

6006973 (2)



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

1 NEGEV- נגב תים (1997) בע"מ
TEAM
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

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
21.10.2012
נתקבל

תאריך : 01 אוגוסט 2011
מס' תיק : 225-5-11

טבלת הקצאה ואיזון
הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
תוכנית מפורטת מס' 74/102/03/25
16 יח"ד מגרשי מגורים
שכ' שבעת המינים - דימונה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
21/10
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית
תאריך 21/10



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל

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 : 01 אוגוסט 2011
מס' תיק : 225-5-11

לכבוד
הוועדה המחוזית מחוז דרום
קריית הממשלה
באר שבע

לכבוד
מר אבי היקלי
מהנדס הוועדה לתכנון ובניה
דימונה

א.ג.ב.
הנדון:

טבלת הקצאה ואיזון
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
תוכנית מפורטת מס' 74/102/03/25
16 יח"ד מגרשי מגורים
שכ' שבעת המינים – דימונה

התבקשתי ע"י מר אבי היקלי מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית דימונה ועל ידי האדריכלית נטליה ליפובצקי. להכין טבלת איזון והקצאה עפ"י חוק תכנון ובניה סעיף 122 "איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים" למתחם של 16 יח"ד מגורים בשכונת שבעת המינים – דימונה, על פי תוכנית מצב מוצע בתכנית מס' 74/102/03/25.

1. מטרת חוות הדעת:

מטרת חוות הדעת היא עריכת טבלה המציגה את שווים היחסי של מגרשים הנכללים במתחם "אזור מגורים א'" (מצב מוצע), שכונת שבעת המינים בדימונה, עפ"י תוכנית 74/102/03/25.

בדיקת שווי הזכויות ושווי המבנים הבנויים בשטח המתחם, עפ"י ייעודם ומצבם הקיים, ביחס לכלל שווי הזכויות במגרשים במתחם, וכל אלה בהשוואה לשוויים החדש של המגרשים, בהתאם למגרשי התמורה עפ"י תוכנית איחוד וחלוקה (מצב מוצע), מס' 74/102/03/25.

חוות 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 01/08/2011, מועד הביקור במקום.

3. מועד הביקור בנכס:

ביקור במקרקעין נערך מטעמי ביום 01/01/2011 ע"י מר יניב ביליה שמאי מקרקעין במשרד "נגב תים בע"מ".

בדקתי את השטחים והנכסים ואת הזכויות במקרקעין.

4. פרטי המקרקעין:

- מיקום המקרקעין - רחוב השקד, ההדס, הגפן והתאנה אזור מגורים דימונה.

- תוכנית - מצב קודם - 41/102/03/25

- מצב חדש - 74/102/03/25

גוש	סוג הגוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
39507	רשום/מוסדר	78,80,81,82,83	74,76,77,79,84,87, 148,149,156,160,164
39506	רשום/מוסדר	151,152,153,154,155	108

* מצורפים נסחי הרישום של החלקות

5. תיאור המקרקעין:

שכונת שבעת המינים בדימונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר, ממזרח לאזור התעשייה והמלאכה הישן, ממערב למרכז העיר ושד' הנשיא.

האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע ותיקה של מבנים בני קומה אחת. מרבית המבנים ישנים, חלקם שופצו ע"י בעלי הנכסים.

המתחם נשוא השומה הינו במרכז השכונה. גבולות המתחם נשוא חוות הדעת כדלקמן:

- מצפון - רחוב האשלג.
- מדרום - רחוב השיבולים.
- ממזרח - רחוב ההדס.
- מערב - רחוב השקד.

המתחם נשוא טבלת האיזון והקצאה עפ"י מצב מאושר בתוכנית 41/102/03/25 הוא שטח ציבורי פתוח, דרכים קיימות וממוקם במרכז שכונת שבעת המינים.



6. חלקות ומגרשים בתחום התוכנית מצב מאושר:

תת חלקה	חלקה	סוג הגוש	גוש	מס"ד
	108	מוסדר	39506	1
74/1	74	מוסדר	39507	2
74/2		מוסדר	39507	3
76/1	76	מוסדר	39507	4
76/2		מוסדר	39507	5
76/3		מוסדר	39507	6
76/4		מוסדר	39507	7
77/1	77	מוסדר	39507	8
77/2		מוסדר	39507	9
77/3		מוסדר	39507	10
77/4		מוסדר	39507	11
78/1	78	מוסדר	39507	12
78/2		מוסדר	39507	13
78/3		מוסדר	39507	14
78/4		מוסדר	39507	15
79/1	79	מוסדר	39507	16
79/2		מוסדר	39507	17
79/3		מוסדר	39507	18
79/4		מוסדר	39507	19
79/5		מוסדר	39507	20
79/6		מוסדר	39507	21
	80	מוסדר	39507	22
81/1	81	מוסדר	39507	23
81/2		מוסדר	39507	24
81/3		מוסדר	39507	25
81/4		מוסדר	39507	26
81/5		מוסדר	39507	27
81/6		מוסדר	39507	28
82/1	82	מוסדר	39507	29
82/2		מוסדר	39507	30
82/3		מוסדר	39507	31
82/4		מוסדר	39507	32
82/5		מוסדר	39507	33
82/6		מוסדר	39507	34

תת חלקה	חלקה	סוג הגוש	גוש	מס"ד	
83/1	83	מוסדר	39507	35	
83/2		מוסדר	39507	36	
83/3		מוסדר	39507	37	
83/4		מוסדר	39507	38	
83/5		מוסדר	39507	39	
83/6		מוסדר	39507	40	
83/7		מוסדר	39507	41	
84/1	84	מוסדר	39507	42	
84/2		מוסדר	39507	43	
84/3		מוסדר	39507	44	
84/4		מוסדר	39507	45	
87/1	87	מוסדר	39507	46	
87/2		מוסדר	39507	47	
87/3		מוסדר	39507	48	
87/4		מוסדר	39507	49	
87/5		מוסדר	39507	50	
87/6		מוסדר	39507	51	
	148	מוסדר	39507	52	
	149	מוסדר	39507	53	
	151	מוסדר	39507	54	
	152	מוסדר	39507	55	
	153	מוסדר	39507	56	
	154	מוסדר	39507	57	
	155	מוסדר	39507	58	
	156	מוסדר	39507	59	
	160	מוסדר	39508	60	
	164	מוסדר	39509	61	

בתחום התוכנית במצב מאושר נכללים:

- 61 חלקות וחלקי חלקות (ראה טבלה לעיל).
- 15 חלקות ביעוד לשטח ציבורי פתוח.
- 1 חלקה ביעוד לשטח לבנייני ציבור.
- שטח לדרכים מתוכננות ומוצעות
- סה"כ שטח תוכנית מצב מאושר 11.753 דונם.

מגרשים בתחום התוכנית 74/101/02/25 מצב מוצע:

מס"ד	יעוד	מס' תא שטח	שטח תא השטח
1	מגורים א'	501	373
2	מגורים א'	502	328
3	מגורים א'	503	328
4	מגורים א'	504	328
5	מגורים א'	505	328
6	מגורים א'	506	328
7	מגורים א'	507	328
8	מגורים א'	508	328
9	מגורים א'	509	328
10	מגורים א'	510	332
11	מגורים א'	511	329
12	מגורים א'	512	312
13	מגורים א'	513	312
14	מגורים א'	514	315
15	מגורים א'	515	317
16	מגורים א'	516	320
17	שטח ציבורי פתוח	300	1164
18	שטח ציבורי פתוח	301	2033
19	מבנים ומוסדות ציבור	400	500
20	דרך מאושרת	100	1,405
21	דרך מאושרת	101	
22	דרך משולבת	200	1,418

סיכום - בתחום התוכנית במצב מוצע נכללים:

- 22 תאי שטח.
- 16 תאי שטח ביעוד למגורים א'.
- 2 תאי שטח ביעוד לשצ"פ.
- 1 תא שטח ביעוד לדרך מאושרת ומשולבת.
- 2 תא שטח דרך מאושרת.
- סה"כ שטח המגרשים 11.753 דונם.

7. 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.

7.1 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 מציאת 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 ירוק שטח ציבורי פתוח.
- צבע חום, שטח לבניני ציבור.
- צבע אדום, דרך מאושרת.
- תכליות ושימושים:

שטח צבורי פתוח;

מיועד לשטחי גינון, חורשות מעברים להולכי רגל, סערכות חשית וחניה מתוכננת. מותר להקיס כחוכו במידה האפשר ובאישור מוקדם של הועדה המקומית לחכנון ולכניה מקלטים צבוריים, בחי קפה, קירסקים מזנונים, סועדוני נוער, מחקני ספורט ופעילות גופנית וכדו'. מכנים קשיתים ומקורים כאלו יבנו בשטח שלא יעלה על 10% משטח החלקה שעליה מתוכננים ובגובה שלא יעלה על 6.0 מ' ממרכז החלקה (ע"פ מפה טופוגרפית) ובקוי בנין לא פחות מ-5.0 מ'.

שטח לבניני צבור;

מיועד למכני צבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה צבורית אחרת אשר לשימוש תקהילה בהתאם להחלטת של הוועדה המקומית. גובה מירבי של בניני הצבור הוא 10.0 מ' ונמדד ממרצע רום (4) פדינת המגרש, כחחאט למפה טופוגרפית, עבור קומת אחת או שתיים ונג שטוח או משופע.

- זכויות בניה:

- בהתאם לטבלת זכויות הבניה בתוכנית עולה כי בשטח ציבורי פתוח ניתן לבנות בשיעור של 10% לקומה ובסה"כ 10%. במגרש 77 בתוכנית יש לספק שטח של כ- 350 מ"ר לחניה עבור בית הכנסת שבמגרש 78.
- במגרש 78 זכויות בניה לבניית בית כנסת, כ- 60% משטח המגרש, קומות, קווי בנין קדמי וצדדי 0.00 ואחורי 3.0 מ'.



7.1 תוכניות מצב מוצע:

תוכנית 74/102/03/25

- מטרת התוכנית יצירת מסגרת תכנונית להקמת 16 יח"ד מגורים בשכ' שבעת המינים, ברחוב הדס, דימונה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע משצ"פ לאזור מגורים א' ודרך משולבת.
- שינוי יעוד קרקע חלק משטח לבנייני ציבור לשצ"פ.
- קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה לאזור מגורים א', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ.
- קביעת שימושים לדרך משולבת.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

שימושים ותכליות:

שהשימושים בתוכנית נקבעו עפ"י יעוד הקרקע החדש בין היתר ניתן להבחין בשימושים למגורים, מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.

זכויות בניה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזורז/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד במגרש	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	501	373	200	51 ⁽¹⁾	-	60 ⁽¹⁾	311	84	172	1	2	8.5	3.12	1	2	1	
	502-509	328						95									
	510	332						94									
	511	329						95									
	512,513	312						100									
	514	315						99									
	515	317						98									
	516	320						97									
שטח ציבורי פתוח	300	1164	100	20 ⁽²⁾	-	182 ⁽²⁾	302	26	-	1	1	6.0	-	-	1	1	
	301	2033	200	-	-	-	200	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מבנים ומוסדות ציבור	400	500	225	40 ⁽³⁾	-	-	265	53	-	-	2	10.0	-	-	-	-	-

- (1) שטח שרות כולל: - מעל לכניסה הקובעת- שתי חניות מקורות (30 מ"ר), מחסן (עד 12 מ"ר), ממ"ד (9 מ"ר נטו).
- מתחת לכניסה הקובעת- מרתף.
- ממ"ד בגודל 9 מ"ר נטו תותר למקם גם מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) שטח שרות כולל: - מעל לכניסה הקובעת- כניסה למקלט קיים.
- מתחת לכניסה הקובעת- מקלט קיים.
- (3) שטח שרות כולל: - מקלטים, מבואות משותפים, חדרי מדרגות משותפים, מעלית, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.

8. זכויות במקרקעין:

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

		הזכויות בחלקה						
שטח תת חלקה רשום (מ"ר)	שטח חלקה בשלמות רשום (מ"ר)	חכירות	בעלויות	תת חלקה	חלקה	סוג הגוש	מס' גוש	מס"ד
	2,372.00		מדינת ישראל		108	מוסדר	39506	1
47.1	749.00	0061255 נקדימון נצחיה ת.ז.	מדינת ישראל	74/1	74	מוסדר	39507	2
71.5		28834448 קנטר יחזקאל ת.ז. 25601212 קנטר מרים ת.ז.	מדינת ישראל	74/2		מוסדר	39507	3
29.7	869.90	6804323 בהונקר פלורה ת.ז.	מדינת ישראל	76/1	76	מוסדר	39507	4
29.7			מדינת ישראל	76/2		מוסדר	39507	5
29.7			מדינת ישראל	76/3		מוסדר	39507	6
29.7			מדינת ישראל	76/4		מוסדר	39507	7
35.4	852.00	סוכנות יהודית	מדינת ישראל	77/1	77	מוסדר	39507	8
35.4		סוכנות יהודית	מדינת ישראל	77/2		מוסדר	39507	9
35.4		סוכנות יהודית	מדינת ישראל	77/3		מוסדר	39507	10
45.5		סוכנות יהודית	מדינת ישראל	77/4		מוסדר	39507	11
35.4	648.00		מדינת ישראל	78/1	78	מוסדר	39507	12
35.4			מדינת ישראל	78/2		מוסדר	39507	13
35.4			מדינת ישראל	78/3		מוסדר	39507	14
35.4			מדינת ישראל	78/4		מוסדר	39507	15
35.4	1,013.00		מדינת ישראל	79/1	79	מוסדר	39507	16
52.5			מדינת ישראל	79/2		מוסדר	39507	17
35.4			מדינת ישראל	79/3		מוסדר	39507	18
52.5			מדינת ישראל	79/4		מוסדר	39507	19
35.4			מדינת ישראל	79/5		מוסדר	39507	20
35.4			מדינת ישראל	79/6		מוסדר	39507	21
	602.00		מדינת ישראל		80	מוסדר	39507	22
34.6	751.00		מדינת ישראל	81/1	81	מוסדר	39507	23
34.6			מדינת ישראל	81/2		מוסדר	39507	24
34.6			מדינת ישראל	81/3		מוסדר	39507	25
34.6			מדינת ישראל	81/4		מוסדר	39507	26
34.6			מדינת ישראל	81/5		מוסדר	39507	27
34.6			מדינת ישראל	81/6		מוסדר	39507	28
29.7	556.00		מדינת ישראל	82/1	82	מוסדר	39507	29
29.7			מדינת ישראל	82/2		מוסדר	39507	30
29.7			מדינת ישראל	82/3		מוסדר	39507	31
29.7		252792 וורצברגר אליעזר ת.ז. 207898 קליין מנחם ת.ז. 6734701 שוקרון יחיא ת.ז.	מדינת ישראל	82/4		מוסדר	39507	32
29.7			מדינת ישראל	82/5		מוסדר	39507	33
29.7		6471973 חוסיד אברהם ת.ז.	מדינת ישראל	82/6		מוסדר	39507	34
46.80		872.00		מדינת ישראל		83/1	83	מוסדר
29.70			מדינת ישראל	83/2	מוסדר	39507		36
46.80			מדינת ישראל	83/3	מוסדר	39507		37
29.70			מדינת ישראל	83/4	מוסדר	39507		38
53.00			מדינת ישראל	83/5	מוסדר	39507		39
69.10			בן נעים (סלומון) שלום ת.ז. 6401952	מדינת ישראל	83/6	מוסדר		39507
29.70			מדינת ישראל	83/7	מוסדר	39507	41	

שטח חלקה רשום (מ"ר)	שטח חלקה בשלמות רשום (מ"ר)	הזכויות בחלקה		תת חלקה	חלקה	סוג הגוש	מס' גוש	מס"ד					
		חכירות	בעלויות										
84.40	594.00	48110011	פילפ קרול ת.ז.	84/1	84	מוסדר	39507	42					
29.70			מדינת ישראל	84/2		מוסדר	39507	43					
29.70			מדינת ישראל	84/3		מוסדר	39507	44					
29.70			מדינת ישראל	84/4		מוסדר	39507	45					
35.4	1,044.00	62574330 בן נון ויויאן אביבה ת.ז. כהן סומך אודט רינה ת.ז. 62574512 סמארזא ניסן יפה ריימו ת.ז. 62574512	מדינת ישראל	87/1	87	מוסדר	39507	46					
35.4									מדינת ישראל	87/2	מוסדר	39507	47
52.5									מדינת ישראל	87/3	מוסדר	39507	48
35.4									מדינת ישראל	87/4	מוסדר	39507	49
35.4									מדינת ישראל	87/5	מוסדר	39507	50
35.4									מדינת ישראל	87/6	מוסדר	39507	51
	2,024.00		עיריית דימונה		148	מוסדר	39507	52					
	1,209.00		עיריית דימונה		149	מוסדר	39507	53					
	142.00		עיריית דימונה		151	מוסדר	39507	54					
	70.00		עיריית דימונה		152	מוסדר	39507	55					
	111.00		עיריית דימונה		153	מוסדר	39507	56					
	848.00		עיריית דימונה		154	מוסדר	39507	57					
	112.00		עיריית דימונה		155	מוסדר	39507	58					
	66.00		עיריית דימונה		156	מוסדר	39507	59					
	3,851.00		עיריית דימונה		160	מוסדר	39508	60					
	2,487.00		עיריית דימונה		164	מוסדר	39509	61					

9. עקרונות גורמים ושיקולים

- 9.1 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.

- 9.2 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת.
- 9.3 טבלת איזון נערכת למתחמים בהם מתקיים הליך של אחד וחלוקה כפי שהוצג לפנינו בתשריט התוכנית המיועדת לאישור, 74/102/03/25.
- 9.4 מספרי המגרשים הישנים והחדשים המוצעים בתוכנית ניתנו עפ"י מצב תכנוני קודם ועפ"י מצב תכנוני חדש בהתאם לתשריט התוכנית המיועדת לאישור, 74/102/03/25.
- 9.5 בוצע שקלול גישת ההשוואה תוך מתן דגש לגישת ההשוואה העדיפה יותר.
- 9.6 מגרשים קיימים ככל שהיו, המשמשים כדרכים או לכל מטרה ציבורית אחרת, יכלול בטבלה אך לא יכללו עם ערכי שווי בטבלת האיזון מכיוון שהם אינם מייצגים מגרשים בעלי ערך קנייני אשר נרכשו בתמורה.
- 9.7 שטחי המגרשים אשר הובאו בחשבון הם השטחים כמופיע בתב"ע הישנה והחדשה וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשה על ידי מודד מוסמך.
- 9.8 במגרשים בנויים אנו מתעלמים משווי המבנה הקיים משום שהמגרשים הבנויים נותרו בידי אותם בעלי הזכויות הן במצב הישן והן במצב החדש.
- 9.9 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. תוך התאמה למועד הטבלה ולערכים המצויים והמובאים בחשבון בחוות הדעת.
- 9.10 שווי מ"ר כבסיס לתחשיבי השומה הינו בסך של 807 ₪ למ"ר אקוויוולנטי, כמו כן בוצעו התאמות ליעוד הקרקע כגון: מבני ציבור, שטח ציבורי פתוח, כביש דרך וכדומה כמופיע בגוף השומה לעיל.
- 9.11 שווי הקרקע המופיע בשומה כולל פיתוח בבעלות מלאה.
- 9.12 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.
- 9.13 על בסיס כל אלה אני מחשב את הפרטים והתחשיבים שבטבלת האיזון.

10. תחשיבים:

שווי יחסי מצב מאושר:

שווי יחסי מצב מאושר	שווי מגרש מצב מאושר	מקום דרך/שביל/כביש	מקום ציבורי לבניני ציבור	מקום שטח פתוח ציבורי	שווי מ"ר מבונה שווי מ"ר	זכויות בניה (אקוויוולנט) חב"ע 41/102/03/25 (מ"ר)	הא שטח	הקרקע יעוד	שטח ההלקה עפ"י תוכנית (דונם)	חח הלקה	הלקה	גוש	מספר תוכנית	מס"ד
0.000	₪0.00	0.00			₪807	0	100	דרך קיימת	0.212		108	39506	41/102/03/25	1
0.001	₪484			0.15	₪807	4	301	שטח ציבורי פתוח	0.04	74/1	74	39507	41/102/03/25	2
										74/2				
0.303	₪ 259,289		0.70		₪ 807	459	301	דרך מתוכנת שטח ציבורי פתוח שטח לבניני ציבור	0.765	76/1	76	39507	41/102/03/25	4
										76/2				
										76/3				
										76/4				
0.333	₪ 284,371		0.70		₪ 807	503	400	שטח לבניני ציבור	0.839	77/1	77	39507	41/102/03/25	8
										77/2				
										77/3				
										77/4				
0.009	₪ 7,820			0.15	₪ 807	65	511,512	שטח ציבורי פתוח	0.646	78/1	78	39507	41/102/03/25	12
										78/2				
										78/3				
										78/4				

מס"ד	מספר תוכנית	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח החלקה עפ"י תוכנית (דונם)	יעוד הקרקע	מגרש התמורה/ תא שטח	זכויות בניה (אקווילונטי) תב"ע 41/102/03/25 (מ"ד)	שווי מ"ר מבונה	מקום שטח ציבורי פתוח	מקום ציבורי לבנייני ציבור	מקום שבי"ל/ דרך/ כביש	שווי מגרש מצב מאושר	שווי יחסי מצב מאושר
0.005	41/102/03/25	39507	84	84/1	0.323	שטח ציבורי פתוח	200,510 חלק מתא שטח	32	807 ₪	0.15			3,910 ₪	
				84/2										
				84/3										
				84/4										
0.002	41/102/03/25	39507	87	87/1	0.147	שטח ציבורי פתוח		15	807 ₪	0.15			1,779 ₪	
				87/2										
				87/3										
				87/4										
				87/5										
				87/6										
0.009	41/102/03/25	39507	148		0.625	שטח ציבורי פתוח		63	807 ₪	0.15		7,566 ₪		
0.008	41/102/03/25	39507	149		0.584	דרך מחוננת + שטח ציבורי פתוח		58	807 ₪	0.15			7,069 ₪	
0.067	41/102/03/25	39507	151		0.145	שטח לבנייני ציבור		102	807 ₪	0.7		57,337 ₪		
0.004	41/102/03/25	39507	152		0.064	שטח ציבורי פתוח		6	807 ₪	0.7		3,615 ₪		
0.007	41/102/03/25	39507	153		0.107	שטח ציבורי פתוח		11	807 ₪	0.7		6,044 ₪		
0.057	41/102/03/25	39507	154		0.863	שטח ציבורי פתוח		86	807 ₪	0.7		48,751 ₪		
0.007	41/102/03/25	39507	155		0.112	שטח ציבורי פתוח		11	807 ₪	0.7		6,327 ₪		

שוי יחסי מצב מאושר	שוי מגרש מצב מאושר	מקדם שביח/דרר/כביש	מקדם ציבור לבנייני ציבור	מקדם שטח פתוח ציבורי	שוי מ"ר שוי מכונה	זכויות בניה (אקוויולנט) תכ"ע 41/102/03/25 (מ"ר)	מגרש התמורה/הא שטח	יעוד הקרקע	שטח החלקה עפ"י תוכנית (דונם)	תת חלקה	חלקה	גוש	מספר תוכנית	מס"ד
0.002	1,808 ₪		0.7		807 ₪	3		שטח ציבורי פתוח	0.032		156	39507	41/102/03/25	59
0.000	0 ₪	0			807 ₪	0		דרך קיימת	0.425		160	39508	41/102/03/25	60
0.132	112,641 ₪		0.7		807 ₪	199		שטח ציבורי פתוח	1.994		164	39509	41/102/03/25	61
1.000	855,174 ₪								11.753					
												8,552 ₪		שוי כל אחוז

שווי יחסי מצב מוצע

שווי יחסי מצב מאושר	שווי מגרש מצב מאושר	מקדם דרך /שכיל/כביש	מקדם ציבור לבניני ציבור	מקדם שטח ציבורי פתוח	מבנה שווי מ"ר	זכויות בניה במ"ר	יעוד	שטח המגרש שטח כ- דונם	מספר תא שטח	גוש	תוכנית מס'	מס' ד'
0.061	260,943 ₪				807 ₪	323.35	מגורים א'	0.373	501	39507	74/102/03/25	1
0.059	251,865 ₪				807 ₪	312.10	מגורים א'	0.328	502	39507	74/102/03/25	2
0.059	251,865 ₪				807 ₪	312.10	מגורים א'	0.328	503	39507	74/102/03/25	3
0.059	251,865 ₪				807 ₪	312.10	מגורים א'	0.328	504	39507	74/102/03/25	4
0.059	251,865 ₪				807 ₪	312.10	מגורים א'	0.328	505	39507	74/102/03/25	5
0.059	251,865 ₪				807 ₪	312.10	מגורים א'	0.328	506	39507	74/102/03/25	6
0.059	251,865 ₪				807 ₪	312.10	מגורים א'	0.328	507	39507	74/102/03/25	7
0.059	251,865 ₪				807 ₪	312.10	מגורים א'	0.328	508	39507	74/102/03/25	8
0.059	251,865 ₪				807 ₪	312.10	מגורים א'	0.328	509	39507	74/102/03/25	9
0.059	252,672 ₪				807 ₪	313.10	מגורים א'	0.332	510	39507	74/102/03/25	10
0.059	252,066 ₪				807 ₪	312.35	מגורים א'	0.329	511	39507	74/102/03/25	11
0.058	248,637 ₪				807 ₪	308.10	מגורים א'	0.312	512	39507	74/102/03/25	12
0.058	248,637 ₪				807 ₪	308.10	מגורים א'	0.312	513	39507	74/102/03/25	13
0.058	249,242 ₪				807 ₪	308.85	מגורים א'	0.315	514	39507	74/102/03/25	14
0.058	249,645 ₪				807 ₪	309.35	מגורים א'	0.317	515	39507	74/102/03/25	15
0.059	250,251 ₪				807 ₪	310.10	מגורים א'	0.32	516	39507	74/102/03/25	16
0.011	46,241 ₪			0.15	807 ₪	382.00	שטח ציבורי פתוח	1.164	300	39507	74/102/03/25	17
0.017	73,629 ₪			0.15	807 ₪	608.25	שטח ציבורי פתוח	2.033	301	39507	74/102/03/25	18
0.028	121,454 ₪		0.70		807 ₪	215.00	מבנים ומוסדות ציבור	0.500	400	39507	74/102/03/25	19
0.000	0 ₪	0.00			807 ₪	0.00	דרך משולבת	1.418	200	39507	74/102/03/25	20
0.000	0 ₪	0.00			807 ₪	0.00	דרך מאושרת	0.980	101	39507	74/102/03/25	21
0.000	0 ₪	0.00			808 ₪	1.00	דרך מאושרת	0.425	100	39507	74/102/03/25	22
1.000	4,268,334 ₪						סה"כ שטח	11.754				
									42,683 ₪		שווי כל אחוז	

סידורי	נתוני המקרקעין				מצב נכנס						מצב יוצא				תשלומי איוון		תשלומי איוון בש"ח	
	גוש	הלקה	מגרש	שטח בחוכנית (דונם)	בעל הקרקע	בעלי הזכויות	שוי נכנס	שוי יחסי	תא שטח	שטח המגרש (דונם)	שוי מצב יוצא	שטח (דונם)	שוי יחסי	בעל הזכויות	בעל הזכויות	בעל הזכויות	בעל הזכויות	
15	39507		78/1		מדינת ישראל			0.0000	511	0.329	252,066	0.0591	0.0591					
16	39507	78	78/2	0.646	מדינת ישראל		7,820	0.0000	512	0.312	248,637	0.0583	0.0583					
17	39507		78/3		מדינת ישראל			0.0091				0.0000	0.0000					
18	39507		78/4		מדינת ישראל			0.0000	200	0.145	0	0.0000	0.0000	0.0091		39,030		
19	39507	153		0.107	עיריית דימונה		6,044	0.0071	513	0.312	248,637	0.0583	0.0512					
20	39507		79/1		מדינת ישראל							0.0584	0.0584					
21	39507		79/2		מדינת ישראל			0.0000	514	0.315	249,242	0.0584	0.0584					
22	39507	79	79/3	1.014	מדינת ישראל			0.0000	515	0.317	249,645	0.0585	0.0585					
23	39507		79/4		מדינת ישראל		12,274	0.0000	516	0.320	250,251	0.0586	0.0586					
24	39507		79/5		מדינת ישראל			0.0144				0.0000	0.0144			61,264		
25	39507		79/6		מדינת ישראל			0.0000	200	0.336	0	0.0000	0.0000					
26	39507	80		0.59	מדינת ישראל		7,142	0.0084	300			0.0108	0.0025					
27	39507		81/1		מדינת ישראל							0.0000						
28	39507		81/2		מדינת ישראל							0.0000						
29	39507	81	81/3	0.765	מדינת ישראל			0.0108	300	1.164	46,241	0.0000	0.0108			46,220		
30	39507		81/4		מדינת ישראל		9,260	0.0108				0.0000						
31	39507		81/5		מדינת ישראל							0.0000						
32	39507		81/6		מדינת ישראל							0.0000						

סידורי	נחוני המקרקעין				מצב נכנס						תא שטח	מצב יוצא			תשלומי איזון		תשלומי איזון בש"ח			
	גוש	חלקה	מגרש	שטח כחוכנית (דונם)	שוי נכנס	שוי יחסי	שטח	שוי מצב יוצא	שטח (דונם)	שוי יחסי		בעל חכורות יקבל	בעל חכורות ישלם	בעל חכורות יקבל	בעל חכורות ישלם	בעל חכורות יקבל	בעל חכורות ישלם			
45	39507	164		1.000	56,490 ₪	0.0661	הלק מ- 501	0.153	107,036 ₪	0.0410	0.0410	174,917 ₪								
46	39507							0.0000	הלק מ- 502	0.250	191,970 ₪	0.0450		0.0450						
47	39507							0.0000	הלק מ- 503	0.230	176,613 ₪	0.0414		0.0414						
48	39507							0.0000	הלק מ- 504	0.220	168,934 ₪	0.0396		0.0396						
49	39507	83	83/1	0.883	10,689 ₪	0.0000	הלק מ- 505	0.120	92,146 ₪	0.0216		0.0216								
50	39507							0.0000	הלק מ- 506	0.120	92,146 ₪	0.0216		0.0216						
51	39507							0.0000	הלק מ- 507	0.144	110,575 ₪	0.0259		0.0259						
52	39507							0.0000	הלק מ- 508	0.144	110,575 ₪	0.0259		0.0259						
53	39507	83/5				0.0000	הלק מ- 509	0.084	64,502 ₪	0.0151		0.0151								
54	39507							0.0125	200	0.236	0	0.0000	0.0125							
55	39507							83/7												

תשלומי איזון בש"ח		תשלומי איזון		מזב יוצא		תא שטח	שטח המגרש (זונם)	שטח	הס' שטח	שטח	שטח	מזב נכנס			נתוני המקרקעין				סידורי		
בעל הכול	בעל הכול	בעל הכול	בעל הכול	שטח	שטח							שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח		שטח	שטח
	88,399 ₪	0.0207	0.0374	159,719 ₪	0.208	הלק מ- 505	0.0581													39507	56
159,719 ₪	0.0374		0.0374	159,719 ₪	0.208	הלק מ- 506	0.0000													39507	57
141,290 ₪	0.0331		0.0331	141,290 ₪	0.184	הלק מ- 507	0.0000													39507	58
141,290 ₪	0.0331		0.0331	141,290 ₪	0.184	הלק מ- 508	0.0000													39507	59
95,217 ₪	0.0223		0.0223	95,217 ₪	0.124	הלק מ- 509	0.0000													39507	60
72,631 ₪	0.0170		0.0216	92,146 ₪	0.120	הלק מ- 509	0.0046													39507	61
140,035 ₪	0.0328		0.0328	140,035 ₪	0.184	510	0.0000													39507	62
	0.0000		0.0000	0 ₪	0.106	200	0.0000													39507	63
80,494 ₪	0.0189		0.0264	112,637 ₪	0.148	510	0.0075													39507	64
																				39509	65

בעל הכריות משלם	תשלומי איזון כש"ח		השלומי איזון		מצב יוצא			תא שטח	שטח המגרש (דונם)	מצב נכנס				נתוני המקרקעין				סידורי		
	בעל הכריות יקבל	בעל הכריות ישלם	בעל הכריות יקבל	שוי יחסי	שוי מצב יוצא	שוי יחסי	שוי מצב נכנס			בעלי הכריות	בעל הקרקע	שטח בתוכנית (דונם)	מגרש	הלקה	גוש					
	₪35,284		0.0083	0.0000	₪0	0.584	101	0.0083	₪7,069					עיריית דימונה	0.584		149	39507	66	
	₪243,325		0.0570	0.0000	₪0	0.252	200	0.0570	₪48,751					עיריית דימונה	0.863		154	39507	67	
	₪31,579		0.0074	0.0000	₪0	0.112	200	0.0074	₪6,327					עיריית דימונה	0.112		155	39507	68	
	₪9,022		0.0021	0.0000	₪0	0.032	200	0.0021	₪1,808					עיריית דימונה	0.032		156	39507	69	
		0.0000	0.0000	0.0000	₪0	0.425	100	0.0000	₪0					עיריית דימונה	0.425		160	39508	70	
₪3,751,356	₪3,751,356	0.8789	0.8789	1.0000	₪4,268,337	11.753		1.0000	₪855,174						11.753					



בכבוד רב,

