	410								
						0.499	שטח צבאי-ספורט	411								
						2.403	שטח צבאי-ספורט	412								
						2.215	שטח צבאי-ספורט	413								
						0.498	שטח צבאי-ספורט	414								
						4.473	שטח צבאי-ספורט	501								

באר שבע, עמק שרה' / תל"ע 126/102/02/5 - מצב קיים
טבלת שטחים בדונם לפי יעודים

שטח יומי	שטח	מקדום	סה"כ	שטח להסדרת נחלים	מבני ציבור מיוחדים	אזור משולב מסילת ברזל ודרך	מסילת ברזל	שטח חקלאי	ש.צ.פ.	דרך מוצעת	דרך קיימת	שטחים פתוחים	שטח למבנה משק	אזור לתכנון בעתיד	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	אזור תעשייה לפי תב"לות	אזור תעשייה לפי תוכנית מתאר ב"ש	בעלות	חלקה	ארע	גוש
0.251889	111.643	1	324.598	20.234			4.706		23.771	32.909	3.398	1.280		16.829	40.425	83.762	97.284	מדינה	חלק	1	38095
0.000000	0.000	1	22.012	21.888						0.124								מדינה	חלק	3	ארע
0.100569	44.575	1	123.846					25.473		34.895		63.678						פרטי	חלק	1	39772
0.008323	3.689	1	42.486					0.237		36.979		5.270						מדינה	חלק	2	
0.338682	150.112	1	260.674					6.507		39.721		214.446						מדינה	חלק	9	
0.229771	101.840	1	174.951		11.466	2.838	15.220			1.633		145.015		0.412				מדינה	חלק	1	39773
0.001287	0.570	1	2.754			0.408						0.062		0.713				מדינה	חלק	2	
0.000098	0.043	1	0.062									0.006						מדינה	חלק	3	
0.000009	0.004	1	0.818		0.419		0.393											מדינה	חלק	7	
0.002162	0.958	1	21.017							5.691	14.128			1.198				מדינה	חלק	1	100179/1
0.006396	2.835	1	23.930	16.583						3.567			3.760					מדינה	חלק	15	אל-סיר
0.004533	2.009	1	9.750												7.741		2.009	מדינה		14A	
0.017436	7.728	1	7.728							1.833							7.728	מדינה		15A	
0.139414	0.038845	1	19.050														17.217	פרטי		16A	לא מוסדר
1.000000	443.225	1	1033.676	58.705	11.885	3.246	20.319	32.217	23.771	157.152	17.526	429.757	3.780	19.152	48.166	83.762	124.238	סה"כ עו"ד קרקע			



שריר מודדים מוסמכים

- תערת:
1. גבולות המגשים והחלקות הינם גרפיים.
 2. לא בוצע תיאום שטחים.
 3. המשטחים עשויים להשתנות בעת הכנת תכנית לצורכי רישום.

באר שבע, עמק שרה ו'

תוכנית 126/102/02/5 - מגרשי תמורה כלולים בטבלת האיזון

מגרש	יעוד קרקע	שטח בדונם	מצב מוצע				שווי יחסי
			מיקום	צורה	היקף	שווי	
101	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	14.879	2827010	1.05	1	0.8	2,374,688 ₪
102	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	19.566	3717540	1.05	1	0.8	3,122,734 ₪
103	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	21.147	4017930	1.05	1	0.8	3,375,061 ₪
117	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	6.195	1177050	1	1	0.9	1,059,345 ₪
118	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	7.921	1504990	1	1	0.9	1,354,491 ₪
119	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.949	750310	1	0.95	0.95	677,155 ₪
120	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	4.679	889010	1	0.95	0.95	802,332 ₪
121	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.321	630990	1	1	0.95	599,441 ₪
122	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.783	718770	1	1	0.95	682,832 ₪
123	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.659	505210	1	1	1	505,210 ₪
124	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.414	458660	1	0.9	1	412,794 ₪
125	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	6.374	1211060	1	0.95	0.9	1,035,456 ₪
126	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.839	729410	1	1	0.95	692,940 ₪
127	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.945	559550	1	1	1	559,550 ₪
128	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.674	508060	1	1	1	508,060 ₪
129	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.060	581400	1	1	0.95	552,330 ₪
130	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.091	587290	1.05	1	0.95	585,822 ₪
131	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.284	623960	1.05	1	0.95	622,400 ₪
132	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.861	733590	1.05	1	0.95	731,756 ₪
133	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	4.351	826690	1.05	1	0.95	824,623 ₪
134	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	4.143	787170	1.05	1	0.95	785,202 ₪
135	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	4.255	808450	1.1	1	0.95	844,830 ₪
136	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	5.776	1097440	1.1	1	0.95	1,146,825 ₪
137	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	6.822	1296180	1.1	1	0.9	1,283,218 ₪
138	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	7.505	1425950	1.1	1	0.9	1,411,691 ₪
139	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	7.762	1474780	1.1	1	0.9	1,460,032 ₪
140	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	8.626	1638940	1.1	1	0.9	1,622,551 ₪
145	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	4.787	909530	1	1	0.95	864,054 ₪
146	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	4.135	785650	1	1	0.95	746,368 ₪
147	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	9.930	1886700	1	1	0.9	1,698,030 ₪
148	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.744	521360	1	1	1	521,360 ₪
149	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.744	521360	1	1	1	521,360 ₪
150	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.725	517750	1	1	1	517,750 ₪
151	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.708	514520	1	1	1	514,520 ₪
152	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.621	497990	1	1	1	497,990 ₪
153	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.683	509770	1	1	1	509,770 ₪
154	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.847	540930	1	1	1	540,930 ₪
155	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.847	540930	1	1	1	540,930 ₪
156	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.847	540930	1	1	1	540,930 ₪
157	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.715	515850	1	1	1	515,850 ₪
158	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.383	642770	1	1	0.95	610,632 ₪
159	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.442	463980	1	1	1	463,980 ₪
160	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.442	463980	1	1	1	463,980 ₪
161	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.442	463980	1	1	1	463,980 ₪
162	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.442	463980	1	1	1	463,980 ₪
163	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.376	641440	1	1	0.95	609,368 ₪
164	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	6.258	1189020	1	1	0.9	1,070,118 ₪
165	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.009	571710	1	1	0.95	543,125 ₪
167	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.076	584440	1	1	0.95	555,218 ₪
168	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	2.995	569050	1	1	1	569,050 ₪
169	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	3.252	617880	1	1	0.95	586,986 ₪

0.008006	₪ 597,275	0.95	1	1	628710	3.309	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	170
0.007805	₪ 582,293	0.95	1	1	612940	3.226	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	171
0.015675	₪ 1,169,469	0.9	1	1	1299410	6.839	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	172
0.007384	₪ 550,886	0.95	1	1	579880	3.052	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	173
0.005621	₪ 419,330	1	1	1	419330	2.207	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	174
0.005519	₪ 411,730	1	1	1	411730	2.167	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	175
0.005483	₪ 409,070	1	1	1	409070	2.153	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	176
0.005437	₪ 405,650	1	1	1	405650	2.135	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	177
0.005419	₪ 404,320	1	1	1	404320	2.128	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	178
0.005394	₪ 402,420	1	1	1	402420	2.118	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	179
0.007447	₪ 555,560	1	1	1	555560	2.924	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	180
0.007657	₪ 571,283	0.95	1	1	601350	3.165	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	181
0.005985	₪ 446,500	1	1	1	446500	2.350	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	182
0.005911	₪ 440,990	1	1	1	440990	2.321	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	183
0.005911	₪ 440,990	1	1	1	440990	2.321	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	184
0.005911	₪ 440,990	1	1	1	440990	2.321	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	185
0.005911	₪ 440,990	1	1	1	440990	2.321	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	186
0.005911	₪ 440,990	1	1	1	440990	2.321	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	187
0.007672	₪ 572,366	0.95	1	1	602490	3.171	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	188
0.006219	₪ 463,980	1	1	1	463980	2.442	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	189
0.006219	₪ 463,980	1	1	1	463980	2.442	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	190
0.006219	₪ 463,980	1	1	1	463980	2.442	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	191
0.006219	₪ 463,980	1	1	1	463980	2.442	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	192
0.006219	₪ 463,980	1	1	1	463980	2.442	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	193
0.006219	₪ 463,980	1	1	1	463980	2.442	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	194
0.006219	₪ 463,980	1	1	1	463980	2.442	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	195
0.006879	₪ 513,190	1	1	1	513190	2.701	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	196
0.006879	₪ 513,190	1	1	1	513190	2.701	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	197
0.00749	₪ 558,790	0.95	1	1	588200	3.460	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	198
0.004421	₪ 329,800	1	1	1	329800	1.940	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	199
0.02125	₪ 1,585,409	0.9	0.9	1.05	1864090	9.811	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	203
0.045878	₪ 3,422,782	0.8	1	1.05	4074740	21.446	אזור מלאכה ותעשייה זעירה	307
0.021285	₪ 1,588,030	0.95	1	1.05	1592010	5.586	אזור מסחרי	502
0.023477	₪ 1,751,495	0.95	1	1.05	1755885	6.161	אזור מסחרי	503
0.031193	₪ 2,327,173	0.9	1	1.1	2350680	8.248	אזור מסחרי	504
0.060341	₪ 4,501,829	0.85	1	1.1	4814790	16.894	אזור מסחרי	505
1	₪ 74,606,272				79191635	398.922	סה"כ	

