



ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

23 יוני 2020

מספרנו: 19011

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון

מחוז דרום



תנדון: שומה נלווית לפסקת הקצאה ואילון, אלון תתצטיי
הדרומי, דימונה, תכנית מס' 607-0466912-מחשבת פרימיום צור

1. רקע כללי:

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה אשר מטרתה העיקרית היא הסדרת המצב הקיים במגרש 400 (לשעבר) ע"י החזרת קו הגבול הדרומי של המגרש המקורי (138) וחלוקה למגרשים חדשים אשר יאפשרו בניה של משחטה בתחום הקרקע אשר תשמש את בעל הזכויות - מר פנחס עמר.

בהתאם לתכנית זו מגרשים 400 ו-401 מחולקים לשלושה מגרשים - 1-3.

במצב בקודם:

מגרש 400- בשטח 12,676 מ"ר- אשר זכויות החכירה בו רשומות ברמ"י ע"ש פנחס עמר.
מגרש 401- בשטח 38,591 מ"ר- אשר הזכויות בו טרם הוקצו ע"י רמ"י.

במצב החדש:

תא שטח 1- עליו קיים מפעל פלדה- בשטח 5,801 מ"ר- בעל הזכויות פנחס עמר.
תא שטח 2- לצורך הקמת משחטה- בשטח 8,170 מ"ר- בעל הזכויות פנחס עמר.
תא שטח 3- מגרש לתעשייה אשר טרם הוקצה ע"י רמ"י- בשטח 37,296 מ"ר- מדינת ישראל.

הערת הח"מ – הזכויות של עמר פנחס טרם נרשמו בטאבו.

א. מטרות תכנית המתאר כפי שהוגדרו:

מטרת התכנית הינה הקמת משחטת עופות במסגרת שינויים בחלוקת המגרשים

400 ו-401, שינוי קווי בניין ושינוי הנחיות לתכנון שהוגדרו בתכנית 21/101/02/25.



הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

ב. בעלויות:

הבעלים הרשום בקרקע הינה מדינת ישראל מלבד חלק מהקרקע (בתחום תא שטח 3) אשר אינו מוסדר- הבעלות בסכסוך (קיימת לגבי תביעת בעלות).
להלן התייחסות מר חגי סלע- מתכנן מרחב דרום ברמ"י מיום 27/8/2017:

1. התכנית נדונה במשרד ביום 17/1/2017 – נאשר לקידום.
2. להלן איתור בעלויות בגבולות התכנית:
גוש 400434 חל" 1 (חלק)- בניהול רשות מקרקעי ישראל (מדינה). קיים חוזה חכירה ל- "עמר פתח".
גוש 100256/1 חל" 1- בניהול רשות מקרקעי ישראל (מדינה).
גוש 100256 חל" 12- הבעלות בסכסוך.

ג. החלטת וועדת משנה להתנגדויות:

בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות שמספרה 2018027 מיום 3/12/2018 נרשם הרקע הבא:

מטרת התכנית הינה הקמת משחטת עופות באזור התעשייה בדימונה על ידי שינוי תכנית של אזור התעשייה (21/101/02/25)
אשר קבעה כי לא תותר משחטה באזור תעשייה זה. התכנית כוללת גם שינויים בחלוקת המגרשים 400 ו-401 ושינוי קו בניין. המשחטה לעופות מתוכננת לקום במגרש מס' 2 בתכנית המוצעת.

התכנית תואמה עם הגורמים הבאים:
משרד הבריאות מכתבם מיום 14/01/18
המשרד להגנת הסביבה מכתבם מיום 27/08/17
רשות הניקוז מכתבם מיום 23/08/17
מקורות מכתבם מיום 21/11/17
חברת חשמל מכתבם מיום 12/02/18

התכנית נדונה להפקדה ביום 20/11/17 והופקדה בפועל ביום 03/08/18
לתכנית התקבלה התנגדות אחת של שפיר תעשיות בע"מ.

והוחלט:

הוועדה לאחר ששמעה את המתנגדים, את נציג הוועדה המקומית ועורכי התכנית, מחליטה כלהלן:
לאור ההתנגדות שהוצגה והעובדה כי באזור תעשייה זה מקודמות מספר תכניות כגון: תכנית למפעל דלקסן, תכנית לחקמת מפעל לאספלט של חברת לודן וכן כוונה לחקמת מפעל בטון של המתנגד, רואה הוועדה לנכון בטרם תיתן החלטה, לבחון בראיה כוללת את היעודים והשימושים באזור תעשייה זה.

לפיכך, מורה הוועדה לעיריית דימונה ולמשרד הכלכלה והתעשייה להמציא לוועדה התייחסות לגבי האופן בו הם רואים את הפיתוח של אזור תעשייה זה, את השימושים המתירים, הקצאת השטחים בו, תוך הדגשת הדיכויים הסביבתיים.
התייחסות כאמור תועבר תוך 45 יום.

יש לשלוח העתק מהתייחסות זו גם לרשות מקרקעי ישראל ולכל הצדדים.

אגב הדיון בהתנגדות, התברר כי טבלת ההקצאה וההסכמה אינה תתומה על ידי כל הבעלים ואף כוללת מקרקעין בלתי מוסדרים אשר אינם יכולים להכלל באיחוד וחלוקה בהסכמה, והטבלה גם לא נחתמה על ידי הבעלים הרשום ביחס למקרקעין המוסדרים, שהוא רשות מקרקעי ישראל.
לאור האמור לעיל, לא ניתן לקדם את התכנית כאיחוד וחלוקה בהסכמה אלא כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

על מגישי התכנית להעביר תכנית מתוקנת בהתאם לרבות טבלאות הקצאה ואיזון בפרק זמן זה.

הוועדה תשוב ותדון בקבלת החלטה בדיון פומבי.



אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

2. מועד הביקור הנכס :

6 במרץ 2019 - בוצע ע"י ירון אליהו, שמאי מקרקעין.

ינואר 2020 - בוצע ע"י ירון אליהו, שמאי מקרקעין.

3. פרטי זיהוי הנכס :

כתובת - א.ת. דרומי, דימונה.

גוש 400434, חלקה 1 (חלק) גוש רשום ומוסדר בבעלות המדינה..

גוש 100256/1, חלקה 1. (חלק) מדובר בגוש שהוסדר ולא נרשם - הבעלות בסכסוך.

גוש 400409, חלקה 1. (חלק) גוש רשום בהסדר- הבעלות בסכסוך.

מגרשים 400 ו- 401 לפי תכנית 21/101/02/25.

4. תיאור הנכס והסביבה :

4.1. הסביבה -

אזור התעשייה של דימונה ממוקם בחלקו מצפון לכביש 25 (באר שבע - דימונה) ובחלקו מעברו הדרומי של הכביש, ומשני עברי רחוב הרצל, שחינו מהרחובות הראשיים של העיר.

הנכס נשוא השומה ממוקם מעברו הדרומי של כביש 25, בחלקו המערבי של אזור התעשייה, כ 350 מ' בקו אווירי מזרחית לכביש 204 (דימונה ירוחם) ו כ 700 מ' בקו אווירי דרומית לצומת דימונה המחברת בין כביש 25 לכביש 204.

סביבת הנכס כמעט ואינה מאוכלסת, ומרבית המגרשים ריקים. באזור התעשייה קיימים מפעלים גדולים כגון- מפעל "Vishay", זלק סן, על בד, אבגול, אולם אירועים ועוד. ההגעה לאזור נעשית מכיוון צומת המפגש של כביש 25 עם רחוב הרצל. הפיתוח הסביבתי כולל, בין היתר, כבישים, תשתיות מים, ביוב, חשמל וכד'.






ירון אליהו

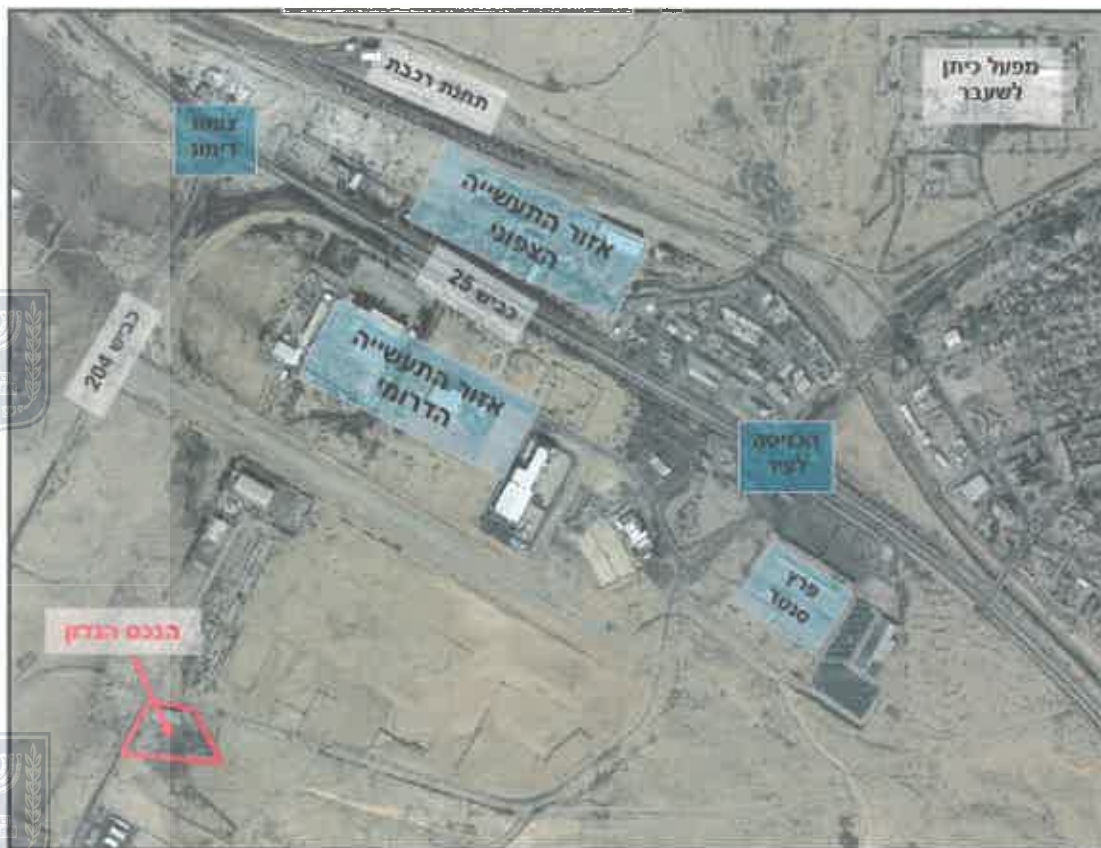
Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

תצלום אוויר הנכס והסביבה –



תמונת חזית הנכס:



הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

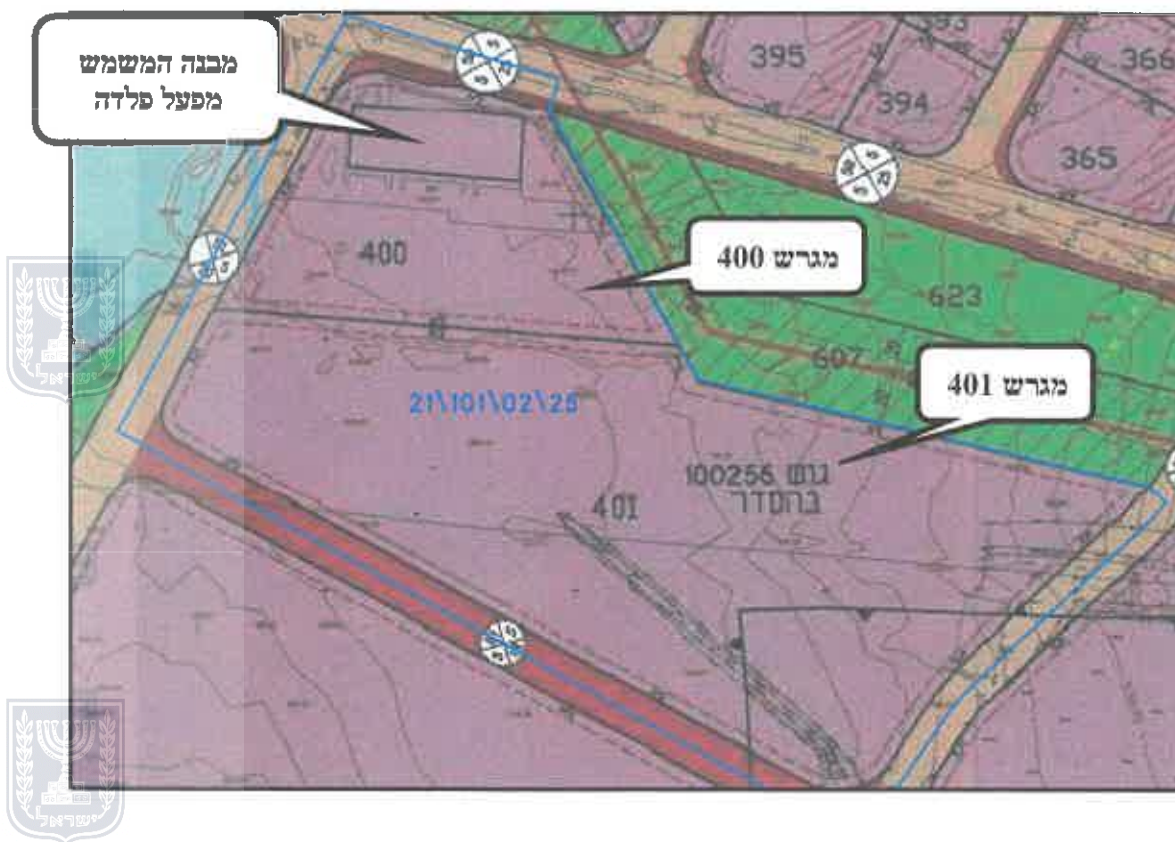
שמאות מקרקעין

4.2. המגרש –

מגרש 400- המגרש אשר זכויות החכירה בו ע"ש מר עמר פנחס. מדובר במגרש מישורי בסך הכל שצורתו היא מעין טרפז המעוגל בפינתו הצפון מערבית ששטחו הכולל הינו 12.676 דונם. בחלקו הצפוני של המגרש ישנו מבנה ומסביבו משטחי בטון ואספלט.

בחלקו הדרומי של המגרש קיים שטח אשר מתוחם בגדר ומשמש גם כן את הנכס הנדון לאחסנה פתוחה וצביעה בכניסה התפעולי שער נגדר.

שרטוט המצב המאושר:



במצב החדש:

תא שטח 1- עליו קיים מפעל פלדה- בשטח 5,801 מ"ר- בעל הזכויות פנחס עמר.
תא שטח 2- לצורך הקמת משחטה- בשטח 8,170 מ"ר- בעל הזכויות פנחס עמר.
תא שטח 3- מגרש לתעשייה אשר טרם הוקצה ע"י רמ"י- בשטח 37,296 מ"ר- מדינת ישראל.



הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

שרטוט המצב המוצע:



4.3. מבנה –

בחלקו הצפון מזרחי של המבנה ישנה קומת גלריה ובה משרדים, מטבח ושירותים בשטח של כ-160 מ"ר. מתחת לקומת הגלריה ישנו מקלט ומשרדים נוספים המשמשים לאחסנה. בחלקו הצפוני, הן במרכזו והן בצדו המערבי, ישנם מחסנים ששטחם הכולל כ-30 מ"ר.

המבנה מחולק ל-2 אולמות וביניהם מעבר. שטח האולם המזרחי הוא כ-830 מ"ר ושטחו של האולם המערבי הוא כ-790 מ"ר. גג אסבורית, רצפת בטון, תריסי גלילה בכניסות. הכניסה למבנה הינו מחזיתו המזרחית. בצמוד לכניסה זו ישנו כביש אספלט. לצדו של הכביש, מדרגות חיצוניות המאפשרות כניסה לקומת המשרדים. בעורף המבנה כורכר ובו מתאפשרת חניה. דרומית למבנה ישנה מכולה המשמשת לאחסנה ואיננה מופיעה בהיתר הבניה. נכון להיום המבנה משמש כמפעל פלדה.

הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



אבי נחום

Real Estate Appraisal

שמות מקרקעין

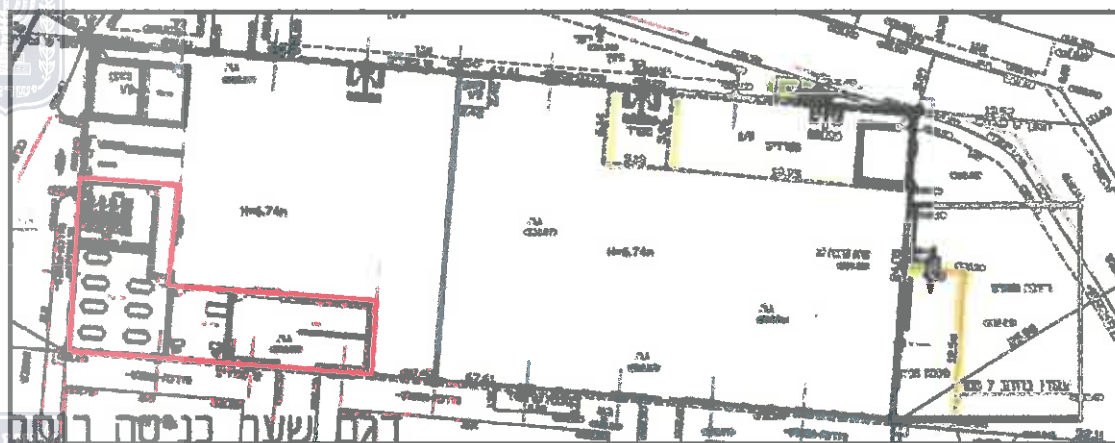
רמת הגמר:

רמת הגמר טובה בסה"כ ותואמת את השימושים- במבנה ומסביבו רצפת בטון וכניסות

תריסי גלילה המאפשרות כניסה של רכבי תפעול.

במשרדים שטיח ותקרת גבס, דלתות מעץ, מסגרות חלונות מאלומיניום ומיזוג מופצל.

להלן תרשים המבנה וסימון החלקים בהיתר שלא נבנו בפועל:



תמונות-



הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין

Real Estate Appraisal

5. מצב תכנוני :

א. תכניות –

על הנכס הנדון חלות התכניות הבאות :

תכנית מס' 14/106/03/25 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2689 בתאריך 26.3.1981. מטרת התכנית הינה הקמת אזורי תעשייה.



תכנית מס' 21/101/02/25 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 6563 בתאריך 12.3.2013. תכנית זו משנה את ייעודי הקרקע לייעוד תעשייה ומלאכה.

תכנית מס' 21/101/02/25 :

1. שינויים בייעודי הקרקע

2. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה

להלן מטרות התכנית ויחס לתכניות קודמות :

יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שימי לתכניות מס' 14/106/03/25, 101/02/25 בשטחים הכלולים בגבולות מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית חדשה לאזור תעשייה קיים ע"י :

א. שינויים בייעודי הקרקע.

ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

ג. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכליות ושימושים :

א. **אזור תעשייה** (מגרשים מס' 408-407, 400-403, 388-398, 300-387, 101-123, 85-87)

א. יתרון מפעלי תעשייה לכל סוגיה למעט תעשייה עתירת ידע. יתרון אחסון חומרי גלם ותוצרת מוגמרת. מפעלי תעשייה ואחסון חומרי גלם ותוצרת מוגמרת יותרו בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי ומפגעים סביבתיים ועומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שהיוו בתוקף.

ב. לא יותרו תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רעלים עפ"י תקנות החומרים המסוכנים (סיכוי ופסור), אלא אם ייתן אישור מאקדם מהמשרד להגנת הסביבה.

ג. תותר הקמת מפעלים לטיפול בפסולת, בתנאי רגשית תכנית מפורטת וחזות דעת סביבתית שתוק עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותושב לאישור.

ד. לא יותרו שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.

ה. לא יותר תעשייה כמית ואחסנה הכוחה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכוחה בה, יצרן, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפי מתכות ומשחטות.

ו. לא תותר הקמת של תחנת כוח סמון של הוראות תכנית זו בלבד.



הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



אבי נחום

ירון אליהו

שמות מקרקעין

Real Estate Appraisal

הנחיות וזכויות בניה:

מס' קומות מירבי	ק"ב ב"ן (מ')	חכסית מירבית %	היקפי בניה מירבית במגרש (ב- %)				שימושים	שטח מגרש מדוער (בדונם)	מספר מגרש	אזור
			סה"כ עיקרי + שירות	מסחרת שירות	מסחרת עיקרית	מסחרת מעל לקרקע				
2	כמסומן בתשריט	50%	65%	10%	---	55%		0.900	102, 103 108-111 117-123 301-387 388-397 400-403 406,407	אזור תעשייה
8	הערה 8			הערה 4		הערה 3		הערה 2		

הערות לטבלת מצב:
 *הערה 1: תותר בבית מספר מבנים על מגרש אחד. המרחק המדוער בין המבנים יהיה ע"פ תכנית בינוי שתוארך לבקשה להיתר בניה שתואשר בעדה המקומית.
 *הערה 2: בחלוקת מגרשים תותר סטייה של עד 5% משטח מגרש מינימלי.
 *הערה 3: שטחי האחסון יכללו בחישוב % הבנייה למטרות עיקריות.
 *הערה 4: חלוקת זכויות בניה למטרות שירות מעל לקרקע יהיה כדלקמן: 1% עבור מקלט תקני, מתקנים טכניים. 8% עבור סכמת על לרכב.
 ק"ב בנין לסכמת על לרכב יהיו קדמי / או אחורי 0.0 מ'. גובה מירבי לסכמת על יהיה 2.75 מ'.
 *הערה 5: זכויות בניה למטרות שירות מעל לקרקע ישמשו עבור בניית מקלט תיקני ומתקנים טכניים.
 *הערה 6: במגרשים פנימיים יהיו 2 קווי בנין צדדיים ושני קווי בנין קדמיים.
 *הערה 7: תאשר בניה בקו בנין צדדי אפס (0.0 מ') אחד לכל זוג מגרשים בהסלמת השכנים ובתנאי קיר אטום. קו בנין צדדי (נגדי) יהיה 5.0 מ'.
 *הערה 8: גובה מירבי יהיה 14 מ' מחוץ ממפלס קרקע מתוכנן. הגובה המוחלט המירבי המותר לבניה יהיה הגובה המתקבל במישור המצר בין קווי הגבולות הגובה המסומנים בתשריט.
 *הערה 9: במגרשים בהם (בהתאם למסומן בתשריט) קיימת בניה יאושור ק"ב הבנין הקיימים.
 כל תוספת בניה או בניה חדשה בשטח התכנית יאושור בהתאם לק"ב הבנין המותרים בתכנית זו.

ב. היתרי בנייה –

בתיק הבניה נמצא היתרי הבניה הבאים:

- היתר בניה מס' 930142 בתיק מס' 93089 שניתן בתאריך 26/4/1994 - היתר בניה

לבניית 2 מבני תעשייה באזור התעשייה החדש (מגרש 138 ע"פ תכנית 14/106/03/25) אזור תעשייה דרומי.

- היתר בניה מס' 20140101 שניתן בתאריך 28/6/2018 – היתר בניה לבניית

משרדים בחלל מבנה קיים, הגבהת גג המבנה, ושינויי חזיתות, ביצוע תיחום

גדרות בהיקף המבנה. באיזור התעשייה הדרומי, מגרש 400 (ע"פ תכנית

20/101/02/25).

שטח הבניה ע"פ תכנית הבקשה להיתר בניה:

עיקרי- 1,662.71 מ"ר.

שירות מרחבים מוגנים - 53.64 מ"ר.

סה"כ - 1,738.25 מ"ר.

במסגרת הבקשה להיתר הבניה סומנה קומת הגלריה המשמשת למשרדים

להריסה. כמו כן, סומן גידור שטח המגרש.





אבי נחום



אבי נחום

Real Estate Appraisal

שמאות מקרקעין

ג. חריגות בניה / אי התאמה להיתר הבניה:

- נכון להיום טרם נהרסה קומת הגלריה.
- לאורך חזית דרומית של המבנה סככה איסכורית כ- 30 – 40 מ"ר + קירוי מעל מער' טכנית.



- בחזית צפונית מדרגות לקומת הגלריה וקירוי מבואה באיסכורית.
- ברחבי המגרש פזורות מס' מכולות.

6. תכנית נשוא טבלת ההקצאה ואיזון:

תכנית נקודתית מס' 607/0466912 שפורסמה להפקדה ברשומות בי.פ. 7880 בתאריך 17/7/2018.



מטרת התכנית

שינויים בחלוקת המגרשים 400 ו-401, שינוי קווי בניין ושינוי הנחיות לתכנון שהוגדרו בתכנית המאושרת מס' 21/101/02/25 לצורך הקמת משחטת עופות.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקת מגרשים.

2. שינוי קווי בניין.

3. שינוי בהנחיות ושימושים במגרשים.

4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



אבי נחום



אבי נחום

Real Estate Appraisal

שמאות מקרקעין

תכליות ושימושים:

(א) יותר מפעלי תעשייה לכל סוגיה למעט תעשייה עתירת ידע. יותר אחסון חומרי גלם ותוצרת מוגמרת. מפעלי התעשייה ואחסון חומרי הגלם ותוצרת מוגמרת יותר בתנאי שאינם יוצרים זיהום סביבתי ומפגעים סביבתיים ועומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה ובחוקים והתקנים הסביבתיים שיהיו בתוקף.

(ב) לא יותר תכליות העושות שימוש או מאחסנות חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים ובכמות הנדרשת להיתר רגלים ע"י תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופיקוד), אלא אם ייתכן אישור מוקדם מהמשרד להגנת הסביבה.

(ג) תותר הקמת מפעלים לטיפול בפסולת, בתנאי הגשת תכנית מפורטת וחזות דעת סביבתית שתוכן ע"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותגוש/ לאישור.

(ד) לא יותר שימושים שלדעת מהנדס העיר או יחידה לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה עלולים לגרום לסיכון מפגע או מטרד סביבתי.

(ה) לא יותר תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה.

(ו) לא תותר הקמה של תחנת כוח מכוחן של הוראות תכנית זו בלבד.

(ז) כמו כן, תותר:

1. הקמת בתי יציקה, מפעלים למתכות וציפי ומשחתות.
2. תובטח זכות מעבר לרכב ולחולכי רגל בין תא שטח 1,2 כמו כן, זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

הערת הח"מ לגבי זכות מעבר- בבדיקה עם אדריכלית התכנית נמסר כי הכוונה היא שהזיקה תהיה למעשה אך ורק בין שני המגרשים של בעלי הזכויות ואין זיקת הנאה זו יוצרת זכות לחלקות אחרות ו/או לכלל הציבור.

הוראות בינוי:

- לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים שטוות הסיכון שלהם חורג מצבולות המגרש.
- יוקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסיה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- לא יותר כל טיפול בפסדים או הקמת מפעלים העוסקים בכך בשטח התכנית.
- לא תותר הקמת חניה משותפת למגרשים 1 ו-2.
- תוקם גדר בגבול המגרשים 1,2.
- תובטח זכות מעבר לחולכי רגל בין מגרשים 1,2 ע"י זיקת הנאה כמסומן בתשריט המוצע ובנספח תכנוני.
- בתנאי השטח בתחום התכנית לא תותר הקמת מתקן לטיפול בפסולת או תחנת מעבר לפסולת.





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

הוראות וזכויות בניה:

תכנית (בתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	שטח שטחי בניה	מפל הבנייה הקובעת			
50	65%	10 (1)	55%	5614	1 תעשייה
50	65%	10 (1)	55%	8154	2 תעשייה
50	65%	10 (1)	55%	36744	3 תעשייה



קו בנין (מטר)				מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח
קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני			
(3)	(3)	(3)	(2)	2	5614	1
(3)	(3)	(4)	(3)	2	8154	2
(3)	(3)	(3)	(3)	2	36744	3

כאמור, בישיבת ועדת המשנה להתנגדויות שמספרה 2018027 מיום 3/12/2018 החליטה הוועדה להורות על עיריית דימונה ומשרד הכלכלה והתעשייה להמציא לוועדה התייחסות לגבי האופן בו הם רואים את הפיתוח של אזור תעשייה זה, את השימושים המותרים, הקצאת השטחים בו, תוך הדגשת ההיבטים הסביבתיים. תוך 45 ימים.

כמו כן בגין העובדה כי המקרקעין לא מוסדרים יש לבצע באיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ולא ניתן לבצע איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.



במכתב הועדה המחוזית מיום 20/1/2019 נרשם כי בישיבת ועדה 2019001 מתאריך 14/1/2019 הוועדה החליטה בהתאם לבקשת הוועדה המקומית לתת הארכה להתייחסות בעוד 30 ימים.





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

7. מצב משפטי :

כללי :

הבעלים הרשום בקרקע הינה מדינת ישראל מלבד חלק מהקרקע (בתחום תא שטח 3) אשר אינו מוסדר- הבעלות בסכסוך (קיימת לגביו תביעת בעלות).
להלן התייחסות מר חגי סלע- מתכנן מרחב דרום ברמ"י מיום 27/8/2017 :



1. התכנית נדונה במשרד ביום 17/1/2017 – ואשר לקידום.
2. להלן איתור בעלויות בגבולות התכנית:
גוש 400434 חל" 1 (חלק) - בניהול רשות מקרקעי ישראל (מדינה). קיים חוזה חכירה ל- "עמר פוחס".
גוש 100256/1 חל" 1 - בניהול רשות מקרקעי ישראל (מדינה).
גוש 100256 חל" 12 - הבעלות בסכסוך.

להלן התייחסותו של עו"ד רמי זמארי- פקיד הסדר אזור הדרום, מיום 21/1/2018 :



חריני לאשר כי עפ"י הרישומים המתגבשים בלשכתנו, המקרקעין הנכללים בתחום תביעת הבעלות הידועה כ - אל סיר 38 מהווים כיום גוש סכסוך בתסדר מס' 400409 בשלמות.
עפ"י הרישומים המתגבשים בלשכתנו ביום 6.5.1074 הגיש תובע תבעות המקורי המנוח עיד וחיד סולב ו"ל שהיה נושא ת.ז. 035012319, תזכיר תביעת מס' 2826 לזכויות בעלות נטענות ביחס לחלקה הידועה כ - אל סיר 38".
1. שטח החלקה עפ"י רישומנו הינו כ - 190 דונם.
2. התובע תבע את הזכויות הנטענות בשלמות.
3. מבדיקת רישומינו עלה, כי המקרקעין נשוא החלקה טרם עברו הליכי הסדר.
4. המקרקעין מצויים בסכסוך בעלות מאחר ו מדינת ישראל, תובעת אף היא זכויות בעלות ביחס למקרקעין נשוא התביעה.
5. לשם הכרעה בזכויות הבעלות ורישומן בפנקס הזכויות כמוסדרות, יש לקבל פס"ד מאת בית המשפט המחוזי הנמורה על רישומם.

לסיכום -

בחלק מהקרקע בתוכנית הבעלות בסכסוך

על פי הנחיות היועץ המשפטי לוועדה ושמאית המקרקעין -

בקרקעות שבסכסוך ושטרם הוסדרה בהם הבעלות ושעד הסדרתן לא ניתן לדעת מי

הבעלים באופן סופי - תרשם ההקצאה במצב היוצא -

" למדינת ישראל בנאמנות עבור קרקע לא מוסדרת "





אבי נחום
ירון אליהו
שמואות מקרקעין Real Estate Appraisal

6.1. חוזה חכירה –

בהתאם לחוזה חכירה מסי 60149126 מיום 9/6/1997:

פרטי זיהוי הנכס ברמ"י:

המקום – דימונה

השטח – כ- 12,676 מ"ר

גוש – 100256

חלקה – חלק מחלקה 1.

מגרש – 138 לפי תכנית מפורטת 14/106/03/25.

תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 5/9/1993 ועד ליום 4/9/2042.

מטרת החכירה: תעשייה ומלאכה.

תנאים מיוחדים:

1. יהיה על היזם לבנות על המגרש מבנה בגודל כ-6,000 מ"ר לפחות.

2. אחוזי הבניה – 65% לקומה, 2 קומות, סככות – 65% משטח החצר.

3. מבנים אחרים – 40% לקומה, גובה – לא יותר מ-14 מ'.

4. מבני עזר + סככות 25% מהשטח.

5. ערך הקרקע המופיע בחוזה, מתייחס לשטח של כ-13,600 מ"ר.

6. ערך הקרקע לשטח כ-12,676 מ"ר, הינו בסך של 225,506 ש"ח.

6.2. כתב העברת זכות חכירה שאינה רשומה בלשכת רישום מקרקעין:

בהתאם לכתב העברת זכות אשר נחתמה ע"י רמ"י ביום 25/2/2015 בתיק הזכויות

רשומות ע"ש:

פנחס עמר ת.ז. 068393222 החלק- בשלמות.





ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

8. גורמים ושיקולים לשומה :

להלן העקרונות הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווים של המקרקעין במצב נכנס ובמצב יוצא בעת עריכת טבלת ההקצאה ואיזון :

הטבלה נערכה על ידנו על בסיס העקרונות המותווים בחוק התכנון והבניה, פרק ג',

סימן ז', תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה), תשס"ט-2009 ותקנים 15

ו 15.1 של הועדה לתקינה שמאית.

- האמור בסעיפים 1-7.

- מיקום הנכס- באזור התעשייה הדרומי של דימונה.

- שטח כל מגרש / תא שטח.

- המבנה- הובא בחשבון כי על מגרש 400 במצב הקודם ותא שטח 1 במצב היוצא

קיים מבנה אשר בכל מקרה אין שינוי לגבי בעלות הזכויות עליו. לכן, למעשה אין

משמעות למבנה בעת עריכת הטבלה לצורך הקצאה ואיזון.

- השימושים המותרים עפ"י תב"ע- הובא בחשבון כי השימושים הנוספים המותרים

לצד ההגבלות החדשות המוטלות במסגרת התכנית נשארים בגדר שימושי תעשייה

ואינם משפיעים ברמה הכללית על שווי קרקע לתעשייה.

- מבחינת זכויות בניה- זכויות הבניה בשני המצבים, מאושר ומוצע- תכנית 50%,

55% עיקרי + 10% שירות.

- שטח זיקת ההנאה- חלק מתא שטח 1 סומן כשטח ובו זיקת הנאה למעבר. הובא

בחישוב כי שטח זה שייך לתא שטח 1 על כל המשתמע מכך - זכויות בניה,

אפשרויות שימוש וכו' ובנוסף גובל בתא שטח מס' 2 אשר בהתאם לתכנית מתבקש

לבעל הזכויות ולכן אין השפעה על השווי מבחינה זו.





ירון אליהו

Real Estate Appraisal



אבי נחום

שמאות מקרקעין

- ניתוח עסקות השוואה ביעוד תעשיה בעיר דימונה ובסביבה תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון.

- לצורך אומדן השווי והיות שלא ניתן למצוא עסקות בין פרטיים לקרקע פנויה, ולפיכך, השתמשנו בגישת החילוץ.



- שווי הקרקע בטבלה מתייחס לשווי קרקע כולל פיתוח.

- הובא בחשבון כי רשות מקרקעי ישראל משווקת קרקע לתעשייה באזור זה לאחר המלצת משרד הכלכלה במחיר הכולל הנחת איזור. בנוסף משרד הכלכלה מתמרץ יזמים באיזור באמצעות הנחה בתשלום הפיתוח. שני אלה בין היתר גורמים לכך שלמעשה כל מי שמבקש להקים מפעל / תעשיה באזור עדיף לו לפנות לרשויות ע"מ לקבל המלצה ולא לרכוש קרקע / זכויות בקרקע בשוק הפרטי.



הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

9. בסיס נתונים ותחשיב :

א. עסקות השוואה:

מס	מועד	מיקום	תקופת השכירות	שטח בני	חצר	תיאור	דמ"ש
1	01/03/2018	אזור התעשייה הדרומי דימונה	1/3/2018 - 28/2/2019 אופציה 9 שנים	1000	2100	חלק ממבנה, חלק מהשטח בנוי ללא חיתוך בניה, בנוסף לחצר קיימת חצר נוספת אשר מחוזה פלישה. מבנה ברמה פשוטה בסה"כ	18,000 ₪
2	27/06/2017	פארק התעשייה רותם	עד 30/6/2022	130	0	חלק ממבנה בתוך פארק התעשייה רותם	1,500 ₪
3	01/09/2014	רחוב הפועלים, עורפי ומישה מרחוב עמל	אופציה עד 31/8/2018	150	0	חלק עורפי ומישה עורפית ממבנה אשר החזית שלו פונה לרח' הפועלים. התא ברמה סבירה.	4,030 ₪
4	01/01/2017	רחוב עמל	1/1/2017 - 31/1/2019	250	1885	מגרש ועליו מבנה מקורי של כ- 250 מ"ר ברמה פשוטה מאוד. בשאר שטח המגרש חנוכה מכולות ורשתות צל אשר משרתות את מטרת השוכר.	9,000 ₪
5	07/04/2016	רח' הפועלים מבנה 287.68	1/5/2016 - 28/2/2017	110	42	תא תעשייה, מפלס הכניסה מוגבה מהרחוב. רמה פשוטה משמש מתפרה	2,695 ₪
6	04/12/2015	רח' הפועלים מבנה 287.68	1/1/2015 - 31/12/2017	110	42	תא תעשייה, מפלס הכניסה מוגבה מהרחוב. רמה פשוטה משמש מחסן, החוזה מקורי משנת 2001	1,925 ₪
7	היצע - 2017	תא תעשייה, רחוב הפועלים		110	40	תא תעשייה, ברמה פשוטה ובסיסית, גאסבסט. מוצע כ- 2800 כולל מע"מ	2,393 ₪
8	היצע - 2017	רחוב המלאכה		70		רחוב המלאכה הינו רחוב אשר שינה את צביונו למסחר ברמה פשוטה, כולל סופר מרקט גדול, חנות בגדים גדולה ועוד	1,400 ₪
9	היצע - 2017	רחוב המלאכה		71		תא משופץ ונגיש לרכב חזית לכיוון מרכז הקניות. רחוב המלאכה הינו רחוב אשר שינה את צביונו למסחר ברמה פשוטה, כולל סופר מרקט גדול, חנות בגדים גדולה ועוד.	1,500 ₪
10	2014	רחוב המסגר, א.ת. צפוני, דימונה		96	-	תא תעשייה, מחובר לתאים נוספים, מושכר ע"י חברת מבני תעשייה. דמ"ש ע"פ חשבונית	2,073 ₪
11	2014	רחוב עמל, א.ת. צפוני, דימונה	החל מ- 5/13 ועד 5/14	150	-	קיימת חשיפה חלקית לרחוב הפועלים	3,272 ₪

להלן ניתוח הנתונים וביצוע התאמות נדרשות לנכס הנדון:

מס	נתונים	מיקום	שטח לחישוב	דמ"ש למ"ר	התאמות					דמ"ש מתואם למ"ר
					תבסית	מיקום	היקף	רמה	זמן/מרי"מ	
1	אזור התעשייה הדרומי דימונה		1000	18.00 ₪	100%	100%	100%	90%	100%	16 ₪
2	פארק התעשייה רותם		130	11.54 ₪	110%	120%	95%	100%	100%	14 ₪
3	רחוב הפועלים, עורפי ומישה מרחוב עמל		150	26.87 ₪	115%	80%	95%	100%	100%	23 ₪
4	רחוב עמל		740.5	12.15 ₪	100%	85%	100%	110%	100%	11 ₪
5	רח' הפועלים מבנה 287.68		110	25 ₪	110%	80%	95%	100%	100%	20 ₪
6	רח' הפועלים מבנה 287.68		110	18 ₪	110%	80%	95%	100%	100%	15 ₪
7	תא תעשייה, רחוב הפועלים		110	22 ₪	110%	80%	95%	100%	95%	17 ₪
8	רחוב המלאכה		70	20 ₪	110%	80%	95%	100%	95%	16 ₪
9	רחוב המלאכה		73	21 ₪	110%	80%	95%	100%	95%	16 ₪
10	רחוב המסגר, א.ת. צפוני, דימונה		96	22 ₪	110%	85%	95%	100%	105%	20 ₪
11	רחוב עמל, א.ת. צפוני, דימונה		150	22 ₪	110%	85%	95%	100%	105%	20 ₪
	ממוצע									
										18 ₪

יש לציין שלא נמצאו עסקות במקרקעין מס שבח למבני תעשייה.

עסקות לקרקע בוצעו מול רמ"י וכלולות בהן הנחות איזור ולפיכך לא נלקחו

בחשבון.



הנרייטה סולד 8 א' באר-שבע, מיקוד 8489433

טל. 08-6288226 | פקס. 08-6288225 | E-mail: office@avi475.co.il

19011-2019
ש. פרטיות



אבי נחום



אבי נחום

Real Estate Appraisal

שמאות מקרקעין

דמי שכירות לתאים לתעשיה באיזור הצפוני במתחם ששכר הדירה כלל תשלום

ארנונה שהיא כ 6 ש"ח לחודש.

מס'	דמי שכירות + ארנונה גלובלים	תקבולים	שטח מושכר במ"ר	דמ"ש למ"ר	הפחתת ארנונה
1	4520	4520	270	16.74	10.74
2	2220	2220	86	25.81	19.81
3	1886	1886	45	41.91	35.91
4	2624	2624	120	21.87	15.87
5	6251	6251	300	20.84	14.84
6	2137	2137	100	21.37	15.37
7	1282	1282	54	23.74	17.74
8	2564	2564	90	28.49	22.49
9	3102	3102	132	23.50	17.50
10	2061	2061	106	19.44	13.44
11	1269	1269	54	23.50	17.50
12	1026	1026	30	34.20	28.20
13	1675	1675	71	23.59	17.59
14	0	6880	344	20.00	14.00
15	2750	2750	160	17.19	11.19
16	2137	2137	100	21.37	15.37
17	634	634	27	23.48	17.48
18	450	450	30	15.00	9.00
19	4335	4335	170	25.50	19.50
20	1538	1538	68	22.62	16.62
21	1474	1474	52	28.35	22.35

ממוצע לדמי השכירות לכל העסקות 17.74 ₪ למ"ר.

ממוצע דמ"ש ללא עסקות חריגות 1,3,12,18 – 17 ₪ למ"ר.





אבי נחום

ירון אליהו

שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

ב. לסיכום:

לאור האמור, אנו סבורים כי נכון לאמוד דמ"ש ראויים באזור הנכס הנדון בסכום של כ 18 ₪ למ"ר.

שיעור ההיוון - 8.5%.

ומתקבל שווי ממוצע של – 2,535 ₪ למ"ר.

שווי	
שווי מ"ר בנוי בקומת חצר 50%	2,530 ₪
הפחתת רווח יזמי	10.00%
עלות בניה למ"ר	2,000 ₪
היתרה לקרקע	300 ₪
סה"כ שווי דונם כולל פיתוח	150,130 ₪
שווי דונם בגישת החלוצ	150,000 ₪

(התכסית הממוצעת כ 50%)

היות ובמקרה הנדון הן במצב הקיים המאושר והן במצב המוצע המגרשים מיועדים לתעשייה שווי הקרקע הבסיסי לדונם - ללא שינוי.





אבי נחום
ירון אליהו
שמאות מקרקעין Real Estate Appraisal

10. מועד קובע לטבלה :

23 ביוני 2020.

11. השומה :

ע"פ טבלת האיזון המצורפת, עולה כי בעת הקצאת תאי שטח 1 ו-2 לבעל הזכויות –
עמר פנחס - חוכר שטרם נרשם, עליו לשלם תשלומי איזון בסכום כולל של – 194,250 ₪
למדינת ישראל.

12. הערות :

- תא שטח 3 שבתחום התכנית - קרקע בסטטוס "לא מוסדר" או מוסדר והבעלות בסכסוך לאור תביעות בעלות המתנהלות בבית המשפט ושטרם הוכרעו. לכן, רישום סופי של הבעלויות במגרשים שאינם מוסדרים יותנה בגמר הליך הסדר הבעלות על הקרקע, על פי הנחיית היועץ המשפטי לוועדה ירשמו הקרקעות שבסכסוך "למדינת ישראל בנאמנות עבור קרקע לא מוסדרת עד לגמר הליך הרישום וההסדר".
- ייתכן כי בנוסף לתשלום האיזון יחולו תשלומים נוספים לרשות מקרקעי ישראל-דמי היתר, היוון וכו'.
- בשומה זו לא נבחנה החבות בהיטל השבחה ככל שיחול בעת אישור התכנית.

13. הצהרה :

אנו מצהירים כי אין לנו כל עניין בנכס הנדון ושומה זו נעשתה לפי מיטב ידיעתנו והכשרתנו המקצועית.

מכאן רב



