

69697 (20)



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
נז"ל 64 701
נתקבל

NEGEV-TEAM נגד תים (1997) בע"מ
אליהו שלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
סלי: 08-6276578 פקס: 08-6280351
E-mail: negev_t@netvision.net.il
רחוב ביאליק 149 גאר-טבע 84308

תאריך: 12 אפריל 2010
מס' תיק: 10-224-225
השלמות: 22/12/10
עדכון הלקוח: 4/1/11
השלמות: 27/2/11

טבלת הקצאה ואיזון
הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
תוכנית מפורטת מס' 70/102/03/25
מתחם - אזור מגורים ומסחר
רחוב השיבולים - דימונה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית לחליטה ביום:
30/1/11
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

NEGEV-TEAM נגב תים (1997) בע"מ
אליהו שלמון מודד מוסמך ושמאי מקרקעין
טל': 08-6276578 פקס: 08-6280351
E-mail negev_t@netvision.net.il
רחוב ביאליק 149 גאר-שבע 84308

תאריך: 12 אפריל 2010

מס' תיק: 10-224-225

השלמות: 22/12/10

עדכון הלקוח: 4/1/11

השלמות: 27/2/11

לכבוד
הוועדה המחוזית מחוז דרום
קריית הממשלה
באר שבע
א.ג.

לכבוד
מר אבי היקלי
מהנדס הוועדה לתכנון ובניה
דימונה
א.ג.

הערון:

טבלת הקצאה ואיזון
הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
תוכנית מפורטת מס' 70/102/03/25
מתחם - אזור מגורים ומסחר
רחוב השיבולים - דימונה

התבקשתי ע"י עיריית דימונה, הוועדה המקומית דימונה, באמצעות האדריכל מר יהודה ליכט, להכין טבלת איזון והקצאה עפ"י חוק תכנון ובניה סעיף 122 "איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים", למתחם אזור מגורים ומסחר ברחוב שיבולים - דימונה. הטבלה על פי תוכנית מס' 70/102/03/25.

1. מטרת הערכה

מטרת ההערכה, עריכת טבלה המציגה את שווים היחסי של מגרשים הנכללים במתחם אזור מגורים ומסחר רחוב שיבולים, דימונה, עפ"י תוכנית 70/102/03/25.

זאת בהתאם לשווי הזכויות ושווי המבנים הבנויים בשטח המתחם, עפ"י ייעודם ומצבם הקיים, ביחס לכלל שווי הזכויות במגרשים במתחם ובהשוואה לשווים החדש בהתאם למגרשי התמורה עפ"י תוכנית איחוד וחלוקה 70/102/03/25

חווות הדעת נערכה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט 2009 ובהתאם לתקן 15 בתקינה השמאית.

2. מועד הקובע לטבלת האיזון

המועד הקובע לערכי שווי הזכויות והמבנים בטבלת ההקצאה והאיזון 19/01/2010, מועד הביקור במקום.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין נערך מטעמי ביום 19/01/2010 ע"י מר יניב ביליה שמאי מקרקעין במשרד "נגב תים בע"מ". נבדקו השטחים והנכסים, הזכויות במקרקעין והתכניות החלות על המתחם.

4. פרטי המקרקעין

- מיקום המקרקעין - רחוב השיבולים, אזור מגורים ומסחר דימונה.
- תוכנית - מצב קודם - 41/102/03/25
- 129/תח/25
- מצב חדש - 70/102/03/25

גוש	סוג הגוש	החלק בגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
39507	רשום	חלק	,85,86,87,99,100 107,108,109,110,171	97,101,104,106,164,167 160
39506	רשום	חלק		108

5. תיאור המקרקעין

רחוב השיבולים ב דימונה ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר, ממזרח לאזור התעשייה והמלאכה הישן וממערב למרכז העיר ורחוב שד' הנשיא. הרחוב מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה של מבנים בני קומה אחת. מרבית המבנים ישנים, בחלק קטן של הרחוב, בצידו המערבי, בתים צמודי קרקע ראויים למגורים אשר שופצו ע"י בעלי הנכסים.

המתחם נשוא השומה הינו החלק המערבי של רחוב השיבולים בין קטע הרחובות ההדס ממזרח, והשקד ממערב.

מתחם נשוא טבלת האיזון וההקצאה הוא אזור מגורים ומסחר, ממוקם בחלק הדרום מערבי של העיר.

גבולות המתחם הם:

- מצפון - רחוב רחבת אורן.
- מדרום - שטח פתוח ומוסדות חינוך.
- ממזרח - צומת הרחובות השיבולים והדס ובהמשכם שד' הנשיא.
- מערב - צומת הרחובות השיבולים השקד, בהמשכם בתים צמודי קרקעי ברחוב

השיבולים.

רחוב השיבולים, רחוב דו סיטרי, דו מסלולי החניה מתבצעת לצדי המדרכה. במתחם קיימים מרבית התשתיות הנדרשות כגון: כבישים מדרכות, חשמל, ביוב ומים.

בחלק משטח החלקות עפ"י תשריט התוכנית וביקור בנכס ביום 19/01/20210 עולה כי קיימים מבנים ישנים, חלקם מתפקדים כחנות לחומרי בניה וכלי בית, בית מלאכה ליצור אלומיניום, בתי מגורים ישנים ביעוד להריסה וללא שימוש (מבנים אלו בנויים מצפון לרחוב השיבולים)

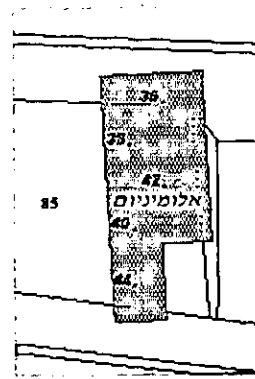
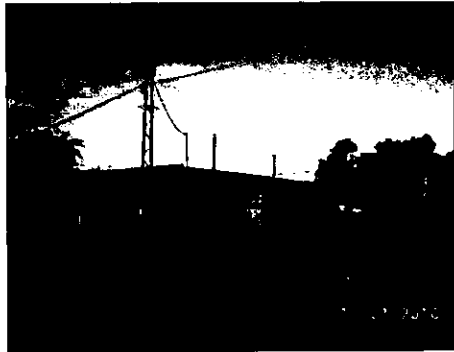
מדרום רחוב השיבולים בנוי מבנה אחד במצב סביר וראוי למגורים ואינו מאוכלס, יתר השטח ריק וללא מבנים נוספים.

6. תאור המבנים

לצורך נוחות אנו מתארים את המבנים בשטח המתחם בהתאם לביקור חיצוני שנערך ביום 19/01/2010, ועפ"י מיקומם בתשריט ושטח החלקות ומגרשים.

מבנה בחלקה 85 מגרש 152

המבנה מפעל/בית מלאכה לאלומיניום, בנוי בניה ישנה והינו חלק מבית טורי שנבנה בעבר. בחלק הצפוני של המבנה מספר סככות, וממזרח למבנה בנוי בית מגורים נוסף, אטום וללא אכלוס. רמת המבנים ירודה. שטח בית המלאכה עפ"י מדידה מתשריט התוכנית בקנ"מ של 1:500 כ- 200 מ"ר. שטח בית המגורים הישן הצמוד למבנה כ- 70 מ"ר ושטח הסככות בחלק הצפוני כ- 60 מ"ר סה"כ שטח המבנים בחלקה 85 כ- 330 מ"ר.



מבנה בחלקה 86 מגרש 151

בשטח חלקה זו בנויים 2 מבנים טוריים.

מבנה בחלק המערבי בשטח כ- 50 מ"ר בנוי בניה בלוקים, מחופה טיח וצבע לבן, גג המבנה בטון בחלקו. רמת המבנה ירודה.

מבנה במרכז החלקה צמוד למבנה המערבי, בנוי בחלקו עם חזית לקו בניין לכיוון דרום, למדרכה. חזית המבנה מרפסת מקורה בלוחות אלומיניום ישן. שטח המבנה עפ"י מדידה כ- 210 מ"ר, הבניה ישנה כחלק מבית טורי שנבנה בעבר.

שכלת איזון והקצאה
 רחוב שיבולים
 דיטנה



מבנה בחלקה 87 מגרש 150

בשטח חלקה זו בנויים 3 מבנים.

מבנה בחלק המערבי בשטח כ- 110 מ"ר, בנוי בניה בלוקים מחופה טיח וצבע לבן. גג המבנה רעפים משופע לשני כיוונים. רמת המבנה ירודה.

מבנה במרכז החלקה בנוי בשטח כ- 90 מ"ר בחלקו האחורי מחסן, רמת הבניה ומצבו של המבנה ירודים ומיועדים להריסה.



מבנה בחלק המזרחי של החלקה בשטח כ- 170 מ"ר. המבנה בנוי בנייה טורית למבנים אשר היו קיימים בעבר. ממערב למבנה שרידי קירות. הנכס משמש כחנות לכלי בית ומוצרי בניה, מצבו ירוד. גג המבנה איסכורית.



מבנה בחלקה 99 מגרש 243/1

מבנה בשטח כ- 220 מ"ר בנוי בניה קונבנציונאלית קירות בלוקים מחופה טיח ושפריץ גס בצבע ורוד. רמת המבנה ירודה והוא אינו מאוכלס.

שכלת איזון חקלאות
רוחב שיטלים
דישנה



7. מגרשים בתחום התוכנית מצב מאושר:

חסי"ד	מספר תוכנית	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש עפ"י תוכנית	יעוד הקרקע	בעלויות עפ"י טאבו/חכירה
1	41/102/03/25	39507	87,110,160,164	150	1.442	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	* חלקת משנה 87/1 - בן נון ויזיאן אביבה ת.ז. 062574330 כהן סומך אודט רינה ת.ז. 062574413 סמואדזא ניסן יפה ריימן ת.ז. 062574512 * חלקות משנה 87/2-6 בעלות מדינת ישראל.
2	41/102/03/25	39507	86,164 (חלק)	151	0.962	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	* חלקת משנה 86/1 - מדינת ישראל. * חלקת משנה 86/2 - חכירה: בונפרד שבא ת.ז. 7997132 אלבז טחן ת.ז. 6290322 אוחיון סמדר ת.ז. 6400147 בן שושן עליזה ת.ז. 6089733 אוחנה רבקה ת.ז. 6089734 אלבו אלברט ת.ז. 6089735 אלבו יוסף ת.ז. 6089736 * חלקת משנה 86/3 - חכירה: למנצה מרים ת.ז. 6476871 * חלקת משנה 86/4 - חכירה: חסקי משה ת.ז. 185654 * חלקות משנה 86/5-8 - מדינת ישראל.
3	41/102/03/25	39507	85,164 (חלק)	152 חלק	1.011	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	חלקות משנה 85/1-5 בבעלות מדינת ישראל. חלקת משנה 6 - חמיאס ברכה ת.ז. 4262438 - פרץ מסעוד ת.ז. 7/942639
4	41/102/03/25	39507	99,167 (חלק)	243/1	0.270	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	* חלקת משנה 99/1 - חכירה: זגורי אברהם ת.ז. 6/41557 * חלקת משנה 99/2 - חכירה: הרר סימי ת.ז. 079973111 כהן איילה ת.ז. 2268895 הרר דוד ת.ז. 054952726 * חלקת משנה 99/3 - חכירה: זגורי אברהם ת.ז. 6/415517 * חלקת משנה 99/4 - חכירה: דהאן אברהם: ת.ז. 6416413

טבלת איזון תקציאי
דחוב טיבולים
דישנה

* חלקת משנה 99/5 – חכירה: אליאסוזה עמיר ת.ז. 2672857							
* חלקת משנה 99/6 – מדינת ישראל.							
מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	0.605	432/2	99,167(חלק)	39507	41/102/03/25	5

מס"ד	מספר תוכנית	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש עפ"י תוכנית	יעוד הקרקע	בעלויות עפ"י טאבו/חכירה
6	41/102/03/25	39507	97,167,171(חלק)	243/3	0.387	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	בעלויות מדינת ישראל בשלמות.
7	41/102/03/25	39507	99,167(חלק)	243/4	0.361	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
8	41/102/03/25	39507	101,100 104,107,108,(חלק)	244	1.324	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	* חלקות משנה 6-100/1 בעלות מדינת ישראל. * חלקה 107 – בעלות רשות מקומית ע. דימונה.
9	41/102/03/25	39507	101,104(חלק)	245	0.438	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	* חלקה 101 – בעלות מדינת ישראל.
10	41/102/03/25	39507	97,99,100,104 106,107,108,171,(חלק)	79 חלק	0.794	דרך משולבת	* חלקה 104 – בעלות מדינת ישראל. * חלקה 106 – בעלות רשות מקומית ע. דימונה.
11	41/102/03/25	39507	108(חלק)	245	0.186	דרך משולבת	מדינת ישראל
12	41/102/03/25	39506	108(חלק)	152 חלק	0.065	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
13	41/102/03/25	39506	108(חלק)	6 חלק	0.037	דרך מאושרת	מדינת ישראל
14	41/102/03/25	39506	108(חלק)	23 חלק	0.192	דרך מאושרת	מדינת ישראל
15	41/102/03/25	39507	99,107,167(חלק)	63	0.075	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים	* חלקה 167 - בעלות רשות מקומית ע. דימונה.
16	41/102/03/25	39507	85,164(חלק)	83	0.086	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים	* חלקה 167 – בעלות רשות מקומית ע. דימונה.
17	41/102/03/25	39507	85,86,164,109(חלק)	85	0.084	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים	מדינת ישראל

טבלת איזון חקלאות
רצוע שיבולים
דישוק

חלקה 110 – בעלות רשות מקומית ע.דימונה.	דרך מאושרת	1.986	6 חלק	85,86,164 (חלק)109,167,110,	39507	41/102/03/25	18
מדינת ישראל	דרך מאושרת	0.339	5	160,167 (חלק)	39507	41/102/03/25	19
		10.644		סה"כ שטח המגרשים			

בתחום התוכנית מצב מאושר נכללים:

- 19 מגרשים, חלקות וחלקי חלקות.
- 32 תת חלקות.
- 10 מגרשים ביעוד למגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי.
- 2 מגרשים ביעוד לדרך משולבת.
- 3 מגרשים ביעוד לשביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים. לדרכים/כבישים.
- 4 מגרשים ביעוד לדרך מאושרת.
- סה"כ שטח תוכנית מצב מאושר 10.644 דונם.

מגרשים בתחום התוכנית 43/101/02/25 מצב מוצע:

מס"ד	תוכנית מס'	גוש	תא שטח מגרש	שטח המגרש ב- דונם	יעוד	בעלויות
1	70/102/03/25	39507	1	0.583	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
2	70/102/03/5	39507	2	0.623	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
3	70/102/03/15	39507	3	0.642	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
4	70/102/03/35	39507	4	0.747	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
5	70/102/03/55	39507	5	0.930	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
6	70/102/03/75	39507	6	0.857	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
7	70/102/03/95	39507	7	0.705	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
8	70/102/03/115	39507	8	0.758	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
9	70/102/03/135	39507	10	1.052	מגורים מסחר ותעסוקה	מדינת ישראל
10	70/102/03/155	39507	11	0.158	שצ"פ	מדינת ישראל
11	70/102/03/175	39507	100	2.557	דרך מאושרת	מדינת ישראל

טבלת איוון והקצאה
רחוב שיבולים
דישנה

מדינת ישראל	דרך משולבת	1.032	101	39507	70/102/03/195	12
		10.644				סה"כ שטח המגרשים

בתחום התוכנית מצב מוצע נכללים:

- 12 מגרשים, תא שטח.
- 9 מגרשים ביעוד למגורים מסחר ותעסוקה.
- 1 מגרש ביעוד לשצ"פ.
- 2 מגרשים ביעוד לדרך מאושרת ומשולבת.
- סה"כ שטח המגרשים 10.644 דונם.

8. מצב תכנוני

להלן התכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד וחלוקה, עיקרי פרטי התכנון הרלבנטיים הנוגעים למתחם מגורים שכונת שבעת המינים, דימונה. פרטי התכנון לוקטו מתוך מידע מהוועדה לתכנון ובניה דימונה, על בסיס ביקור במשרדי הוועדה.

8.1 תוכניות מצב מאושר:

תוכנית 41/102/03/25 פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 24/05/1988 י.פ. 3561. מטרת התוכנית חלוקה מחדש של החלקות בשטח התכנית. ייעוד שטחים למגורים ובעיקר יצירת מגרשים לבניה עצמית. ייעוד שטחים לבניני ציבור. ייעוד שטחים פתוחים ולרבות פארק שכונתי. ייעוד שטחים למסחר, ייעוד שטחים לספורט ולנופש. הסדרת מערכת הכבישים לכלי רכב, דרכים להולכי רגל ורוכבי אופניים, דרכים משולבות לכלי רכב והולכי רגל ("מדרחוב") וחניה לכלי רכב. קביעת אחוזי בניה, מרווחים בין בנינים (לרבות גבולות הרחבת בניני מגורים קיימים), מספר קומות וגובה מירבי של בנינים כמסומן בתשריט ובטבלה המצורפים. קביעת תנאים לעיצוב ארכיטקטוני.

מעיון בתקנון ובתשריט התוכנית מובאים הנתונים כדלקמן:

- סימון בתשריט - צבע כתום, אזור מגורים.
- תכליות ושימושים:
- תותר בניית בתים חד משפחתיים (טוריים).
- זכויות בניה - גודל מגרש מינימלי 250 מ"ר.

שכלת איזון הקצאה
רוחב שיטלים
דיטקה

השטח (השטח)			שירות	עיקרי	שיחות	עיקרי	גודל תת מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
3+45 מקומות חניה מקורה (2)	+ 90 100 מ"ר מרתף	+ 90 100 מ"ר מרתף	ל"ר	0.0 עבור מגורים 100 מ"ר עבור מסחר ותעסוקה כולל שירות (3)	10 כולל ממ"ד 14 מ"ר	עבור 45 מגורים עבור 35 מסחר ותעסוקה 20% מינימלי (1)	270 שטחי כל המגרשים	(A-B) 1-4 (A-B) 5-6 (A-B) 7-8	מגורים מסחר ותעסוקה

הערות:

- (1) 20% מינימלי.
- (2) במקרה של קירוי החניה, שטח הקירוי בתא מס' 10 יהיה 10 מ"ר לכל מקום חניה,
- (3) בתאי השטח 5-8 יהיה 15 מ"ר לכל מקום חניה, בגובה בין 2.20 עד 2.50 מ'.
תותר לשלב את כל השטח המיועד לבית עסק, בקומת הקרקע ומרתף, בחלוקה חופשית תוך שמירה על % בנייה ותכסית המותרים. שטח המרתף שגובהו 2.20 מ' יחשב כשטח עיקרי.

9. זכויות במקרקעין

כל המגרשים הם בבעלות מדינת ישראל המנוהלים על ידי מינהל מקרקעי ישראל הגוף הרשמי מתאם המדינה הרשאי לנהל את הקרקעות.

הנכסים הבנויים במגרשים בבעלות חוכרים שונים.

בנספח א' לטבלת האיזון מצורפים נסחי רישום לחלקות.

מס"ד	מספר תוכנית	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש עפ"י תוכנית דונם	יעוד הקרקע	בעלויות עפ"י טאבו
1	41/101/02/25	39507	87,110	150	1,442	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
2	41/101/02/25	39507	86,164 (חלק)	151	0.962	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
3	41/101/02/25	39507	85,164 (חלק)	152 חלק	1.011	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
4	41/101/02/25	39507	99,167 (חלק)	243/1	0.270	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
5	41/101/02/25	39507	99,167 (חלק)	243/2	0.605	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
6	41/101/02/25	39507	97,167, 171 (חלק)	243/3	0.387	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
7	41/101/02/25	39507	99,167 (חלק)	243/4	0.361	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
8	41/101/02/25	39507	101,100 104,107,108, (חלק)	244	1.324	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל
9	41/101/02/25	39507	101,104 (חלק)	245	0.438	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	מדינת ישראל

טבלת איזון חקצאת
דוח שינויים
דיסטרו

מדינת ישראל	דרך משולבת	0.794	79 חלק	97,99,100,104 (106,107,108,171 חלק)	39507	41/101/02/25	10
מדינת ישראל	דרך משולבת	0.186	24	108 (חלק)	39507	41/101/02/25	11
מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	0.065		108 (חלק)	39506	41/101/02/25	12
מדינת ישראל	דרך מאושרת	0.037	6 חלק	108 (חלק)	39506	41/101/02/25	13
מדינת ישראל	דרך מאושרת	0.192	23 חלק	108 (חלק)	39506	41/101/02/25	14

מס"ד	מספר תוכנית	גוש	חלקה	מס' מגרש	שטח מגרש עפ"י תוכנית דונם	יעוד הקרקע	בעלויות עפ"י טאבו
15	41/101/02/25	39507	99,107,167 (חלק)	63	0.075	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים	מדינת ישראל
16	41/101/02/25	39507	86,164 (חלק)	83	0.086	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים	מדינת ישראל
17	41/101/02/25	39507	85,86,164,109 (חלק)	85	0.084	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים	מדינת ישראל
18	41/101/02/25	39507	85,86,164 (109,167,110 חלק)	6 חלק	1.986	דרך מאושרת	מדינת ישראל
19	41/101/02/25	39507	160,167 (חלק)	5	0.339	דרך מאושרת	מדינת ישראל
					10.644	שטח התוכנית	

טבלת חוקרים:

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	בעלויות עפ"י טאבו/חכירה
1	39507	87,110,160,164	87/1	בן נון ויויאן אביבה ת.ז. 062574330. כהן סומך אודט רינה ת.ז. 062574413. סמואדזא ניסן יפה ריימן ת.ז. 062574512.
			87/2-6	מדינת ישראל.
2	39507	86,164 (חלק)	86/1	חלקת משנה 86/1 - מדינת ישראל. בונפרד שבא ת.ז. 7997132. אלבו סוזן ת.ז. 6290322. אוחיון סמדר ת.ז. 6400147. בן שושו עליזה ת.ז. 6089733. אוחנה רבקה ת.ז. 6089734. אלבו אלברט ת.ז. 6089735. אלבו יוסף ת.ז. 6089736.
			86/3	למנצח מרים ת.ז. 6476871.
			86/4	חסקי משה ת.ז. 185654.

שכלת איזון והקצאה
דוחב שיטלים
דישוקו

מדינת ישראל.	86/5-8			
מדינת ישראל.	85/1-5	85,164(חלק)	39507	3
חמיאס ברכה ת.ז. 4262438.	85/6			
פרץ מסעוד ת.ז. 7/942639.				

מס"ד	גוש	חלקה	תת חלקה	בעלויות עפ"י טאבו/חכירה
4	39507	99,167(חלק)	99/1	חכירה - זגורי אברהם ת.ז. 6/41557.
			99/2	חכירה: הרר סימי ת.ז. 079973111. כהן איילה ת.ז. 2268895. הרר דוד ת.ז. 054952726.
			99/3	חכירה - זגורי אברהם ת.ז. 6/415517.
			99/4	חכירה- דהאן אברהם: ת.ז. 6416413.
			99/5	חכירה - אליאסוזדה עמיר ת.ז. 2672857.
			99/6	מדינת ישראל.
5	39507	99,167(חלק)		מדינת ישראל
6	39507	97,167,171(חלק)		מדינת ישראל
7	39507	99,167(חלק)		מדינת ישראל
8	39507	101,100 104,107,108(חלק)	100/1-6	מדינת ישראל.
			107	רשות מקומית ע. דימונה.
9	39507	101,104(חלק)	101	מדינת ישראל.
10	39507	97,99,100,104 106,107,108,171(חלק)	104	מדינת ישראל.
			106	רשות מקומית ע. דימונה.
11	39507	108(חלק)		מדינת ישראל
12	39506	108(חלק)		מדינת ישראל
13	39506	108(חלק)		מדינת ישראל
14	39506	108(חלק)		מדינת ישראל
15	39507	99,107,167(חלק)	167	רשות מקומית ע. דימונה.
16	39507	85,164(חלק)	164	רשות מקומית ע. דימונה.
17	39507	85,86,164,109(חלק)		מדינת ישראל

טבלת איזון והקצאה
 רחוב שיקולים
 דיטנה

רשות מקומית ע.דימונה.	110	85,86,164 (חלק)109,167,110,	39507	18
מדינת ישראל		(חלק)160,167	39507	19

10. עקרונות גרמים ושיקולים

10.1 שומה זו – טבלאות איזון, נערכה על פי הוראות פרק ג', סימן ז', סעיף 122 לחוק תכנון והבניה, בו נקבעו ההוראות בדבר הכנת טבלת איזון בתוכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

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

ב. נקבע שוויו של כל אחד מהמגרשים המקוריים הכלולים בתוכנית ושווי היחסי של כל מגרש ביחס לשווי סך המגרשים המשתתפים בתוכנית.

ג. היחס של שווי המגרש הישן לסך שווי המגרשים הישנים יהיה קרוב ככל האפשר ליחס שווי מגרש התמורה לסך שווי מגרשי התמורה.

ד. במידה ולא תשמר היחסיות כאמור, יחושבו תשלומי איזון על בסיס שווי המגרשים החדשים – המוצעים.

10.2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת.

10.3 טבלת איזון נערכת למתחמים בהם מתקיים הליך של אחוד וחלוקה, כפי שהוצג לפנינו בתשריט התוכנית המיועדת לאישור.

10.4 מספרי המגרשים הישנים והחדשים המוצעים בתוכנית ניתנו עפ"י מצב תכנוני קודם ועפ"י מצב תכנוני חדש בהתאם לתשריט התוכנית החדשה.

10.5 בוצע שקלול גישת ההשוואה תוך מתן דגש לגישת ההשוואה העדיפה יותר.

10.6 מגרשים קיימים ככל שהיו, המשמשים כדרכים או לכל מטרה ציבורית אחרת, יכולו בטבלה אך לא יכללו עם ערכי שווי בטבלת האיזון מכיוון שהם מייצגים מגרשים בעלי ערך קנייני אשר נרכשו בתמורה.

טבלת איזון הקצאה
 רחוב שינקלים
 דישה

- 10.7 שטחי המגרשים אשר הובאו בחשבון הם השטחים כמופיע בתב"ע הישנה והחדשה וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשה על ידי מודד מוסמך.
- 10.8 במגרשים בנויים אנו מתעלמים משווי המבנה הקיים משום שהמגרשים הבנויים נותרו בידי אותם בעלי הזכויות הן במצב הישן והן במצב החדש ובכל מקרה מצבם של המבנים אינו תורם לערך המגרשים.
- 10.9 השומה וטבלאות האיזון יקבעו בגישת השוואה ועל בסיס שווי שוק. לצורך חישוב שווי קרקע למגורים צמודי קרקע אני מביא בחשבון נתוני מכרזי מינהל מקרקעי ישראל נכון למועד 06-08/2009 לבנייה צמודת קרקע.
- 10.10 שווי מ"ר הקרקע למגורים בבניה צמודת קרקע בסך 650 ש"ח בוצע התאמה לבניה טורית לפי מקדם 0.8. מתקבל שווי קרקע למ"ר כולל פיתוח בסך 520 ש"ח. שווי זה המופיע בטבלה הינו כולל פיתוח.
- 10.11 בתחשי שווי מ"ר אקוויוולנטי במצב נכנס ובמצב יוצא נוטרל מרכיב החצר ולא הובא בחשבון.
- 10.12 כתחשיבי טבלת איחוד וחלוקה הובא בחשבון שווי המבנים עפ"י מצבם התחזוקתי והפיזי. שווי המבנים הובא בטבלה ללא מרכיב הקרקע ובנוסף הובאו בחשבון זכויות הבניה המאושרות במצב נכנס על הקרקע.
- 10.13 טבלת האיזון שלהלן מתארת את המצב הקיים של המתחמים מול המצב המוצע של המתחמים וקובעת את תשלומי האיזון אשר יש לשלם או לקבל מכל מגרש במסגרת המתחם.
- 10.14 על בסיס כל אלה אני מחשב את הפרטים והתחשיבים שבטבלת האיזון.

11. חישובים

שווי יחסי מצב מאושר:

שווי יחסי מצב חדש	שווי מגרש מצב מאושר/קודם	זכויות בניה עפ"י תב"ע 41/102/03/25	שווי המבנים	שטח המבנים ב- מ"ר	מגרש/תת מגרש התמורה		מדינת ישראל	יעוד הקרקע	שטח מגרש עפ"י תוכנית דו"ס	מס' מגרש	חלקה	גוש	מספר תוכנית	מס"ד
					התמורה	מגרש/תת מגרש מצב מוצע								
0.247	808,656 ₪	843.57	370,000 ₪	370	4/A	4	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומות קרקע מסחרי	1.442	150	87,110	39507	41/101/02/25	1
					4/B	4								
					3/B	3								
0.169	552,640 ₪	562.77	260,000 ₪	260	3/A	3	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומות קרקע מסחרי	0.962	151	(חלק)86,164	39507	41/101/02/25	2
					2/B	2								
					2/A	2								
0.195	637,544 ₪	591.43	330,000 ₪	330	1/A	1	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומות קרקע מסחרי	1.011	152 חלק	(חלק)85,164	39507	41/101/02/25	3
					1/B	1								
					1/B	1								
0.092	302,134 ₪	157.95	220,000 ₪	220	7/A	7	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומות קרקע מסחרי	0.270	243/1	(חלק)99,167	39507	41/101/02/25	4
					7/B	7								
0.056	184,038 ₪	353.92	226,390 ₪	226.39	8/A	8	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומות קרקע מסחרי	0.605	243/2	(חלק)97,167,171	39507	41/101/02/25	5
					8/A	8								
0.036	117,723 ₪	226.39	226,390 ₪	226.39	8/A	8	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומות קרקע מסחרי	0.387	243/3	(חלק)97,167,171	39507	41/101/02/25	6

טבלת יצוא חקלאית
 דוח שיטלים
 דיסטרה

שוי יחסי מצב חדש	שוי מגרש מצב מאושר/קדם	זכויות בניה עפ"י תב"ע 41/102/03/25	שוי המבנים שווי	שטח המבנים ב- מ"ר	מגרש/נתן מגרש התמורה			בעלויות עפ"י סאבו	יעד הקרקע	שטח מגרש עפ"י תוכנית דונם	מס' מגרש	חלקה	גוש	מספר תוכנית	מס"ד
					תת מגרש מצב מוצע	תת מגרש מצב מוצע	תא שטח מצב מוצע								
0.034	109,814 ₪	211.18			8/B	8	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	0.361	243/4	99,167 (חלק)	39507	41/101/02/25	7	
0.123	402,761 ₪	774.54			6/A 6/B	6 6	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	1.324	244	101,100, 104,107,108 (חלק)	39507	41/101/02/25	8	
0.041	133,240 ₪	256.23			5/A	5	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	0.438	245	101,104 (חלק)	39507	41/101/02/25	9	
0.000	0 ₪	0.00				101	מדינת ישראל	דרך משולבת	0.794	79 חלק	97,99,100, 104,106 (חלק)	39507	41/101/02/25	10	
0.000	0 ₪	0.00			5/B	5	מדינת ישראל	דרך משולבת	0.186	24	108 (חלק)	39507	41/101/02/25	11	
0.006	19,760 ₪	38.00			6/A חלק	6	מדינת ישראל	מגורים מיוחד כולל קומת קרקע מסחרי	0.065		108 (חלק)	39506	41/101/02/25	12	
0.000	0 ₪	0.00				100	מדינת ישראל	דרך מאושרת	0.037	6 חלק	108 (חלק)	39506	41/101/02/25	13	
0.000	0 ₪	0.00				100	מדינת ישראל	דרך מאושרת	0.192	23 חלק	108 (חלק)	39506	41/101/02/25	14	
0.000	0 ₪	0.00			6/B חלק	6	מדינת ישראל	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים	0.075	63	99,107,167 (חלק)	39507	41/101/02/25	15	
0.000	0 ₪	0.00			3/A, 3/B (חלק)	3	מדינת ישראל	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים	0.086	83	86,164 (חלק)	39507	41/101/02/25	16	

מבטל אינון והקצאת
דוחב שינקלים
דיטנה

שווי יחסי מצב מוצע

שווי יחסי	שווי מגרש מצב מאושר	זכויות בניה במ"ר	מלויות	יעוד	שטח המגרש ב- דונם	מספר תת תא שטח מגרש	מספר תא שטח	גוש	תוכנית מס'	מס'ר
0.0503	₪212,756	292.73	מדינת ישראל	מגורים מסחר ותעסוקה	0.279	1/A	1	39507	70/102/03/25	1
0.0539	₪227,654	314.48			0.304	1/B				
0.0546	₪230,633	318.83			0.309	2/A				
0.0553	₪233,613	323.18	מדינת ישראל	מגורים מסחר ותעסוקה	0.314	2/B	2	39507	70/102/03/5	2
0.0560	₪236,592	327.53	מדינת ישראל	מגורים מסחר ותעסוקה	0.319	3/A	3	39507	70/102/03/15	3
0.0565	₪238,976	331.01			0.323	3/B				
0.0572	₪241,955	335.36	מדינת ישראל	מגורים מסחר ותעסוקה	0.328	4/A	4	39507	70/102/03/35	4
0.0701	₪296,182	414.53			0.419	4/B				
0.0743	₪314,059	440.63	מדינת ישראל	מגורים מסחר ותעסוקה	0.449	5/A	5	39507	70/102/03/55	5
0.0788	₪333,128	468.47			0.481	5/B				
0.0718	₪303,333	424.97	מדינת ישראל	מגורים מסחר ותעסוקה	0.431	6/A	6	39507	70/102/03/75	6
0.0711	₪300,353	420.62			0.426	6/B				
0.0616	₪260,428	362.33	מדינת ישראל	מגורים מסחר ותעסוקה	0.359	7/A	7	39507	70/102/03/95	7
0.0598	₪252,681	351.02			0.346	7/B				
0.0641	₪271,154	377.99	מדינת ישראל	מגורים מסחר ותעסוקה	0.377	8/A	8	39507	70/102/03/115	8
0.0647	₪273,538	381.47			0.381	8/B				
0.0000	₪0	0.00	מדינת ישראל	חניה פרטית	1.052		10	39507	70/102/03/135	9
0.0000	₪0	0.00	מדינת ישראל	שצ"ם	0.158		11	39507	70/102/03/155	10
0.0000	₪0	0.00	מדינת ישראל	דרך מאושרת	2.557		100	39507	70/102/03/175	11
0.0000	₪0	0.00	מדינת ישראל	דרך משולבת	1.032		101	39507	70/102/03/195	12
1.000	₪4,227,035				10.644					

סה"כ שטח המגרשים

כל אחוז = 42,270 ₪

מבלי איזון ודמעות
דוח שיטלים
דיסטקו

12.טבלת איזון 70/102/03/25:

תשלומי איזון ב"ח	תשלומי איזון		תשלומי איזון	מזב יוצא	מגורש התמורה		מזב יוצא	מזב יוצא	מחסי שווי	שווי יחסי	שווי נכס	בעלי הזכויות	מבלי הזכויות		מגורש	נתוני המקרקעין		סידורי	
	בעל הזכויות	בעל הזכויות			מגורש	תת							מגורש	מחסי שווי		מגורש	מחסי שווי		מגורש
296,182 ₪	0.0701	0.0701	296,182 ₪	419	4/B	4	419	0.0701	0.0701	0.0701	296,182 ₪	מדינת ישראל							
238,976 ₪	0.0565	0.0565	238,976 ₪	323	3/B	3	323	0.0565	0.0565	0.0565	238,976 ₪	מדינת ישראל							
233,613 ₪	0.0553	0.0553	233,613 ₪	319	3/A	3	319	0.0553	0.1691	0.1691	552,640 ₪	מדינת ישראל		151	86,164 (חלק)	39507	0.962	151	2
212,756 ₪	0.0503	0.0503	212,756 ₪	309	2/A	2	309	0.0503	0.1951	0.1951	637,544 ₪	מדינת ישראל							
227,654 ₪	0.0539	0.0539	227,654 ₪	279	1/A	1	279	0.0539											
22,404 ₪	0.0053	0.0053	260,428 ₪	304	1/B	1	304	0.0539	0.0924	0.0924	302,134 ₪	מדינת ישראל							
252,681 ₪	0.0598	0.0598	252,681 ₪	158	7/A	7	158	0.0598	0.0563	0.0563	184,038 ₪	מדינת ישראל							
118,898 ₪	0.0281	0.0281	271,154 ₪	377	7/B		346	0.0616											
131,512 ₪	0.0311	0.0311	273,538 ₪	381	8/A	8	377	0.0641	0.0360	0.0360	117,723 ₪	מדינת ישראל							
300,353 ₪	0.0711	0.0711	300,353 ₪	426	8/B	8	381	0.0647	0.0336	0.0336	109,814 ₪	מדינת ישראל							
141,735 ₪	0.0335	0.0335	314,059 ₪	449	6/A	6	431	0.0718	0.1232	0.1232	402,761 ₪	מדינת ישראל							
				426	6/B	6	426	0.0711											
				449	5/A	5	449	0.0743	0.0408	0.0408	133,240 ₪	מדינת ישראל							

ראו
נספח א'
לטבלת
האיזון

