



חבר לשכת שמאי מקרקעין
בישראל



תאריך: 27/03/2018
מס' תיק: 308-3-16
גרסה מס' 16

נספח לטבלת איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל 1044 רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12

1. רקע כללי:

טבלת איחוד וחלוקה הקצאה והאיזון ללא הסכמת בעלים נערכת לגושים וחלקות הכלולים **בחלק מתחום תוכנית מס' תמל 1044 (מצב מוצע)** זאת לצורך הפקדתה כחלק ממסמכי התוכנית מס' תמל 1044 רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12 תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

בטבלת האיחוד והחלוקה, ההקצאה והאיזון משתתפים גוש 1 בחלק, 1 חלקה בחלק ששטחן הכולל כ- 252.291 דונם, שהן חלק משטח הכלול במספר תוכניות מאושרות כפי שיפורט בנספח שלהלן ומסומנות כמיועדות לתוכנית איחוד וחלוקה בתוכנית תמל/1044 (מצב מוצע).

בטבלת ההקצאה והאיזון שלא בהסכמת הבעלים הזכויות רשומות על שם מדינת ישראל, רשות פיתוח (ראה פרק המצב המשפטי).

הטבלה נערכה לחלק משטח התוכנית המוצעת 2292.016 דונם, מתחם האיחוד וחלוקה בו קיימים בעלי זכויות לרבות מדינת ישראל הוא 252.291 דונם.

2. המועד הקובע לטבלת האיזון

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון הוא 10/2016 וטבלאות שיווקים של רשות מקרקעי ישראל במגזר הבדואי.

3. מועד הביקור בנכס

ביקור במקרקעין נערך מטעמי מספר פעמים במהלך חודש 9-10/2016 ע"י מר יניב ביליה, שמאי מקרקעין במשרדי שבדק את השטחים והנכסים, את הזכויות במקרקעין ואת המסמכים והתוכניות הרלוונטיות לצורך הגשת הנספח כחלק מתוכנית מס' תמל/1044 רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12 תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



4. פרטי המקרקעין

- מיקום המקרקעין - רהט דרום שלב ב' מתחמים 9,10,12 מצפון לכביש 310 להבים - רהט - אשל הנשיא ומדרום למתחמים 1-8 (שלב א').
- מיקום נשוא הטבלה - בחלק הצפוני מזרחי של מתחם 9.
- תחום אחריות - מרחב תכנון וועדה לתכנון ובניה בני שמעון ורהט, רשות מקומית - רהט.

• תוכניות מצב קודם:

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 35	כפיפות	דיוק גבול מרקם עירוני באזור פזורת זיאדנה. הוראות תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	27.11.2005
תמ"א 34/ב"י/3	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 34/ב"י/3	5606	18.12.2006
תמ"א 34/ב"י/5	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 34/ב"י/5	5998	9.8.2009
תמ"א 22/א	כפיפות	העתקת שטחי יער בהתאם להוראות תמ"א 22/א	4363	16.11.1995
תמ"א 3	כפיפות	תכנית זו כפופה לתמ"א 3	2247	26.8.1976
תמ"מ 23/14/4	שינוי	שינוי יעוד קרקע בחלק מתחום התכנית ופירוט ייעודי קרקע, הוראות וזכויות בניה בחלק מתחום התכנית.	6457	8.8.2012
305/02/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 305/02/7 תחולנה על תכנית זו. שינוי יעוד קרקע בחלק משטח התכנית, הוראות וזכויות בניה.	4053	5.11.1992
485/03/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 485/03/7 ממשיכות לחול. שינוי מיקום שטחי יער.	6447	19.7.2012
402/02/17	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 402/02/17 תחולנה על תכנית זו.	5640	13.3.2007
56/305/02/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 485/03/7 ממשיכות לחול. שינוי מיקום שטחי יער.	6951	25/12/2014
625-0191858 (מופקדת)	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 625-0191898 ממשיכות לחול.		



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



- מצב חדש - תוכנית מס' תמל/ 1044.
- גוש - 100226/4 בחלק.
- חלקה - 5 בחלק.
- שטח התוכנית הכולל - 2292.016 דונם.
- שטח האיחוד וחלוקה - 252.291 דונם.

הערת הח"מ:

על פי נתוני טבלת האיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שטח התוכנית איחוד וחלוקה הוא 252.291 דונם.



השטחים מבוססים על מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך ונמסרה למשרדנו באמצעות טבלאות שטחים ביעוד החדש.

5. תאור המקרקעין:

נשוא טבלת איחוד וחלוקה זו הינו מתחם רהט דרום שלב ב' והמשך ישיר למתחם רהט דרום שלב א' הידוע בכינויו השכונות הדרומיות.



רהט נוסדה ב- 1972 כעיר הבדואית היחידה בארץ. מאז שנת 2000 תוכננו ואושרו 7 מתחמי מגורים וה- 8 בתכנון ומתוכם נבנו כבר בחלקם 4 מתוך 8 מתחמי מגורים חדשים בדרום העיר (מדרום לנחל גרר).

בהתאם לתכנית המתאר העירונית הכוללת שמספר 402/02/17 ובהתאם לתכנית המתאר המקומית לדרום רהט 406/02/17. במתחמים אלה תוכננו וניבנו מערכים עירוניים, מבנים ובנינים בעלי אופי חדש לעיר, כולל בין היתר בניני מגורים עד 6 קומות.

תכנית זו מהווה המשך ישיר וטבעי לתכניות הקודמות (רהט דרום - שלב א'), במענה למצוקת המגורים בעיר וכמענה לצורכי התושבים המתגוררים בשטח התכנון ולקליטת פזורה. התכנית מצויה בין המתחמים הנ"ל לבין כביש 310 בדרום.



ברהט דרום שלב ב' מתוכננים 5 מתחמי מגורים 9,10,12,13,14 בקיבולת כוללת של כ- 7,000 יח"ד.

התכנית הוכרזה על ידי קבינט הדיור הממשלתי כתכנית שתקודם במסגרת הועדה למתחמי דיור לאומיים ותמ"ל.

תכנית למתחם נוסף מס' 11 בסמוך לתכנית, הופקדה על ידי הועדה המחוזית.

אזור התכנון מהווה ברובו קרקע חלקאית עונתית, עליה התיישבו מספר משפחות התובעות ממדינת ישראל בעלות על הקרקעות וכן פזורה ללא זיקה למקרקעין המיועדת אף היא להסדרת התיישבותה במסגרת התוכנית.



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

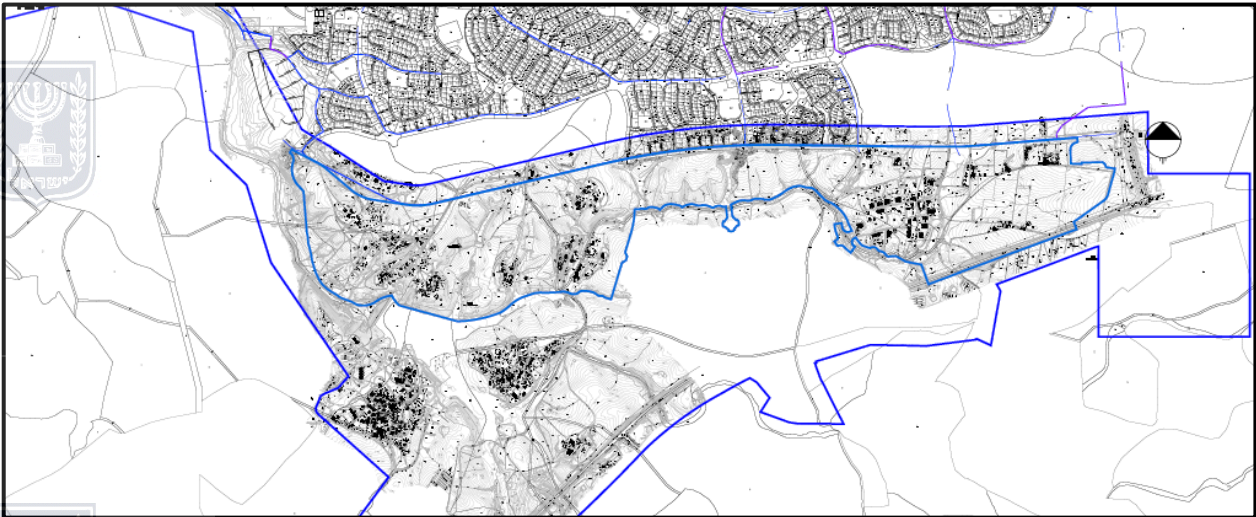
רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



האזור כולו גבעות, בחלקו הגדול קיים ואדי (נחל פח'ר) וערוצי ניקוז.

ההתיישבות במקום מצויה במתחם 9 בחלק הדרומי הסמוך לכביש 310, במתחם 13 בחלק הדרום מערבי גם הוא בסמוך לכביש 310.

גבול הכרזת הותמ"ל גם במתחמים 12,13,14:



האזור המשתתף בתחום האיחוד וחלוקה (מתוך מפת גבול הכרזת הותמ"ל):



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12

אזור החלוקה ערוך ללא קנ"מ (לצורך אינדיקציה בלבד)



הערת הח"מ – השטחים הציבוריים בתוך התשריט לעיל ירשמו על שם הרשות המקומית.

להלן תמונות המתחמים המיושבים:



גבולות המתחמים כדקלמן:

- מדרום - כביש 310 המחבר במזרח את צומת להבים ואת צומת אשל הנשיא במערב.
- ממזרח - כביש הכניסה הדרומי לעיר רהט ומזרחה לו אזור התעשייה עידן הנגב.
- מצפון - השכונות הדרומיות של רהט דרום, שלב א'.
- ממערב - שטחים פתוחים בחלקם מיושבים באוכלוסיה מקומית.

שטח המתחם אינו מפותח מלבד בקצה הדרומי הנושק בגבול הצפוני של התוכנית למתחם א' קיים פיתוח חלקי.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



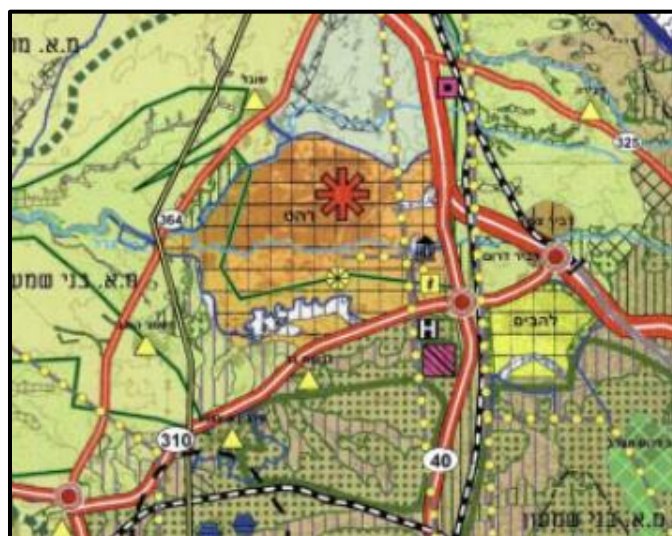
שטחי שארית בני שמעון הם קרקעות אשר אינן מוסדרות ונמצאות כחלק בלתי נפרד מהתוכנית במספר אזורים. קרקע זאת אינה מוסדרת לפיכך נחשבת בבעלות מדינת ישראל וידועה בכינויה כקרקע "מתקורה".

6. מצב תכנוני:

מבדיקה עולה כי השטח נשוא הטבלה נכלל במסגרת מספר תוכניות ארציות, מחוזיות, ועירוניות. להלן פרטי המידע אשר לוקט מהוועדות לתכנון והבניה בני שמעון, רהט ורשות מקרקעי ישראל:

6.1 תמ"ח 23/14/4:

תוכנית תמ"ח 4/14 שינוי 23 פורסמה בי.פ. 6457 בתאריך 08/08/2012. מטרת התוכנית תוכנית מתאר מחוזית חלקית למטרופולין באר שבע. מעיון בפרטי התוכנית השטח הנדון מסומן כ"אזור לפיתוח עירוני" והינו חלק משטח העיר רהט, להלן תשריט התוכנית:



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

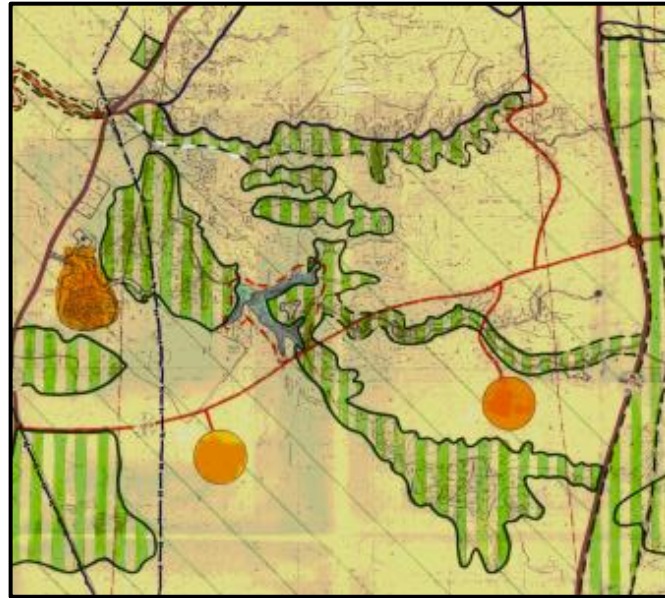
הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



6.2 תוכנית 305/02/7

תוכנית 305/02/7 פורסמה למתן תוקף ביום 5/11/1992 י.פ. 4053. עיון בתקנון ובתשריט עולה כי התוכנית מגדירה את שטח התוכנית כקרקע חלקאית, יערות וחורשות, להלן תשריט התוכנית:



6.3 תוכנית 485/03/7

תוכנית 485/03/7 פורסמה למתן תוקף ביום 19/07/2012 י.פ. 6447. עיון בתקנון ובתשריט עולה כי התוכנית מגדירה את שטח התוכנית כאזור חקלאי ב', להלן תשריט התוכנית:



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

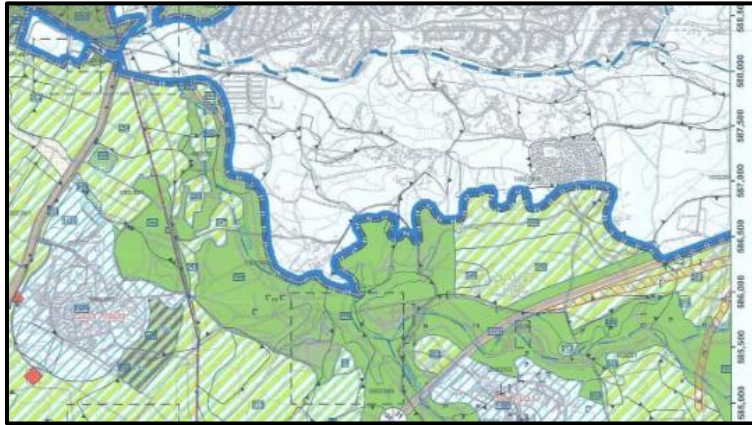
הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



6.4 תוכנית 56/305/02/7

תוכנית 56/305/02/7 פורסמה למתן תוקף ביום 25/12/2014 י.פ. 6951 עיון בתקנון ובתשריט עולה כי התוכנית מגדירה את שטח התוכנית כאזור חקלאי, להלן תשריט התוכנית:



6.5 תוכנית 402/02/17 (תוכנית מתארית):

תוכנית 402/02/17 פורסמה למתן תוקף ביום 13/03/2007 י.פ. 5640 עיון בתקנון ובתשריט עולה כי התוכנית מגדירה את שטח התוכנית כאזור מגורים, להלן עיקרי התוכנית:

מטרת התוכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת/פיתוח של רהט כעיר מודרנית אשר תספק לתושביה:

1. רמת חיים ורווחת דיור גבוהות.
2. שירותים אישיים וציבוריים ברמה גבוהה.
3. מערכות תשתית בהיקף המתאים לעיר מודרנית.
4. תעסוקה ואינטגרציה חברתית. כל זאת על ידי שינויים בייעודי קרקע, התווית דרכים ותשתיות וקביעת הוראות בדבר אופן ביצועה של התכנית ושלביותה וכן הנחיות ומגבלות בניה.

מתחם 9 הינו חלק ממגרש 121 בתוכנית לעיל.

יעוד הקרקע:

מגורים

סימון בתוכנית:

מגורים (צבע כחום), מגרש מס' 121.



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



תכליות ושימושים:

השימושים המותרים באזור זה הם:

- א. האזור מיועד לבניית בנייני מגורים מסוגים שונים.
- ב. לכל שכונה או חלק מרובע תוכן תכנית מפורטת, שתתוכנן לקיבולת המזערית כמפורט בסעיף 3 בהמשך.
- ג. ככל שתוכן תכנית מפורטת, שהקיבולת שלה עולה על הקיבולת המזערית – יוקצו שטחי קרקע לרווחה בהיקף העולה על המפורט בסעיף 3 בהמשך, באופן יחסי לקיבולת התכנית.
- ד. כל תכנית מפורטת של אזור מגורים תכלול חלוקה למגרשים למגורים, לשטחי רווחה, לשטחים למבני תעסוקה, לדרכי גישה ולמערכות תשתית.
- ה. בתכניות המפורטות ייועדו שטחים למבני תעסוקה שכונתית בהיקף של לפחות 1.0 דונם לכל יחיד. בשטח זה מותר יהיה להקים מבני תעסוקה, שלדעת הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה אינם מהווים מטריד סביבתי. היקף הבניה המותרת ייקבע בתכנית מפורטת.

זכויות בניה:

התוכנית אינה מגדירה זכויות בניה

תשריט התוכנית:



6.6 תוכנית מס' תמל/ 1044 – מצב מוצע:

תוכנית מס' תמל/ 1044, תוכנית רהט דרום שלב ב' מתחמים 9,10,12. הינה תוכנית המתייחסת לשלב ב' והוכנה כתוכנית מפורטת המייעדת את השטח למגורים ומתווה את הדרכים הראשיות.

בתוכנית השלד מסומנת חלוקה ל- 5 המתחמים שבתוכניות המפורטות וכוללת גם את מתחם 11 אשר הוכנה לו תוכנית מפורטת נפרדת.

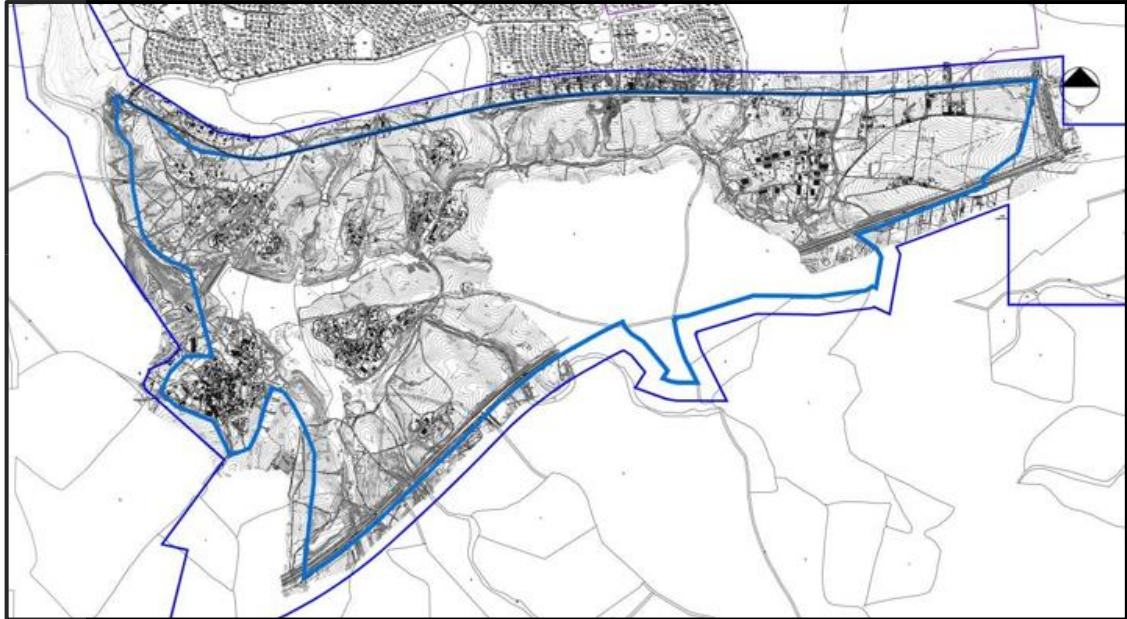
התכנית מציגה נספח עקרונות בינוי עירוני ונוף, שמדגים את העקרונות המרכזיים של התכנון והפיתוח, כגון שדרה מרכזית, שדרה משנית, מיקום מוסדות הציבור והשצ"פים המרכזיים, רציפות מערכות הנחלים, פריסת המסחר וכד'.



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



מטרת התוכנית עיקרי הוראותיה:

2.1 מטרת התכנית

תכנון מתחם מגורים בדרום העיר רהט הכולל 4515 יח"ד בצפיפות ממוצעת של 5 יח"ד לדונם, וכן מבני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים וייעודי קרקע נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע:
 - מייעודי קרקע למגורים, שטח לספורט, יער פארק מוצע, שטח לאיגום והחדרת מים ושטח חקלאי, לייעודים מגורים א', ב', ג', דיור מיוחד, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר, יער, שצ"פ, ספורט ונופש, שטחים פתוחים, חניונים ודרכים.
- ב. קביעת מגרשים להקמת מגורים (4515 יח"ד), מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, יער, שטחים פתוחים, ספורט ונופש, חניונים ודרכים.
- ג. הגדרת חזית מסחרית לאורך דרכים ראשיות במתחם.
- ד. קביעת קווי בנין למגרשים המיועדים לבניה.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת עקרונות לעיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הוראות לשמירה על עצים בוגרים.
- ח. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה.
- ט. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.



איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12

יעוד הקרקע:

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	1301
דרך מאושרת	4556, 4555, 3050
דרך מוצעת	4583 - 4576, 4574 - 4557, 4554 - 4550, 4548 - 4500
דרך משולבת	4069 - 4062, 4060 - 4048, 4046 - 4041, 4039 - 4000
חניון	3019 - 3010
יער	3030
מבנים ומוסדות ציבור	2321, 1071, 1068 - 1000
מגורים א'	1 - 196, 198, 199, 201, 227, 229, 372, 374, 431, 433, 617, 619-637, 800 - 838, 902 - 915, 2130 - 2133
מגורים ב'	2000 - 2009, 2011 - 2024, 2026 - 2033, 2035 - 2062, 2111 - 2129, 2134 - 2159, 2163 - 2174, 2178, 2227 - 2239, 2242 - 2244, 2248 - 2254, 2256 - 2291, 2293 - 2316, 2319, 2320, 2322, 2323, 2326 - 2329, 2330-2336
מגורים ג'	1300, 1302 - 1305, 2500 - 2513, 2543 - 2560, 2590 - 2593, 2599 - 2605, 2610 - 2614, 2616 - 2628
יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1250
מסחר	1201, 1200
ספורט ונופש	3000
שטח ציבורי פתוח	1400 - 1454, 1457 - 1468, 1470 - 1512, 1515
שטחים פתוחים	1270 - 1276
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	1100 - 1104, 1106 - 1109

תכליות ושימושים:

ראה פרק 4 יעודים ושימושים, בהוראות התקנון בהתאם ליעודי הקרקע בטבלת האיחוד וחלוקה.

זכויות בניה:

ראה פירוט זכויות בניה בתקנון התוכנית.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12

תשריט מתחם האיחוד וחלוקה:



תשריט התב"ע המוצעת – תמ"ל 1044:



7. זכויות במקרקעין

בעלי הזכויות במקרקעין נשוא טבלת איחוד וחלוקה הינם בהתאם לנתוני הרשות שעברו לח"מ וכמפורט בטבלה.

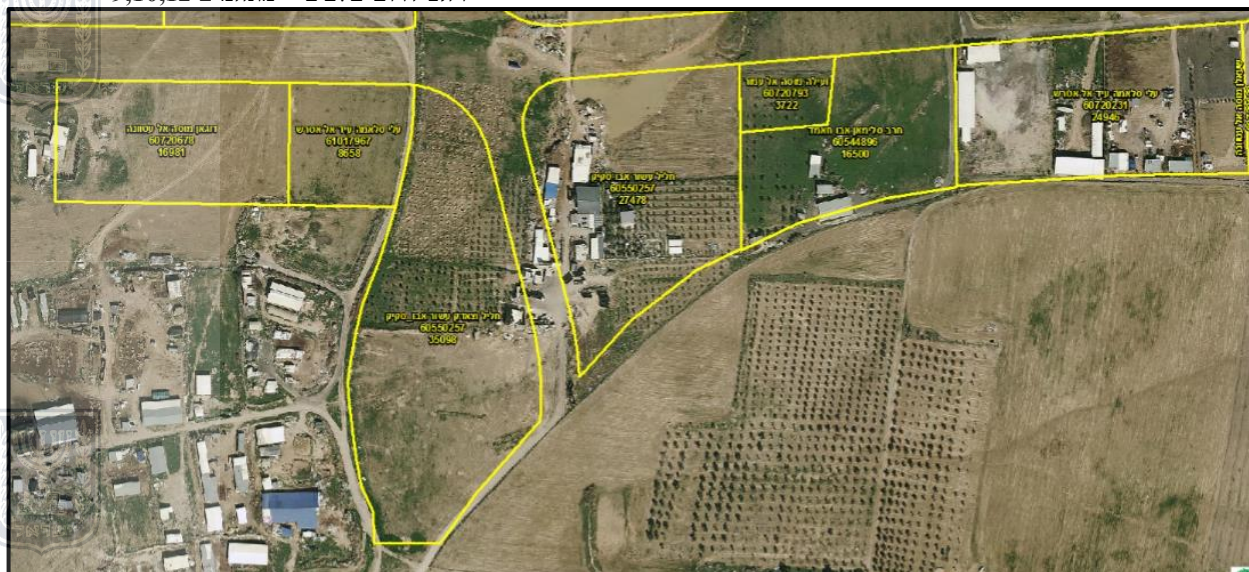
טבלת בעלי הזכויות:

מס"ד	גוש	חלקה	שטח החלקה הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה	שם בעלים רשום
1	100226/4	5	1703.861	24.946	מדינת ישראל
2	100226/4	5	1703.861	8.658	מדינת ישראל
3	100226/4	5	1703.861	16.500	מדינת ישראל
4	100226/4	5	1703.861	3.722	מדינת ישראל
5	100226/4	5	1703.861	27.478	מדינת ישראל
6	100226/4	5	1703.861	35.098	מדינת ישראל
7	100226/4	5	1703.861	16.981	מדינת ישראל
8	100226/4	5	1703.861	118.908	מדינת ישראל

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



8. עקרונות גורמים ושקולים:

8.1 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 ושוויו 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.

8.2 הטבלה נערכה לחלק משטח התוכנית המוצעת 2292.016 דונם, מתחם האיחוד וחלוקה בו קיימים בעלי זכויות לרבות מדינת ישראל הוא 252.291 דונם.

8.3 אני מביא בחשבון את כל הנתונים כמופיע בחוות הדעת.

8.4 טבלת איזון נערכה למגרשים בהם מתקיים הליך של איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים כפי שהוצג לפנינו בתשריט התוכנית המיועדת לאישור.

8.5 בוצע שקלול נתוני שווי תוך מתן דגש והעדפה לגישת ההשוואה.

8.6 שטחי המגרשים אשר הובאו בחשבון הם השטחים כמופיע בתב"ע וזאת על פי תוכנית מדידה וחישוב שנעשה על ידי מודד מוסמך.



8.7 במגרשים בנויים ככל שהיו ומעריכים אותם על פי שווי קרקע ריקה ופנויה, זאת לאחר הסדרת נושא הבעלות בקרקע בין המדינה והמחזיקים בפועל.

8.8 השומה וטבלאות האיזון יקבעו בגישת השוואה ועל בסיס שווי שוק. לצורך חישוב שווי קרקע למגורים התבססנו על מכרזי רמ"י ככל שהיו באזור ועסקאות השוואה.

8.9 שווי הקרקע המופיע בטבלה אינו כולל פיתוח.

8.10 במסגרת הליך התכנוני נפגשו עם גורמים ברשות הבדואים ועל סדר היום ערכי הקרקע בטבלת האיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים. לאור החלטת המינהל נקבע כי ערכי הקרקע יושוו בקרקע חלקאית לערכי הפיצוי המשולמים לקרקע חלקאית עונתית ללא מכסות מים והמושכרות ע"י המינהל בגבולות 120 ש"ח לדונם לשנה, לפיכך קבעתי כי שווי קרקע חלקאית הינו בגבולות 6,000 ש"ח.

8.11 לעניין שווי קרקע במצב החדש נקבע כי השווי יגזר מערכי קרקע המשווקים למגזר ללא פיתוח וללא מע"מ. זאת על מנת ליצור אחידות בשיווק הקרקעות בעתיד ולא ליצור עיוות של ערכי קרקע בין האוכלוסיה לה מגיעה הקצאה.

8.12 מקובל בתוכניות איחוד וחלוקה קטנות הכוללת מספר מגרשים בלבד וביעודים זהים לבצע התאמות למיקום קרבה לשצ"פ, למבני ציבור וכד'. היות וטבלת האיחוד וחלוקה עוסקת במספר רב של מגרשים ביעודים ותכליות שונות, הסטייה שתהיה למקדמים אלו היא זניחה ולפיכך לא הובאו כחלק מטבלת האיחוד וחלוקה.

8.13 הזכויות המשפטיות המפורטות בטבלת האיחוד וחלוקה הינן כפי שנמסרו מרשות מקרקעי ישראל. על אף שלא הוצגו לנו הסכמי החכירה או מידע בדבר מהות הזכויות ומיכוון שמדובר בקרקע חלקאית הובא בחשבון כי הזכויות בקרקע הן בחזקת בעלות מלאה.

8.14 שטחי שארית בני שמעון הם קרקעות אשר אינן מוסדרות ונמצאות כחלק בלתי נפרד מהתוכנית במספר אזורים. קרקע זאת אינה מוסדרת לפיכך נחשבת בבעלות מדינת ישראל וידועה בכינויה כקרקע "מתקורה" ובמעמד של תביעת בעלות הרשומה אצל פקיד ההסדר.

8.15 טבלת האיזון שלהלן מתארת את המצב הקיים של המגרשים מול המצב המוצע של המגרשים וקובעת את תשלומי האיזון אשר יש לשלם או לקבל מכל מגרש במסגרת התוכנית.



8.16 השטחים הציבוריים, דרכים, שצפ"ים ירשמו על שם הרשות המקומית.

8.17 העקרונות העומדים מאחורי עריכת טבלת איחוד וחלוקה במתחם 9 הינו קבלת מצב שוויוני בו לא יהיו תשלומי איזון בין בעלי הזכויות. דבר זה מתקבל כפי שעולה מטבלת איחוד וחלוקה המהווה חלק מנספחי התוכנית.

8.18 לאור האמור לעיל בוצעה חלוקת זכויות במספר מגרשים מצומצם ונקבעו מגרשים במושא כל בעל זכויות על פי חלקו.



8.19 על בסיס כל אלה אני מחשב את הפרטים והתחשיבים שבטבלת האיזון.

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הקצאה ואיזון תוכנית מס' תמל/ 10449

רהט דרום שלב ב' - מתחמים 9,10,12



9. נתוני השוואה ותחשיבים:

9.1 שווי קרקע חלקאית יקבע בהתאם להנחיות רשות מקרקעי ישראל, תשלום פיצוי עבור קרקע שיעודה שונה והוחזרה לרמ"י, לפיכך נקבע שווי דונם בסך של 6,000 ₪.

9.2 ערכי הקרקע לעיל מבוססים על שיווקים של רשות מקרקעי ישראל ורשות הבדואים אשר משווקת דונם קרקע כולל פיתוח בעלות של 100,000 ₪ עד 120,000 ₪ ובחילוף מרכיב הפיתוח קיימת יתרה לקרקע בגבולות 15,000 עד 25,000 ₪.



9.3 שווי מ"ר קרקע למגורים א' ללא פיתוח וללא מע"מ בסך של 50 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.

9.4 שווי מ"ר קרקע למגורים ב' ללא פיתוח וללא מע"מ בסך של 30 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.

9.5 שווי מ"ר קרקע למגורים ג' (בנייה רוויה) ללא פיתוח וללא מע"מ בסך של 20 ₪ למ"ר אקוויוולנטי.

על בסיס כל אלה בוצעו חישובי טבלת ההקצאה והאיזון.



בכבוד רב,

אליהו טלמון

שמאי מקרקעין ומוזד מוסמך

