



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
25.12.2011
נתקבל

6754 (2) פ"ב
NEGEV-TEAM נגב ת"ם (1997) בע"מ
אליהו טלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351
E-mail negev_t@netvision.net.il
רחוב ביאליק 149 באר-שבע 84308

תאריך: 19/12/2010
תיק מס': 281-68-09
עדכון: 29/12/10

טבלת איזון
תוכנית מפורטת 7/237/03/7
מתחמים ב, ג
מושב שרשרת

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
7/237/03/7
אישור תכנית מס' א/ג/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/12/10 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על...
כורסמה בילקוט...
15/12/10
מיום

התבקשתי להכין טבלת איזון עפ"י חוק התכנון והבניה סעיף 122 " איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים".

1. החלטת הועדה

עפ"י החלטת הועדה המחוזית יש לערוך טבלת איזון למגרשים הנכללים בתוכנית 7/237/03/7 לצורך הפקדת התוכנית.

2. מטרת השומה

מטרת השומה הינה עריכת טבלה המציגה את שווים היחסי של המגרשים הנכללים במתחמים ב', ג', שבתוכנית 7/237/03/7, בייעודם ומצבם הקיים, ביחס לכלל שווי המגרשים והזכויות במתחמים ובהשוואה לשוויים החדש של המגרשים בהתאם למגרשי התמורה עפ"י התוכנית 7/237/03/7.

3. זיהוי הנכסים

מחוז הדרום, נפה באר-שבע, מועצה אזורית שדות נגב, מושב שרשרת.

גוש 100353 חלקות : 148-150, 158,159,88,73
חלק מחלקה 89.

מגרשים על פי מצב קיים :

מתחם ב'	מתחם ג'
105,106,107,115,604	608,160,603,159

מגרשים עפ"י מצב מוצע :

מתחם ב'	מתחם ג'
115,105,106,107,601	5A,160,159

שטח :

התוכנית כולה מקיפה סה"כ שטח של כ- 108,884 דונם ומזה במתחמים ב', ג',
כ- 11.250 ד', בייעוד למגורים א', שטח בייעוד חקלאי ושטחי ציבור.

כל אלה במתחמים ב' וג' במושב שרשרת ובתכנית 7/237/03/7.

4. זכויות במקרקעין

כל המגרשים הם בבעלות מדינת ישראל על ידי מינהל מקרקעי ישראל, הזכויות במגרשים
הבאים מוחזקות על ידי :

מגרש 105 טרבלסי אליהו

מגרש 107 עמר יקיר

מגרש 115 טרבלסי רון

מגרש 159 מזוז רויטל.

המגרשים האחרים טרם הוחכרו בעת עריכת הטבלה. רישום הזכויות במגרשים מתנהל
במינהל מקרקעי ישראל עד גמר הליכי הסדר במקרקעין ורישום הזכויות בטאבו.

פרטי זיהוי, בעלי הזכויות נלקחו ממינהל מקרקעי ישראל :

5. מועדי ביקור במקום

ביקרתי במקום בתקופה שבין פברואר 2009 ועד יולי 2009 מספר פעמים ובדקתי את השטחים הנכסים.

6. תאור הסביבה

מושב שרשרת הוא מושב עובדים בנגב המערבי, סמוך לעיר נתיבות. המושב נמצא בגוש מושבים שעלו בראשית שנות החמישים להתיישבות באזור והוא כולל את המושבים שרשרת, שבלים, מלילות גבעולים ואת המרכז האזורי מעגלים.

המושב נמצא במרחק כ- 30 ק"מ ממערב לבאר שבע מדרום וצמוד לכביש 25 המוביל מבאר שבע לנתיבות.

7. מגרשי התוכנית

המגרשים שבתחום התוכנית מחולקים לשני סוגים.

1. מגרשים המוקצים או מיועדים להחכרה לשימוש כאזור מגורים א'.

2. מגרשים ביעוד לצרכים ציבוריים, כגון שטח ציבורי פתוח ואזור חקלאי.

8. תכנון

8.1 מצב קיים

על השטח חלה תוכנית מפורטת 2/237/03/7.

זכויות הבניה לאזור מגורים א' על פי התכנית הן למגרש בשטח מינימום של 500 מ"ר 35% ועד 180 מ"ר, למטרה עיקרית מעל לקרקע, 12% ועד 60 מ"ר למטרת שרות, סה"כ 47%. 35% תכסית והבניה בשתי קומות.

כן קובעת התכנית קווי בניין.

מגרשים במצב קיים

ה ע ר ו ת	מבני עזר	שטח עיקרי	שטח מגרש דונם	מס' מגרש
		ב'	מתחם	
מגורים א'	60	180	0.560	105
"	60	180	0.560	106
"	60	180	0.560	107
"	60	180	0.550	115
שטח ציבורי פתוח			3.895	604
		ג	מתחם	
מגורים א'	60	180	700	159
"	60	180	800	160
שטח ציבורי פתוח			1.972	603
שטח ציבורי פתוח			1.657	608

8.2 מצב מתוכנן

תוכנית 7/237/03/7

התוכנית מהווה שינוי לתוכניות מתאר 2/237/03/7 מגרשים 101-160 תוכנית הרחבת מושב שרשרת ותכנית 3/237/03/7 – מגרשים 201-220.

מטרת התוכנית היא הגדלת שטחי הבנייה המותרים במגרשים הקהילתיים. שינוי קווי בניין במגרשים הקהילתיים. העברת מגרש 159 למקום אחר, ואת השטח המתפנה ביחד עם השצ"פ הצמוד אליו מייעדים כקרקע חקלאית.

שטח 5A מסומן כשטח חקלאי ללא זכויות בניה

שינוי בגבולות מגרשים 105,106,107,115,160.

כל זאת על ידי : איחוד וחלוקת מגרשים, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

הייעודים בשטח על פי התוכנית החדשה יהיו :

א. אזור מגורים א' בו תותר הקמת יחידת מגורים צמודת קרקע בבית חד משפחתי בן קומה אחת או שתיים.

ג. שטח ציבורי פתוח

תותר הקמת מתקני משחקים וספורט, גנים ושטחי גוי לנופש, שטחים למערכות תשתית, לניקוז, שבילים וחדרי שנאים.

היקפי בניה במתחמים ב' ג' על פי התוכנית

מספר קומות	תכסית	סה"כ עיקרי + שרות	שטח בניה ב- %				אזור
			מטרות שירות		מטרות עיקריות		
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	
2+עליית גג	50%	300	60	30	240	מגורים א'	
		בהתאם למכנים קיימים				5A קרקע חקלאית ללא זכויות בנייה.	

ההבדל בין המצב הישן והמצב החדש והוספת שטחי בניה למגורים במצב החדש, שטח עיקרי מעל לקרקע ושטחי שרות מתחת לקרקע.

60 מ"ר למטרה עיקרית מעל לקרקע. 30 מ"ר שרות מתחת לקרקע. שטח שרות במקום 60 מ"ר יהיה היום 90 מ"ר מעל ומתחת לקרקע.

התכסית גדלה מ- 35% ל- 50%.

מצב מוצע

מס' מגרש ישן	תכסית מ"ר	שטח מגרש דונם	מס' מגרש מגורים א'
	ב'	מתחם	
105	277	0.554	105
106	297	0.595	106
107	280	0.561	107
115	272	0.544	115
604 (שצ"פ)	0	3.772	601
	ג'	מתחם	
608,159	400	0.801	159
160	512	1.036	160

9. עקרונות השומה

- 9.1 שומה זו – טבלאות איזון – נערכת על פי הוראות פרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק התכנון והבניה, בו נקבעו ההוראות בדבר הכנת טבלת איזון בתוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
- * כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם המגרש הישן של מקבל ההקצאה.
- * נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים המקוריים הכלולים בתוכנית ושוויו היחסי של כל מגרש ביחס לשווי סך המגרשים המשתתפים בתוכנית.
- * נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים החדשים על פי התוכנית המוצעת, כמו כן נקבע שוויו היחסי של כל מגרש חדש ביחס לשווי כל המגרשים החדשים.
- * היחס של שווי המגרש הישן לסך שווי המגרשים הישנים יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שווי מגרש התמורה לסך שווי מגרשי תמורה.
- * במידה ולא תשמר היחסיות כאמור, יחושבו תשלומי איזון על בסיס שווי המגרשים החדשים – המוצעים.
- 9.2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת.
- 9.3 מגרשים המשמשים כל מטרה ציבורית לא יכללו בטבלת האיזון מכיוון שהם אינם מייצגים מגרשים בעלי ערך קנייני אשר נרכשו בתמורה.
- 9.4 שטחי המגרשים אשר הובאו בחשבון הוא כשטח המופיע בתב"ע וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשתה על ידי מודד מוסמך.
- 9.5 לגבי המגרשים אשר עליהם מוקמים מבנים אני מתעלם משווי המבנה הקיים משום שהמגרשים הבנויים נותרו בידי אותם בעלי הזכויות הן במצב הישן והן במצב החדש.
- 9.6 השומה וטבלת האיזון יקבעו בגישת ההשוואה ועל בסיס שווי שוק, וכן מחירים אותם מביא בחשבון מינהל מקרקעי ישראל והשמאי הממשלתי בהקצאת שטחים בהרחבות במושבים בסביבה.
- 9.7 מגרשים בעלי חזית לכבישים אחרים או לדרך פנימית יחושבו בהתאם.
- מגרשים בעלי צורה רגולרית מלבנית רגילה יקבלו מקדם $1 \times$, בהתאם לכך מגרשים בעלי צורה אי רגולרית יקבלו הפחתה לשווי בהתאם.

- 9.8 שווי בסיסי לחישובי השווי של המצב הישן הוא כ- 180,000 ₪ למגרש בשטח 500 מ"ר קרקע כולל פיתוח ללא מע"מ.
- בהתאם לכך שווי מ"ר מבונה יחושב לפי 830 ₪ למ"ר בשימוש עיקרי, ו- 500 ₪ למ"ר שטח שרות וכן כל מ"ר גינה מעל 500 מ"ר יחושב לפי 40 ₪ למ"ר משום שבישוב מסוג זה קיים יתרון בגינה גדולה.
- 9.9 את שווי המגרשים במצב החדש אני מחשב על פי עליית הערך בגין המטרים הנוספים המוקנים לכל מגרש על פי התכנית החדשה. וגודל המגרשים בהתאם.
- 9.10 על פי החישוב שבהמשך נקבע שווי מ"ר אקוויוולנטי.
- 9.11 טבלת האיזון שלהלן מתארת את המצב הקיים מול המצב המוצע וקובעת את תשלומי האיזון אשר יש לשלם או לקבל מכל מגרש.
- 9.12 על בסיס כל אלה אני מחשב את הפרטים והתחשיבים שבטבלת האיזון.

10. חישובים

א. מצב ישן -

שווי מ"ר אקוויוולנטי

$$830 \text{ ₪ למ"ר מבונה} = \frac{180,000 \text{ ₪}}{180 \text{ מ"ר} + (0.6 \times 60)} \text{ עיקרי}$$

ב. מצב חדש -

חישוב מ"ר אקוויוולנטי

$$240 \text{ מ"ר} = \frac{\text{שטח עיקרי}}{1 \times 240 \text{ מ"ר}}$$

$$\frac{48 \text{ מ"ר}}{288 \text{ מ"ר}} = \frac{\text{שטח שרות}}{(60 \text{ ק.ק.} \times 0.6) + (\text{מתחת לקרקע } 30 \times 0.4 \times \text{X})}$$

שווי המגרש במצב החדש לפיכך: 240,000 ש"ח

שווי יחסי - מצג נכנס

מתחם ב'								
נתונים								
שוי יחסי	שוי מגרש	זכויות בניה (שטח אקוויוולנטי)	יעוד הקרקע	שטח בתוכנית במ"ר	מספר מגרש	חלקה	גוש	מס"ד
0.2498	₪236,550	285	מגורים א'	554	105	148	100353	1
0.2568	₪243,190	293	מגורים א'	594	106	149	100353	2
0.2507	₪237,380	286	מגורים א'	561	107	150	100353	3
0.2428	₪229,910	277	מגורים א'	517	115	158	100353	4
0.0000	₪0	0	שצ"פ	3772	604		100353	5
1.0000	₪947,030					₪9,470	שווי כל אחוז	

מתחם ג'								
נתונים								
שוי יחסי	שוי מגרש	זכויות בניה (שטח אקוויוולנטי)	יעוד הקרקע	שטח בתוכנית במ"ר	מספר מגרש	חלקה	גוש	מס"ד
0.4718	₪278,050	335	מגורים א'	801	159		100353	1
0.5282	₪311,250	375	מגורים א'	1004	160		100353	2
0.0000	₪0	0	שצ"פ	1699	603		100353	3
0.0000	₪0	0	שצ"פ	286	608		100353	4
1.0000	₪589,300					₪5,893	שווי כל אחוז	

שווי יחסי - מצג מוצע

מתחם ב'								
נתונים								
שוי יחסי	שוי מגרש	זכויות בניה (שטח אקוויוולנטי)	יעוד הקרקע	שטח בתוכנית במ"ר	מספר מגרש	חלקה	גוש	מס"ד
0.2489	₪282,200	340	מגורים א'	554	105	148	100353	1
0.2526	₪286,350	345	מגורים א'	595	106	149	100353	2
0.2496	₪283,030	341	מגורים א'	561	107	150	100353	3
0.2489	₪282,200	340	מגורים א'	544	115	158	100353	4
0.0000	₪0		שצ"פ	3772	604		100353	5
1.0000	₪1,133,780					₪11,338	שווי כל אחוז	

מתחם ג'								
נתונים								
שוי יחסי	שוי מגרש	זכויות בניה (שטח אקוויוולנטי)	יעוד הקרקע	שטח בתוכנית במ"ר	מספר מגרש	חלקה	גוש	מס"ד
0.4922	₪312,910	377	מגורים א'	922	159		100353	1
0.5078	₪322,870	389	מגורים א'	1036	160		100353	2
0.0000	₪0	0	משק חקלאי	2500	5A		100353	3
1.0000	₪635,780					₪6,358	שווי כל אחוז	

טבלת איזון לתב"ע 7/237/03 - מתחם ב'

משלם		משלמי איזון		נתונים מצב יוצא		נתוני המקרקעין מצב נכנס							מס"ד					
ב-ש	ש"ח	מקבל	מקבל	ש"ח	מגיש התמורה	ש"ח	מגיש	ש"ח	מגיש	חוכרים	בעלויות	בעלות	ייעוד	שטח	חלקות	גוש	מס"ד	
0ש	0ש	0.0009	0.0009	0.2489	282,200ש	0.2498	236,550ש	0.2498	236,550ש	טרבלס אליהו	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מגורים א'	554	148	100353	105	
0ש	0ש	0.0042	0.0042	0.2526	286,350ש	0.2568	243,190ש	0.2568	243,190ש		מדינת ישראל	מדינת ישראל	מגורים א'	595	149	100353	106	
0ש	0ש	0.0010	0.0010	0.2496	283,030ש	0.2507	237,380ש	0.2507	237,380ש	עמר יקר	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מגורים א'	561	150	100353	107	
6,953ש	0ש	0.0061	0.0061	0.2489	282,200ש	0.2428	229,910ש	0.2428	229,910ש	טרבלס רון	מדינת ישראל	מדינת ישראל	מגורים א'	544	158	100353	115	
6,953ש	0ש	0.0000	0.0000	1.0000	0ש	0.0000	0ש	0.0000	0ש		מדינת ישראל	מדינת ישראל	שצ"פ	3772		100353	604	
6,953ש	0ש	0.0000	0.0000	1.0000	1,133,780ש	1.0000	947,030ש	1.0000	947,030ש									

טבלת איזון לתב"ע 7/237/03 - מתחם ג'

משלם		משלמי איזון		נתונים מצב יוצא		נתוני המקרקעין מצב נכנס							מס"ד					
ב-ש	ש"ח	מקבל	מקבל	ש"ח	מגיש התמורה	ש"ח	מגיש	ש"ח	מגיש	חוכרים	בעלויות	בעלות	ייעוד	שטח	חלקות	גוש	מס"ד	
22,889ש	0ש	0.0360	0.0360	0.5078	322,870ש	0.5282	311,250ש	0.5282	311,250ש		מדינת ישראל	מדינת ישראל	מגורים א'	335		100353	159	
312,910ש	0ש	0.4922	0.4922	0.4922	312,910ש	0.0000	0ש	0.4922	0ש		מדינת ישראל	מדינת ישראל	שצ"פ	1699		100353	603	
335,799ש	0ש	0.4922	0.4922	1.0000	635,780ש	1.0000	589,300ש	1.0000	589,300ש		מדינת ישראל	מדינת ישראל	שצ"פ	0		100353	608	
335,799ש	0ש	0.4922	0.4922	1.0000	635,780ש	1.0000	589,300ש	1.0000	589,300ש									

בכבוד רב
 אלון גושן-מאיר
 מנהל מסמכים
 מ"ב 7/237/03 - מתחם ב'
 מוקד הקרקע