

החלטה על הטלת ארנונה לשנת הכספים 2023

דברי הסבר לישיבת המועצה הקבועה ליום 26.6.2022

1. כללי ושיעור העדכון לשנת הכספים 2023

משרד הפנים פרסם את שיעור העדכון האוטומטי בארנונה לשנת 2023, המחושב לפי שיעור השינוי במדד משולב הכולל 50% ממדד המחירים לצרכן ו-50% ממדד השכר הציבורי, בתקופה שבין 20 במאי 2021 ל-20 במאי 2022 (מדד ידוע). שיעור ההתייקרות המחושב מסתכם ב-1.37%.

לפיכך, תעריפי הארנונה בצו עודכנו בהתאם.

2. "קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)" – העלאת התעריף שבצד הסיווג שבתת פרק 3.2 א (1) קוד סיווג 90

התעריף העומד בצד הסיווג "קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח) בתעריפי 2022 הינו: 0.1150 ₪.

התעריף העומד בצד הסיווג "קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח) בתעריפי 2023 כולל שיעור העדכון בלבד: 0.1166 ₪.

התעריף המבוקש בצד קרקע תפוסה אשר משמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח) בתעריפי 2023: 0.1236 ₪.

מבדיקות שנערכו ע"י המועצה עולה, כי התעריף בו מחויבים שטחי הקרקע התפוסה במפעלי תעשייה לרבות במפעלי תעשייה עתירי שטח נמוכים באופן חריג ביחס לתעריפים בו מחויבים שטחי הקרקע התפוסה למפעלי תעשייה לרבות מפעלים עתירי שטח ברשויות דומות הן מהבחינה הגיאוגרפית והן מהבחינה הסוציאקונומית.

העתק מטבלת השוואה בין התעריף העומד בצד הסיווג במועצה לבין רשויות דומות, מצ"ב **כנסת 1** לדברי הסבר אלו ומהווה חלק בלתי נפרד מהם.

לאור האמור ובהינתן הקווים המנחים שפורסמו ע"י שרי הפנים והאוצר ביחס להעלאה חריגה של תעריפים, מבקשת המועצה להעלות את התעריף העומד בצד סיווג זה כולל שיעור העדכון כך שסה"כ העלאה תהיה 7.5% והתעריף יעמוד על 0.1236 ₪. המועצה תבקש להעלות את התעריף למשך התקופה המקסימאלית שתאושר ע"י השרים.

במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לאישור חריג למשרדי הפנים והאוצר, כנדרש בדין.

3. הוספת סיווג חדש: "קרקע תפוסה המשמשת לערום ואחסנה של חומרי גלם ו/או חומרי כריה ו/או חומרים בתהליך ו/או תוצרים מוגמרים ו/או תוצרי לוואי של תהליכי כריה ו/או תהליכי ייצור ו/או מינרלים ו/או חול ו/או מחצבים ו/או בטון ו/או גבס ו/או אספלט וכיו"ב" – בתת פרק 3.2 ג' לצו הארנונה

המועצה מבקשת להוסיף סיווג חדש בתת פרק 3.2 ג' כלהלן: **"קרקע תפוסה המשמשת לערום ואחסנה של חומרי גלם ו/או חומרי כריה ו/או חומרים בתהליך ו/או תוצרים מוגמרים ו/או תוצרי לוואי של תהליכי כריה ו/או תהליכי ייצור ו/או מינרלים ו/או חול ו/או מחצבים ו/או בטון ו/או גבס ו/או אספלט וכיו"ב"** כשהתעריף המבוקש בצד הסיווג כאמור הינו 15 ₪ (להלן: "הסיווג החדש").

יבואר, כי עסקינן בשטחי קרקע תפוסה בתעשייה - כיום שטחי הקרקע שבסיווג החדש מחויבים בתעריפים נמוכים (לפי קוד סיווג 90 "קרקע תפוסה המשמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח)" בתעריף של 0.1150- ₪ או קוד סיווג 99 "קרקע תפוסה המשמשת כרזרבה לכריה או לחציבה" בתעריף של 0.6149 ₪ בערכי 2022).

עסקינן בסיווג חדש המתייחס לשימוש בשטחי הקרקע התפוסה במפעלי תעשייה והמשמשים לצרכי אחסון או עירום של חומרי גלם או תוצרי התעשייה מסוגים שונים או חומרי כריה או מחצבים וכדומה.

צו הארנונה של המועצה עשיר בסיווגים שונים של "קרקע תפוסה" שכן עסקינן במועצה אזורית לה שטחי קרקע נרחבים וקיימים בה אזורי תעשייה בהם נעשים שימושים שונים ורבגוניים בשטחי הקרקע התפוסה, זאת לעומת רשויות אחרות בהן עיריות אשר צו הארנונה שלהן דל בסיווגים של קרקע תפוסה.

בהתאם לבדיקות שנערכו ע"י המועצה, לרבות כמפורט בהרחבה בחוות הדעת של מר אורן אל נקווה (להלן: "אל נקווה"), המצ"ב **כנספח 2** לדברי הסבר אלו, קיימים שיקולים כבדי משקל לרבות שיקולים כלכליים בקביעת הסיווג החדש המתייחס באופן ספציפי לסוג שימוש זה של קרקע תפוסה וכן לקביעת תעריף שונה בצידו וגריעתו מהסיווג הכללי של "קרקע תפוסה המשמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח) קוד סיווג 90 ו- "קרקע תפוסה המשמשת כרזרבה לכריה או לחציבה" קוד סיווג 99.

יודגש, כי קביעת הסיווג החדש שבצדו תעריף גבוה יותר מהתעריף החל על הסיווג העיקרי והכללי של קרקע תפוסה לתעשייה או קרקע תפוסה המשמשת כרזרבה לכריה, הינו מקובל ברשויות רבות, כפי שעולה אף מחוות הדעת של מר אורן אל נקווה.

יבואר, כי קביעת הסיווג החדש מתחייב ביתר שאת במועצה וזאת, בין היתר, בשל סוגי מפעלי התעשייה הקיימים במועצה, המחזיקים בשטחי קרקע גדולים בהם מתבצעים שימושים שונים בקרקע; כמו גם לאור העובדה, כי קיימת הצדקה, לרבות כלכלית, לחייב קרקע תפוסה לאחסנה במפעלי תעשייה בתעריף גבוה מהתעריף הכללי הקיים לקרקע תפוסה לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח) אשר כאמור לעיל במועצה הינו תעריף נמוך באופן חריג בהשוואה לרשויות אחרות דומות.

זאת ועוד – מעיון בצו הארנונה של המועצה עולה, כי ברוח האמור אף נקבעו הסיווגים המופיעים בתת פרק 3.2 ג' לצו הארנונה של המועצה המתייחסים לשימושים השונים בקרקע התפוסה המצדיקים חיוב בתעריף גבוה יותר, בהתאם לאמור יש להתייחס גם לסיווג החדש.

במידה והאמור יאושר, המועצה תפנה בבקשה לאישור חריג למשרדי הפנים והאוצר, כנדרש בדין.

4. תת פרק 5.1: הנחות כלליות - ביטול הנחה בגין שנת שמיטה

שנת 2023 אינה מוגדרת "כשנת שמיטה".

לפיכך, בצו הארנונה לשנת הכספים 2023, תבוטל ההנחה שהוספה לצו הארנונה לשנת 2022 בתת פרק 5.1: הנחות שבסעיף 15 "הנחה בשנת שמיטה".

יצוין, כי לדברי הסבר אלו מצורפת טיוטה של צו הארנונה לשנת הכספים 2023 הכולל את האמור בדברי ההסבר.

נספח 1 לדברי ההסבר - השוואת תעריפי ארנונה לקרקע תפוסה בתעשייה וקרקע תפוסה מפעל עתיר שטח

א. רשויות קרובות מבחינה גיאוגרפית בתעריפי 2022 לקרקע תפוסה תעשייה :

שם הרשות	הגדרות הסיווג	תעריף למ"ר בשקלים
מועצה אזורית תמר	לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)	0.1150
מועצה אזורית נווה מדבר	קרקע תפוסה למפעלי חשמל ותעשיות	23.66
דימונה	קרקע תפוסה ע"י בעלי מלאכה זעירה, תעשייה, מסחר, תחנות דלק באזור תעשייה	7.50
מועצה מקומית מיתר	קרקע תפוסה המשמשת למפעל תעשייתי	6.75
מועצה אזורית ערבה תיכונה	קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	אזור א – 2.47 אזור ב – 2.53
מועצה אזורית בני שמעון	קרקע תפוסה המשמשת לצורכי תעשייה ו/או מלאכה ו/או עסק	1.74
נאות חובב	קרקע תפוסה	1.24
מועצה מקומית רמת הנגב	קרקע תפוסה לשירותים, תעשייה, מסחר, מלאכה	7.89
מועצה מקומית מצפה רמון	קרקע תפוסה ע"י תעשייה, מלאכה, משרדים, שירותים ומסחר	3.05
קריית גת	קרקע תפוסה לכל מ"ר, בכל שטח העיר	36.64
אילת	1. קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	4.04 .1
	2. קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	7.72 .2
ערד	קרקע תפוסה כהגדרתה בסעיף ח' (להגדרות, למעט קרקע תפוסה המוגדרת בסעיפים 8 ב.8 עד ח.8)	2.46

1א. רשויות הדומות מבחינה סוציו-אקונומית (אשכול 7) בתעריפי 2022 לקרקע תפוסה תעשייה:

שם הרשות	הגדרות	תעריף
מועצה אזורית תמר	לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)	0.1150
מועצה אזורית באר טוביה	קרקע המשמשת למטרה שונה מהמטרות המפורטות בסעיף זה או בסעיפים אחרים שלעיל	5.90
פרדס חנה כרכור	<u>סיווג ראשי קרקעות</u> : לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי - תעשייה.	6.46
הגליל העליון	קרקע תפוסה לצורך תעשייה, מלאכה, וחרושת והכל למעט מפעלים עתירי שטח	4.06
נשר	קרקע תפוסה לחצרות ולמטרות אחרות שלא פורטו	11.82
מגילות	קרקע תפוסה המשמשת לתעשייה, מלאכה ומוסכים.	0.13
מועצה מקומית גדרה	קרקע תפוסה	11.58
ראש פינה	קרקע תפוסה – תעשייה	17.7
חוף אשקלון	קרקע תפוסה למלאכה, תעשייה, ומסחר וכן קרקע שלא פורטה בסעיף אחר	0.8765
מטה יהודה	שטחים אחרים אשר לא פורטו בסעיפים	אזור א – 7.86 אזור ב- 9.98 אזור ג- 18.91
יקנעם עילית	קרקע תפוסה המשמשת: למסחר, לתעשייה, למלאכה, לשירותים, למתקנים, למוסדות ציבור, למתנות צבא ומטרה, או לכל צורך אחר, לרבות יתרת שטח הקרקע בנכסים שאינם משמשים למגורים	31.52
חבל מודיעין	קרקע תפוסה שמחזיקים לתעשייה ומלאכה לרבות מפעלי בטון,	13.42

	אספלט, שיש, בלוקים וכד'	
7.21	קרקע תפוסה מכל סוג	מעלה יוסף

טווח תעריפי ארנונה לקרקע תפוסה תעשייה (תעריפי 2022) (בדיקה גיאוגרפית וסוציו אקונומי):

36.64	קריית גת	1
31.52	יוקנעם עילית	2
23.66	נווה מדבר	3
17.7	ראש פינה	4
13.42	חבל מודיעין	5
12.25	מטה יהודה	6
11.82	נשר	7
11.58	מועצה מקומית גדרה	8
7.89	מועצה מקומית רמת הנגב	9
7.50	דימונה	10
7.21	מעלה יוסף	11
6.75	מועצה מקומית מיתר	12
6.46	פרדס חנה כרכור	13
5.90	מועצה אזורית באר טוביה	14
5.88	אילת	15
4.06	הגליל העליון	16
3.05	מועצה מקומית מצפה רמון	17
2.5	ערבה תיכונה	18

19	ערד	2.46
20	מועצה אזורית בני שמעון	1.74
21	נאות חובב	1.24
22	מועצה אזורית חוף אשקלון	0.8765
23	מגילות	0.13
24	תמר	0.1150

ב. רשויות קרובות מבחינה גיאוגרפית בתעריפי 2022 לקרקע תפוסה מפעל עתיר שטח:

שם הרשות	הגדרות הסיווג	תעריף למ"ר בשקלים
מועצה אזורית תמר	לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)	0.1150
מועצה אזורית נווה מדבר	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	5.26
דימונה	תעריף "קרקע תפוסה" באזור ב', הוא תעריף שיורי, כלומר נכסים שלא נקבע לגביהם תעריף ספציפי של "קרקע תפוסה", יחול עליהם התעריף של קרקע תפוסה באזור ב'	7.50
מועצה מקומית מיתר	א. קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח ב. קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח (תעריפים באזור תעשייה נופש מסחר וספורט שוקת)	א. 7.24 ב. 6.75
מועצה מקומית ירוחם	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח באזור א'	1.63
מועצה אזורית אשכול	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	2.513
מועצה אזורית ערבה תיכונה	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	5.13
מועצה אזורית גוש עציון	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	2.22
מועצה אזורית בני שמעון	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	2.10
מועצה מקומית נאות חובב	קרקע תפוסה	1.24

1.66	קרקע תפוסה למפעל עתיר שטח עד 400 דונם. (מעל 400 דונם – 0.01 בשי"ח למ"ר)	מועצה מקומית רמת הנגב
4.03	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	מועצה אזורית יואב
1.50	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	מועצה מקומית מצפה רמון
5.33	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח : קרקע תפוסה המוחזקת בידי המפעל שתחום עיסוקו אינו ייצור חשמל, מים, ביוב או בזק אם מתקיים בו כל אלה: א. שטח הקרקע התפוסה ביחד עם השטח הבנוי המוחזקים בידי המפעל בתחום השיפוט הוא 400 דונם לפחות. ב. השטח הבנוי של המפעל אינו עולה על מחצית משטח הקרקע התפוסה המוחזק בידי המפעל. לעניין זה" - שטח בנוי" - לרבות סככות, מכלים, שנאים ומתקנים "בזק" - כהגדרתו בחוק הבזק, התשמ"ב - 1982	קריית גת
7.18	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	באר שבע
4.04	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	אילת
0.14	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	ערד

11. רשויות הדומות מבחינה סוציו-אקונומית (אשכול 7) בתעריפי 2022 לקרקע תפוסה מפעל עתיר שטח:

שם הרשות	הגדרות	תעריף
מועצה אזורית תמר	לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)	0.1150
מועצה אזורית באר טוביה	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	0.29
מועצה מקומית אפרת	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	7.25
פרדס חנה - כרכור	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	7.20
מועצה אזורית משגב	קרקע תפוסה מפעל עתיר שטח	אזור א – 4.88 אזור ב- 7.09 אזור ג- 7.09

7.09 ד-ז		
5.07	קרקע תפוסה מפעל עתיר שטח	הגליל העליון
7.25	קרקע תפוסה מפעל עתיר שטח	נשר
3.96	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	מועצה אזורית הגליל התחתון
5.89	קרקע למפעל עתיר שטח	חוף אשקלון
אזור א – 4.88	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	מטה יהודה
אזור ב- 5.15		
7.23	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	באר יעקב
7.21	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	מועצה אזורית מנשה
2.29	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	יוקנעם עילית
5.60	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	חבל מודיעין
4.34	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	כפר יונה
3.87	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	מטה אשר
1.26		
7.19	קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח	ראש העין
7.24	קרקע תפוסה ע"י מפעל עתיר שטח	מבואות החרמון

טווח תעריפי ארנונה לקרקע תפוסה מפעל עתיר שטח (תעריפי 2022) (בדיקה גיאוגרפית וסוציו אקונומי):

7.5	דימונה	1
7.19	ראש העין	2
7.24	מבואות החרמון	3

7.25	מועצה מקומית אפרת	4
7.25	נשר	5
7.23	באר יעקב	6
7.21	מועצה אזורית מנשה	7
7.20	פרדס חנה-כרכור	8
7.18	באר שבע	9
6.995	מועצה מקומית מיתר	10
6.537	מועצה אזורית משגב	11
5.89	חוף אשקלון	12
5.60	חבל מודיעין	13
5.33	קריית גת	14
5.26	מועצה אזורית נווה מדבר	15
5.13	מועצה אזורית ערבה תיכונה	16
5.07	הגליל העליון	17
5.015	מטה יהודה	18
4.34	כפר יונה	19
4.04	אילת	20
4.03	מועצה אזורית יואב	21
3.96	הגליל התחתון	22
2.565	מטה אשר	23
2.513	מועצה אזורית אשכול	24
2.29	יוקנעם עילית	25

2.22	מועצה אזורית גוש עציון	26
2.10	מועצה אזורית בני שמעון	27
1.66	מועצה מקומית רמת הנגב	28
1.63	מועצה מקומית ירוחם	29
1.50	מועצה מקומית מצפה רמון	30
1.24	מועצה מקומית נאות חובב	31
0.29	מועצה אזורית באר טוביה	32
0.14	ערד	33
0.115	תמר	34



ז' סיון, תשפ"ב
 6 יוני, 2022

הצעה לתוספת סיווג לצו הארנונה של 2023

א' – רקע להצעה

בתחום המועצה תעשייה ענפה של כרייה וחציבה (מכרות), מתקני ייצור של תרכובות כימיות, חומצות ודשנים, מתקני שינוע, בריכות אחסון ושטחי קרקע נרחבים, ההולכים וגדלים עם הזמן, המשמשים לערוס חומרי גלם, חומרים בתהליך ותוצרי לוואי של תהליכים אלה. חלק מתוצרי הלוואי הנצברים בשטח מיועדים לשימוש עתידי, וחלקם הגדול תוצרי לוואי אשר כיום לא נעשה בהם שימוש והם נותרים ונצברים בשטח.

לשימוש בקרקע למטרות אלה ערכים כלכליים וסביבתיים גבוהים. לצבירת חומרי גלם המיועדים לשימוש בתהליכי הייצור, הן כאלה שמקורם ביבוא והן חומרי כרייה וחציבה ממקורות מקומיים, ערך מלאי וחיסכון בניהול אספקה בזמן אמת, כאשר לצבירת תוצרי הלוואי במערומים על פני הקרקע ערך כלכלי גבוה, חיסכון בעלויות שינוע, טיפול והטמנה, כאשר לפחות בחלק מהמקרים טמון במלאי תוצרי לוואי אלה, הנצברים ומאוחסנים על פני הקרקע, ערך כלכלי עתידי, התלוי בהתקדמות המחקר והפיתוח לניצולם התעשייתי העתידי של החומרים, עניין המתקדם בשנים האחרונות לפחות לגבי חלקם.

בין הדוגמאות הנוכחיות הבולטות לשימושים אלה ניתן למנות: (1) תוצרי לוואי של תעשיית כריית אבן הגיר וניצולה התעשייתי, לרבות לייצור סיד גולמי (פוליכרום, חיפה כימיקלים, נגב מינרלים), כאשר חלק מתוצרי התהליך נערים כתוצר מוגמר וחלקו האחר נותר ונערים בשטח כתוצרי לוואי בהם לא נעשה שימוש נוכחי; (2) אחסון חומרי גלם מיובאים לייצור על פני הקרקע בחיפה כימיקלים, (3) מצבורי אחסון של גבס יבש (פוספו-גבס), המהווים תוצר לוואי של כריית ותעשיית הזרחה (פוספט) על ידי רותם ישראל ואשר על פי הצהרות החברה טומן בחובו ערך כלכלי עתידי וכן, מאגרים המשמשים לאיגום ושיקוע מוצקים דקים אשר מקורם בתהליכי העשרת סלע הזרחה ושטיפתם;

כאמור, שימושים אלה הולכים וגדלים, כאשר לשימושים הנוכחיים צפויים להיתוסף שימושים עתידיים, כאפר שיוותר כתוצאה מכריית וניצול פצלי השמן, מערומי מלח, מערומי אגרגטים כתוצאה מתהליכי מחזור וגריסת פסולת בניין וכיו"ב.

באין סיווג ההולם את ערכם הכלכלי והסביבתי של שימושים אלה, מחויבים כיום שטחי הקרקע המשמשים לצרכים אלה, שכאמור הולכים וגדלים עם הזמן, בתעריף נמוך מאוד, מרביתם בהתאם לקוד סיווג נכס 90 "קרקע תפוסה המשמשת לתעשייה (לרבות במפעל עתיר שטח)" בתעריף של 0.1150 ₪ למ"ר כאשר קוד הנכס המתייחס לשטחי הקרקע המשמשים כזרבות לכרייה ולחציבה (למעט כריית מלח) מחויבים בקוד נכס 99 בתעריף מעט גבוה יותר, 0.6968 ₪ למ"ר.

לחיוב ברמות האמורות אין כל הצדקה, לבטח במועצה אזורית עתירת שטח בעלת אזור התעשייה הגדול בארץ, ובהתאם, בעלת מגוון סיווגי "קרקע תפוסה", התואם את מגוון השימושים הנעשה בפועל בשטחים אלה, הגם שאין הוא מכסה כולם.

במצב הנוכחי, על אף קיומן של מספר אבחנות ספציפיות כאמור, כגון קוד נכס 107 "קרקע המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של מים, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי", המחויבת בהתאם לערכה הכלכלי והסביבתי ב 10.27 ₪ למ"ר, עדיין מרבית הקרקע התפוסה מחויבת בתעריף הכולל של קוד נכס 90 "לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)" וזאת, על אף ריבוי שימושים המצדיקים בעליל ייחוד של תעריף ספציפי, לבטח במקרים המובהקים בהם מבוצעת אחסנה של תוצרי תהליך ותוצרי לוואי, בעלת ערך כלכלי משמעותי לעושים בה שימוש ומחירים סביבתיים גבוהים הנגרמים עקב שימוש זה.

ב' – מהות השינוי המוצע

תוספת סיווג חדש ל"קרקע תפוסה המשמשת לערום ואחסנה של חומרי גלם ו/או חומרי כריה ו/או חומרים בתהליך ו/או תוצרים מוגמרים ו/או תוצרי לוואי של תהליכי כריה ו/או תהליכי ייצור ו/או מינרלים ו/או חול ו/או מחצבים ו/או בטון ו/או גבס ו/או אספלט וכיו"ב"

ג' – השוואה לשימושים אחרים במוא"ז תמר, לרשויות מקומיות דומות ובחינת טווח התעריפים המקובל

בתקנות ההסדרים במשק המדינה, נקבעו סיווגים עיקריים לקביעת תעריפי ארנונה, ומהם נגזרים סיווגי המשנה. שני ההגדרות הראשיות העיקריות לעניין קרקע תפוסה הינן קרקע תפוסה (בטווח שבין 0.011657 ₪ ל 59.38 ₪ בשנת 2022) וקרקע תפוסה במפעל עתיר שטח (בטווח שבין 0.012773 ₪ ל 7.26 ₪ בשנת 2022).

"קרקע תפוסה" הינה כל קרקע שבתחום המועצה שאינה אדמה חקלאית, שמשמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בניין.

"קרקע תפוסה במפעל עתיר שטח" הינה קרקע תפוסה, המוחזקת בידי מפעל שתחום עיסוקו אינו חשמל, מים, ביוב או בוק, אם מתקיימים כל אלה: (1) שטח הקרקע התפוסה יחד עם השטח הבנוי המוחזקים בידי המפעל בתחום הרשות המקומית הוא 400 דונמים לפחות; (2) השטח הבנוי של המפעל אינו עולה על מחצית משטח הקרקע התפוסה בידי המפעל;

בחלק מהמועצות האזוריות עתירות השטח, שבתחומן מפעלים רבים עתירי שטח, אין מבחינים בכל או בחלק מהסיווגים של קרקע תפוסה בין מפעל עתיר שטח למפעל שאינו עתיר שטח, וזאת היות ומרבית השימושים הינם עתירי שטח במהותם.

במרבית המועצות מבוצעת אבחנה בין קרקע תפוסה "כללית" לבין קרקע תפוסה בה נעשה שימוש מיוחד הניתן לאבחנה ספציפית ואשר לשימוש בה ערך כלכלי מיוחד ו/או מחירים סביבתיים, כזיהומי קרקע ואוויר. כאשר מבוצעות אבחנות אלה, לרוב יהא תעריף הקרקע התפוסה גבוה יותר, באופן המשקף את ערך השימוש הכלכלי ואת המחיר הסביבתי.

לצורך ההמלצה על התעריף המוצע, סקרתי הן מקרים של קודי נכס אחרים בתעשייה בצו הארנונה של מועצה אזורית תמר, והן את צווי הארנונה של רשויות בקבוצת ההשוואה "באר שבע ב", ברשויות דומות (אשכול חברתי כלכלי 6-7) והן רשויות עתירות תעשייה אחרות בנגב.

לעניין ה"אחסנה" נמצאו סיווגים רבים בכלל רשויות ההשוואה, כאשר בין הרלוונטיים ביותר, לעניין ערום / הערמת ו/או אחסנת חומרי גלם ו/או חומרי כריה וחציבה ו/או ציוד בתהליכי כריה וייצור תעשייתיים ניתן למנות את הבאים:

קבוצת השוואה	שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	מראה מקום בצו הארנונה	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
רשויות באשכול חברתי כלכלי 7	חוף אשקלון	מועצה אזורית	176.64	7	סעיף 8.2 קוד סוג נכס 820	קרקע תפוסה ל - אחסון	8.296 ₪
	חוף אשקלון	מועצה אזורית	176.64	7	סעיף 8.1 קוד סוג נכס 810	קרקע תפוסה ל - ערום	8.296 ₪
	באר טוביה	מועצה אזורית	127.51	7	סעיף 30.1 קוד סוג נכס 801	קרקע המשמשת לאחסנה פתוחה	9.850 ₪

תעריף למ"ר	הגדרת הסיווג	מראה מקום בצו הארנונה	אשכול	שטח בקמ"ר	מעמד מוניציפאלי	שם הרשות המקומית	קבוצת השוואה
7.800 ₪	קרקע המשמשת לכל פעילות שהיא של מחצבה, לרבות כרייה ו/או חציבה ו/או גריסה ו/או הכנת בטון ו/או אספלט ו/או כל חומר אחר ולרבות הערמה ו/או אחסון ו/או חניה של חומרים או ציוד הקשורים למחצבה	קוד סוג נכס 193	7	296.09	מועצה אזורית	הגליל העליון	
19.420 ₪	קרקע תפוסה לאחסנה	סעיף 8.4, קוד סוג נכס 703	7	12.94	עירייה	נשר	
164.250 ₪	לגריסת אבן, ליצור בלוקים, ליצור חומרי בנין, ליצור בטונים, כולל הקרקע המשמשת ליצור ואחסון	סעיף 11, קוד סוג נכס 403	7	8.31	עירייה	יקנעם עילית	
50.390 ₪	קרקע תפוסה המשמשת לעריכת אירועים ו/או קרקע המשמשת לאחסנה כלשהי לרבות אחסנת חומרי חציבה, עודפי אדמה וכיוצא בזה לכל מ"ר	אזור מסים ב', קוד נכס 705	4	220.46	עירייה	דימונה	רשויות באזור השוואה "באר שבע ב"
22.540 ₪	קרקע תפוסה לכרייה על ידי מחצבה וכן קרקע המשמשת לשירותי עזר לכרייה	סעיף 2, תת סעיף 2.8, ס"ק (2)	3	75.84	עירייה	מצפה רמון	
41.410 ₪	שטחי אחסנה פתוחים	אזור שומה 2, סעיף 2.8.3, קוד נכס 724	6	98.59	עירייה	אילת	
41.410 ₪	שטחי אחסנה פתוחים	אזור שומה 3, סעיף 3.8.2, קוד נכס 724	6	98.59	עירייה	אילת	
16.220 ₪	קרקע תפוסה לאחסון חומרי כרייה וחציבה , תחנות מעבר למחצבים ומתקנים שונים להפקת נפט, גז, שמנים וכיו"ב	סעיף 2.8.3 (מתייחס לכלל שטחי המועצה למעט פארק התעסוקה יואב)	8	198.67	מועצה אזורית	יואב	רשויות עתיירות באזור הדרום
16.600 ₪	קרקע תפוסה לאחסנה פתוחה , אחסנה מסחרית, אחסנה לתעשייה ומלאכה ובלבד שהיא אינה משמשת לצרכי המשק החקלאי	אזור פארק תעסוקה יואב, סעיף 3.8.2	8	198.67	מועצה אזורית	יואב	

תעריף למ"ר	הגדרת הסיווג	מראה מקום בצו הארנונה	אשכול	שטח בקמ"ר	מעמד מוניציפאלי	שם הרשות המקומית	קבוצת השוואה
9.000 ₪	שטחי אחסנה	סעיף 5א תת סעיף (11)	לא רלוונטי		מועצה תעשייתית	נאות חובב	

מטבלת ההשוואה שלעיל, ניתן ללמוד כי במקרים דומים של **אחסנת חומרי כריה וחציבה**, שירותי עזר לכריה ו/או חציבה, אחסנת מחצבים ואחסנת ציוד, **קרקע המשמשת לאחסון חומרי גלם** כדוגמת הפחם בחוף אשקלון או קרקע המשמשת **לתהליכי ייצור ואחסון ציוד** נע טווח התעריפים בין 7.8 ₪ ל 50.39 ₪, ואילו הרחבת הגדרת סיווג התעשייה, כבדוגמה של עיריית יקנעם עילית, לכלול גם את הקרקע המשמשת לייצור ולאחסון אף מובילה לחיוב בתעריף גבוה יותר.

כאשר בוחנים המקרים של קרקע תפוסה המשמשת לאחסון (מכל סוג) נעים התעריפים בטווח מצומצם יותר, המתחיל ב 9 ₪ למ"ר.

יודגש כי בבסיס הסיווג המוצע עומד נושא השימוש בקרקע לצרכי **אחסנה** של חומרי הגלם, חומרים בתהליך ותוצרי הלוואי במקום הייצור, לצד ציוד וחומרי עזר, ויש מקום להרחיב את ההשוואה, ולו לשם התרשמות בלבד, לתחום האחסנה בכללותו, וכאשר השוואה זו מבוצעת גדל מספר המקרים ברי ההשוואה, כפי שניתן להתרשם מטבלאות השוואת הסיווגים לדוגמה המובאות בנספח א'.

בחינת צווי הארנונה בשלוש קבוצות ההשוואה מלמדת אף היא על ריבוי סיווגים ספציפיים כאשר מדובר בקרקע תפוסה המשמשת מפעלי תעשייה יצרניים. כך ניתן למצוא, לדוגמה סיווגים המתייחסים למפעלי בטון ואספלט כ"קרקע לייצור בטון" או "קרקע שמסביב למפעלי בטון" (מוא"ז גוש עציון, 10.83 ₪ למ"ר), "קרקע תפוסה למפעלי בטון ו/או אספלט" (מוא"ז הערבה התיכונה, 19.95 ₪ למ"ר), או "קרקע תפוסה למפעל פלדה" בעיריית קריית גת, 15.44 ₪ למ"ר).

***** מצ"ב כנספח א' דוגמאות לאבחנות ספציפיות בשלושה בסיסי השוואה – רשויות באזור באר שבע ב', רשויות באשכול חברתי כלכלי 7 ורשויות תעשייתיות קרובות בסיווגי קרקע תפוסה נבחרים.**

ד' – התעריף המומלץ

לצורך קביעת התעריף המומלץ ניתן לבחון סיווגים ספציפיים אחרים בצו הארנונה של המועצה, וכן לבחון סיווגים רלוונטיים דומים ברשויות בקבוצת ההשוואה.

במקרה הראשון, מלמדת בחינת צו הארנונה של המועצה כי במקרה של תעלות הולכת המים לייצור, המהוות שימוש בעל ערך כלכלי וסביבתי גבוה, יוחד לשימוש זה קוד נכס 107 "קרקע המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של מים, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי", קרקע המחויבת בהתאם לערכה הכלכלי והסביבתי ב 10.27 ₪ למ"ר.

במקרה השני, ניתן להעמיד את התעריף על ממוצע התעריף ברשויות שבקבוצת ההשוואה לכלל הסיווגים העוסקים בקרקע תפוסה לאחסון הקשור ישירות לתהליכי כריה, שירותי עזר, ייצור ואחסון חומרי גלם, חומרי כריה וחציבה עודפי אדמה (או במלים אחרות, תוצרי לוואי) וכיו"ב, ובמקרה זה עומד התעריף הממוצע על 20.018 ₪ למ"ר (ממוצע הרשימה בטבלה שבסעיף ג' לעיל, להוציא קוד סוג נכס 403 ביקנעם עילית).



אורן אל נקוה – ייעוץ כלכלי, צרכנות וגביה
רחוב התור 14 נס ציונה, טלפון – 052-7929901, דוא"ל: orenelne@gmail.com

מכאן, שטווח התעריפים האפשרי בהשוואה למקרים אחרים במועצה ולרשויות שבקבוצת ההשוואה נע בין 10.27 ש"ח למ"ר ל 20.018 ש"ח למ"ר, ומומלץ להעמידו בקירוב על אמצע הטווח, תעריף של 15 ש"ח למ"ר.

***** מצ"ב כנספח ב' תמצית ניסיוני המקצועי**

בכבוד רב,

אורן אל נקוה – כלכלן

נספחים :

נספח א' – אבחנות בהגדרת ובתעריפי קרקע תפוסה (להוציא כריה וחציבה) בשלושה בסיסי השוואה – רשויות באזור באר שבע ב', רשויות באשכול חברתי כלכלי 7 ורשויות תעשייתיות קרובות בצווי המסים לשנת 2022

נספח ב' – תמצית ניסיוני המקצועי הרלוונטי

נספח א' - אבחנות בהגדרת ובתעריפי קרקע תפוסה (להוציא כריה וחציבה) בשלושה בסיסי השוואה – רשויות באזור באר שבע ב', רשויות באשכול חברתי כלכלי 7 ורשויות תעשייתיות קרובות בצווי המסים לשנת 2022

א' – מתקנים

טבלה 1 - מתקנים ומתקני מים ברשויות קבוצת ההשוואה – באר שבע ב								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	94	א	3	למתקנים	0.07 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	107	ג	4	קרקע המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של מים, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי	10.27 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.1	קרקע תפוסה למפעלי מים	0.89 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.1	קרקע תפוסה למפעלי מים	0.92 ₪
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.14		קרקע תפוסה למאגרים או מתקני מים	0.89 ₪
אילת	עירייה	99	6	1	1.8.6	912	מאגר לאיגום מים שפירים לחרום, לרבות קרקע תפוסה הצמודה אליו ומשמשת לצורך תפעולו	8.64 ₪
אילת	עירייה	99	6	3	3.8.7	932	מאגר לאיגום מים שפירים לחרום, לרבות קרקע תפוסה הצמודה אליו ומשמשת לצורך תפעולו	8.64 ₪
ערד	עירייה	126	4	13	ב1		בריכת אגירת מים: לכל מ"ר או חלק ממנו מעל 100 מ"ר הראשונים	5.81 ₪
ערד	עירייה	126	4	13	ב3		בריכת אגירת מים: לכל מ"ר או חלק ממנו מעל 1,000 מ"ר הראשונים	0.24 ₪
ערד	עירייה	126	4	13	ג2		בריכת אגירת מים שפירים: לכל מ"ר או חלק ממנו מעל 100 מ"ר הראשונים	5.81 ₪
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת		855	צינורות להובלת נוזלים, צנורות להובלת גז על פני הקרקע או מתחת לפני הקרקע	0.17 ₪
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת		856	צנורות להובלת מי ים	0.17 ₪
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת		862	קרקע למאגרי מים מעל 100000 קוב (חפירה בקרקע)	0.19 ₪

טבלה 2 - מתקנים ומתקני מים ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	94	א	3	למתקנים	0.07 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	107	ג	4	קרקע המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של מים, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי	10.27 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.1	קרקע תפוסה למפעלי מים	0.89 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.1	קרקע תפוסה למפעלי מים	0.92 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	715		קרקע תפוסה המשמשת למאגר מים פתוח	40.38 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	722		קרקע תפוסה הצמודה למתקן או בניין המשמש לקידוח ו/או שאיבה ו/או דחיפה ו/או איגום ו/או סינון ו/או הולכה ו/או שינוע של מים	6.91 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	726		קרקע תפוסה המשמשת למאגר פתוח למים המיועדים להשקיה ואשר שטח הפנים המרבי של המים (אם היה המאגר מלא) עולה על 100,000 מ"ר. שטחי הסוללה המקיפה את המאגר לא ייכללו בסיווג זה	0.59 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזור תעסוקה עידן הנגב	1715		קרקע תפוסה המשמשת למאגר מים פתוח	39.44 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזוהיית שוקת	3707		קרקע תפוסה המשמשת למאגר מים פתוח	39.43 ₪
פרדס חנה כרכור	מועצה מקומית	23	7	כל האזורים	2.8.12		קרקעות לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג – מתקנים	5.85 ₪
פרדס חנה כרכור	מועצה מקומית	23	7	כל האזורים	2.8.16		קרקע תפוסה בריכות מים המשמשות כמאגר מים	4.59 ₪
הגליל העליון	מועצה אזורית	296	7				קרקע תפוסה ליד משאבות ומתקני מים	35.17 ₪
נשר	עירייה	13	7		801	2.3	מתקנים כולל הקרקע שבשימוש באתר	173.01 ₪
נשר	עירייה	13	7		701	8.2	קרקע תפוסה לבריכות	59.38 ₪
נשר	עירייה	13	7		702	8.3	קרקע תפוסה למתקנים	20.10 ₪

טבלה 2 - מתקנים ומתקני מים ברשויות קבוצת השוואה - אשכול חברתי כלכלי 7

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
ראש פינה	מועצה מקומית	17	7	30	707		מאגר מים מושבים המשרת, במלואו או בחלקו, מערכת טיהור שפכים והפקת קולחין או מתקן טיהור שפכים הפועלים בשטח המועצה	8.54 ₪
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.0	800		קרקע תפוסה ל - מתקני התפלה	5.68 ₪
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.7	870		קרקע תפוסה ל - מתקני טיהור שפכים לרבות השטח המגודר	55.62 ₪
חבל מודיעין	מועצה אזורית	129	7	702			קרקע המשמשת לאספקת מים ומסחר בהם	9.24 ₪

טבלה 3 - מתקנים ומתקני מים ברשויות קבוצת השוואה - רשויות קרובות עתירות תעשייה /או כריה

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	94	א	3	למתקנים	0.07 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	107	ג	4	קרקע המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של מים, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי	10.27 ₪
מיתר	מועצה מקומית	39	9	אזה"ת שוקת	6	6.7	קרקע תפוסה המשמשת למאגר מים פתוח	39.43 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.1	קרקע תפוסה למפעלי מים	0.89 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.1	קרקע תפוסה למפעלי מים	0.92 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	715		קרקע תפוסה המשמשת למאגר מים פתוח	40.38 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	722		קרקע תפוסה הצמודה למתקן או בניין המשמש לקידוח /או שאיבה /או דחיפה /או איגום /או סינון /או הולכה /או שינוע של מים	6.91 ₪

טבלה 3 - מתקנים ומתקני מים ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות קרובות עתירות תעשייה /או כריה

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	726		קרקע תפוסה המשמשת למאגר פתוח למים המיועדים להשקיה ואשר שטח הפנים המרבי של המים (אם היה המאגר מלא) עולה על 100,000 מ"ר. שטחי הסוללה המקיפה את המאגר לא ייכללו בסיווג זה	0.59
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזור תעסוקה עידן הנגב	1715		קרקע תפוסה המשמשת למאגר מים פתוח	39.44
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזוה"ת שוקת	3707		קרקע תפוסה המשמשת למאגר מים פתוח	39.43
נאות חובב	מועצה תעשייתית			א5	א3		קרקע תפוסה על ידי מתקנים פתוחים	9.00
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.14		קרקע תפוסה למאגרים או מתקני מים	0.89
קריית גת	עירייה	16	4	2.2.5	322		מתקנים לשאיבה ואגירת מים, כולל השטח המגודר בכל האזורים	130.63
אילת	עירייה	99	6	1	1.8.6	912	מאגר לאיגום מים שפירים לחרום, לרבות קרקע תפוסה הצמודה אליו ומשמשת לצורך תפעולו	8.64
אילת	עירייה	99	6	3	3.8.7	932	מאגר לאיגום מים שפירים לחרום, לרבות קרקע תפוסה הצמודה אליו ומשמשת לצורך תפעולו	8.64
ערד	עירייה	126	4	13	ב1		בריכת אגירת מים: לכל מ"ר או חלק ממנו מעל 100 מ"ר הראשונים	5.81
ערד	עירייה	126	4	13	ב3		בריכת אגירת מים: לכל מ"ר או חלק ממנו מעל 1,000 מ"ר הראשונים	0.24
ערד	עירייה	126	4	13	ג1		בריכת אגירת מים שפירים: לכל מ"ר או חלק ממנו עד 100 מ"ר הראשונים	61.63
ערד	עירייה	126	4	13	ג2		בריכת אגירת מים שפירים: לכל מ"ר או חלק ממנו מעל 100 מ"ר הראשונים	5.81
אשכול	מועצה אזורית	737	6	2.8.3	270		קרקע תפוסה למתקנים פתוחים	58.50

טבלה 3 - מתקנים ומתקני מים ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות קרובות עתירות תעשייה /או כריה

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
יואב	מועצה אזורית	199	8	מועצה למעט פארק תעסוקה יואב	2.8.2		קרקע תפוסה על ידי מאגרי מים פתוחים	0.02 ₪
יואב	מועצה אזורית	199	8	מועצה למעט פארק תעסוקה יואב	2.8.6		קרקע תפוסה המשמשת מפעלי מים, למעט מאגרי מים פתוחים	4.63 ₪

ב' – אחסנה

טבלה 4 - אחסנה ברשויות קבוצת ההשוואה – רשויות באר שבע ב'

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
אילת	עירייה	99	6	1	1.8.3	714	שטחי אחסנה פתוחים	41.41 ₪
אילת	עירייה	99	6	2	2.8.3	724	שטחי אחסנה פתוחים	41.41 ₪
אילת	עירייה	99	6	2	2.8.4	725	שטחי אחסנה פתוחים, שטחי חניית ודרכים בהחזקת רשות הנמלים	14.11 ₪
אילת	עירייה	99	6	3	3.8.2	734	שטחי אחסנה פתוחים	41.41 ₪
אילת	עירייה	99	6	5	5.8.2	754	שטחי אחסנה פתוחים	39.84 ₪
אילת	עירייה	99	6	8	8.8.2	784	שטחי אחסנה פתוחים	41.41 ₪
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת	805		קרקע לאחסנה מסחרית ולחניית רכב מסחרי או כבד	40.27 ₪

טבלה 5 - אחסנה ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
באר טוביה	מועצה אזורית	128	7	30.1	801		קרקע המשמשת לאחסנה פתוחה	9.85 ₪
נשר	עירייה	13	7	8.4	703		קרקע תפוסה לאחסנה	19.42 ₪
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.1	810		קרקע תפוסה ל - ערום פתם	8.30 ₪
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.2	820		קרקע תפוסה ל - אחסון	8.30 ₪

טבלה 6 - אחסנה ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות קרובות עתירות תעשייה /או כריה



אורן אל נקוה – ייעוץ כלכלי, צרכנות וגביה
רחוב התור 14 נס ציונה, טלפון – 052-7929901, דוא"ל: orenelne@gmail.com

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
נאות חובב	מועצה תעשייתית			א5	11א		שטחי אחסנה	9.00 ₪
אילת	עירייה	99	6	1	1.8.3	714	שטחי אחסנה פתוחים	41.41 ₪
אילת	עירייה	99	6	2	2.8.3	724	שטחי אחסנה פתוחים	41.41 ₪
אילת	עירייה	99	6	2	2.8.4	725	שטחי אחסנה פתוחים, שטחי רציפים, חניות ודרכים בהחזקת רשות הנמלים	14.11 ₪
אילת	עירייה	99	6	3	3.8.2	734	שטחי אחסנה פתוחים	41.41 ₪
אילת	עירייה	99	6	5	5.8.2	754	שטחי אחסנה פתוחים	39.84 ₪
אילת	עירייה	99	6	8	8.8.2	784	שטחי אחסנה פתוחים	41.41 ₪

ג' – תעשייה ומלאכה

טבלה 7 - תעשייה ו/או מלאכה ברשויות קבוצת ההשוואה – רשויות באר שבע ב								
תעריף למ"ר	הגדרת הסיווג	תת סיווג 3	תת סיווג 2	תת סיווג 1	אשכול	שטח בקמ"ר	מעמד מוניציפאלי	שם הרשות המקומית
0.12 ₪	לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)	1	א	90	7	1,570	מועצה אזורית	תמר
0.12 ₪	קרקע תפוסה בנכסים בתחום פארק התעשיות עתירות מדע כהגדרתו בתכנית בנין ערים מפורטת מס' 10/03/215 למעט נכסים המוחזקים על ידי מי שבדרך כלל עוסק ביצור חומרי גלם)	9	ב	212	7	1,570	מועצה אזורית	תמר
7.50 ₪	קרקע תפוסה ע"י בעלי מלאכה זעירה, תעשייה, מסחר, תחנות דלק באזור תעשייה לכל מ"ר		ב	702	4	220	עירייה	דימונה
2.47 ₪	קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	6.8	6	א	7	1,538	מועצה אזורית	הערבה התיכונה
2.53 ₪	קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	6.8	6	ב	7	1,538	מועצה אזורית	הערבה התיכונה
7.89 ₪	קרקע תפוסה לשירותים, תעשייה, מסחר, מלאכה		1.5	1	6	4,097	מועצה אזורית	רמת הנגב
4.04 ₪	קרקע תפוסה לתעשייה ולמלאכה	769	6.4.2	אזהת-6 עין עברונה	6	99	עירייה	אילת
7.72 ₪	קרקע תפוסה לתעשייה ולמלאכה	772	7.2	אזהת-7 שחרת	6	99	עירייה	אילת

טבלה 8 - תעשייה ו/או מלאכה ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7								
תעריף למ"ר	הגדרת הסיווג	תת סיווג 3	תת סיווג 2	תת סיווג 1	אשכול	שטח בקמ"ר	מעמד מוניציפאלי	שם הרשות המקומית
0.12 ₪	לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)	1	א	90	7	1,570	מועצה אזורית	תמר
0.12 ₪	קרקע תפוסה בנכסים בתחום פארק התעשיות עתירות מדע כהגדרתו בתכנית בנין ערים מפורטת מס' 10/03/215 למעט נכסים המוחזקים על ידי מי שבדרך כלל עוסק ביצור חומרי גלם)	9	ב	212	7	1,570	מועצה אזורית	תמר
2.47 ₪	קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	6.8	6	א	7	1,538	מועצה אזורית	הערבה התיכונה
2.53 ₪	קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	6.8	6	ב	7	1,538	מועצה אזורית	הערבה התיכונה

טבלה 8 - תעשייה ו/או מלאכה ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	708		קרקע תפוסה המשמשת לצורכי תעשייה ו/או מלאכה ו/או עסק	1.70 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזור תעסוקה עידן הנגב	1708		קרקע תפוסה המשמשת למפעל תעשייתי	6.76 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזור תעסוקה עידן הנגב	1718		קרקע תפוסה המשמשת מלאכה	14.08 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזה"ית שוקת	3706		קרקע תפוסה המשמשת למפעל תעשייתי	6.76 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזה"ית שוקת	3708		קרקע תפוסה המשמשת מלאכה	14.08 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזור תעסוקה לוגיסטי בני שמעון	4708		קרקע תפוסה לכל השימושים לרבות לצרכי תעשייה ו/או מלאכה ו/או שירותים מסחר ומשרדים ו/או כל מטרה אחרת	14.08 ₪
פרדס חנה כרכור	מועצה מקומית	23	7	כל האזורים	2.8.3		קרקעות לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי – תעשייה	6.46 ₪
פרדס חנה כרכור	מועצה מקומית	23	7	כל האזורים	2.8.5		קרקעות לשימוש ביחד עם נכס בסיווג ראשי – מלאכה	6.46 ₪
הגליל העליון	מועצה אזורית	296	7	173			קרקע תפוסה לצורך תעשייה, מלאכה וחרושת והכל למעט מפעלים עתירי שטח	4.06 ₪
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	2000	2030		קרקע תפוסה המשמשת ל - תעשייה, מלאכה ומוסכים	0.13 ₪
ראש פינה	מועצה מקומית	17	7	18	702		קרקע תפוסה – תעשייה	17.70 ₪
ראש פינה	מועצה מקומית	17	7	18	705		קרקע תפוסה צח"ר – תעשייה לכל מ"ר עד 60,000 מ"ר	17.70 ₪
ראש פינה	מועצה מקומית	17	7	18	706		קרקע תפוסה צח"ר – תעשייה לכל מ"ר מעל 60,000 מ"ר	8.54 ₪
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.6	860		קרקע למלאכה, לתעשייה ומסחר וכן קרקע שלא פורטה בסעיף אחר	0.88 ₪

טבלה 9 - אחסנה ברשויות קבוצת ההשוואה – רשויות קרובות עתירות תעשייה ו/או כריה								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	90	א	1	לתעשייה (לרבות מפעל עתיר שטח)	0.12 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	212	ב	9	קרקע תפוסה בנכסים בתחום פארק התעשיות עתירות מדע כהגדרתו בתכנית בנין ערים מפורטת מס' 10/03/215 (למעט נכסים המוחזקים על ידי מי שבדרך כלל עוסק ביצור תומרי גלם)	0.12 ₪
דימונה	עירייה	220	4	702	ב		קרקע תפוסה ע"י בעלי מלאכה זעירה, תעשייה, מסחר, תחנות דלק באזור תעשייה לכל מ"ר	7.50 ₪
מיתר	מועצה מקומית	39	9	אזה"ת שוקת	6	6.6	קרקע תפוסה המשמשת למפעל תעשייתי	6.75 ₪
מיתר	מועצה מקומית	39	9	אזה"ת שוקת	6	6.8	קרקע תפוסה המשמשת מלאכה	14.07 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.8	קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	2.47 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.8	קרקע תפוסה לתעשייה ומלאכה	2.53 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	708		קרקע תפוסה המשמשת לצורכי תעשייה ו/או מלאכה ו/או עסק	1.70 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזור תעסוקה עידן הנגב	1708		קרקע תפוסה המשמשת למפעל תעשייתי	6.76 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזור תעסוקה עידן הנגב	1718		קרקע תפוסה המשמשת מלאכה	14.08 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזה"ת שוקת	3706		קרקע תפוסה המשמשת למפעל תעשייתי	6.76 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזה"ת שוקת	3708		קרקע תפוסה המשמשת מלאכה	14.08 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	אזור תעסוקה לוגיסטי בני שמעון	4708		קרקע תפוסה לכל השימושים לרבות לצרכי תעשייה ו/או מלאכה ו/או שירותים מסחר ומשרדים ו/או כל מטרה אחרת	14.08 ₪
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.5		קרקע תפוסה לשירותים, תעשייה, מסחר, מלאכה	7.89 ₪
אילת	עירייה	99	6	אזה"ת-6 עין עברונה	6.4.2	769	קרקע תפוסה לתעשייה ולמלאכה	4.04 ₪
אילת	עירייה	99	6	אזה"ת-7 שחורת	7.2	772	קרקע תפוסה לתעשייה ולמלאכה	7.72 ₪

טבלה 9 - אחסנה ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות קרובות עתירות תעשייה /או כריה								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	2000	2030		קרקע תפוסה המשמשת ל - תעשייה, מלאכה ומוסכים	0.13 ₪

ד' - נפט /או גז

טבלה 10 - נפט /או גז ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות באר שבע ב								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	104	ג	1	קרקע המשמשת באר גז או נפט	58.75 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	106	ג	3	קרקע המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של נפט או גז, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי	22.85 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.3	קרקע תפוסה לאיגום ואחסון נפט או גז או מים	63.09 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.3	קרקע תפוסה לאיגום ואחסון נפט או גז או מים	63.09 ₪
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.10		קרקע תפוסה לבאר נפט פעילה	59.38 ₪
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.11		קרקע תפוסה לאיגום/אחסון נפט	59.38 ₪
ערד	עירייה	126	4	8	ב		קרקע תפוסה המשמשת באר גז או נפט לכל מ"ר או חלק ממנו	59.21 ₪
ערד	עירייה	126	4	8	ג		קרקע תפוסה המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של נפט או גז, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי לכל מ"ר או חלק ממנו	23.04 ₪
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת	860		אחסון ואיגום נפט תת או על קרקעי	38.00 ₪
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת	861		אחסון ואיגום דלק תת או על קרקע, איגום מים או כל חומר אחר	59.37 ₪

טבלה 11 - נפט ו/או גז ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	104	ג	1	קרקע המשמשת באר גז או נפט	58.75 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	106	ג	3	קרקע המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של נפט או גז, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי	22.85 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.3	קרקע תפוסה לאיגום ואחסון נפט או גז או מים	63.09 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.3	קרקע תפוסה לאיגום ואחסון נפט או גז או מים	63.09 ₪
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	7000	7050		קרקע תפוסה המשמשת ל - קרקע המותזקת יחד עם מתקן איחסון ו/או איגום מים ו/או נפט ו/או באר נפט ו/או קידוח גז	50.04 ₪
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	9.1	910		באר להפקת נפט ו/או גז ו/או חומרים שונים לרבות שטח הקרקע שעיקר שימוש עם הבאר	351.11 ₪

טבלה 12 - נפט ו/או גז ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות קרובות עתירות תעשייה ו/או כריה								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	104	ג	1	קרקע המשמשת באר גז או נפט	58.75 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	106	ג	3	קרקע המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של נפט או גז, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי	22.85 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.3	קרקע תפוסה לאיגום ואחסון נפט או גז או מים	63.09 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.3	קרקע תפוסה לאיגום ואחסון נפט או גז או מים	63.09 ₪
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.10		קרקע תפוסה לבאר נפט פעילה	59.38 ₪
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.11		קרקע תפוסה לאיגום ואחסון נפט	59.38 ₪
ערד	עירייה	126	4	8	ב		קרקע תפוסה המשמשת באר גז או נפט לכל מ"ר או חלק ממנו	59.21 ₪



אורן אל נקוה – ייעוץ כלכלי, צרכנות וגביה
רחוב התור 14 נס ציונה, טלפון – 052-7929901, דוא"ל: orenelne@gmail.com

טבלה 12 - נפט ו/או גז ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות קרובות עתירות תעשייה ו/או כרייה								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
ערד	עירייה	126	4	8	ג		קרקע תפוסה המשמשת לאחסון או איגום או שאיבה או העברה של נפט או גז, בין אם באופן על קרקעי ובין אם באופן תת קרקעי לכל מ"ר או חלק ממנו	23.04 ₪
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	7000	7050		קרקע תפוסה המשמשת ל - קרקע המוחזקת יחד עם מתקן איחסון ו/או איגום מים ו/או נפט ו/או באר נפט ו/או קידוח גז	50.04 ₪

ה' – פסולת ונלוות

טבלה 13 - פסולת ואחרים ברשויות קבוצת ההשוואה - באר שבע ב

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	213	א	10	קרקע תפוסה המשמשת לאתר סילוק פסולת	0.24 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	9	9.2	קרקע תפוסה המשמשת אתר מרכזי לסילוק אשפה ופסולת	13.58 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	9	9.2	קרקע תפוסה המשמשת אתר מרכזי לסילוק אשפה ופסולת	13.58 ₪
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.3		קרקע תפוסה לאתר אשפה	32.93 ₪
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת	880		אתרי אשפה, מובילי מים ארציים, מכוני טיהור ומפעלי ביוב	22.43 ₪

טבלה 14 - פסולת ואחרים ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7

שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	213	א	10	קרקע תפוסה המשמשת לאתר סילוק פסולת	0.24 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	9	9.2	קרקע תפוסה המשמשת אתר מרכזי לסילוק אשפה ופסולת	13.58 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	9	9.2	קרקע תפוסה המשמשת אתר מרכזי לסילוק אשפה ופסולת	13.58 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	711		קרקע תפוסה המשמשת לאתר סילוק פסולת מקומי	1.79 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	712		קרקע תפוסה המשמשת לאתר סילוק פסולת מרכזי	4.98 ₪
הגליל העליון	מועצה אזורית	296	7	176			קרקע תפוסה לצורכי אתר פינוי פסולת ו/או אתר קבורת אשפה או שטח לטיפול באשפה	27.54 ₪
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.12	812		קרקע תפוסה ל - טיפול באשפה	8.71 ₪

טבלה 15 - פסולת ואחרים ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות תעשייתיות קרובות								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	213	א	10	קרקע תפוסה המשמשת לאתר סילוק פסולת	0.24 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	9	9.2	קרקע תפוסה המשמשת אתר מרכזי לסילוק אשפה ופסולת	13.58 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	9	9.2	קרקע תפוסה המשמשת אתר מרכזי לסילוק אשפה ופסולת	13.58 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	711		קרקע תפוסה המשמשת לאתר סילוק פסולת מקומי	1.79 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	712		קרקע תפוסה המשמשת לאתר סילוק פסולת מרכזי	4.98 ₪
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.3		קרקע תפוסה לאתר אשפה	32.93 ₪
אשכול	מועצה אזורית	737	6	2.8.9	265		קרקע תפוסה במתקני טיפול פסולת	4.00 ₪
יואב	מועצה אזורית	199	8	מועצה למעט פארק תעסוקה יואב	2.8.4		קרקע תפוסה לקבורת פסולת ומטמונת לרבות קרקע לקומפוסטציה	16.22 ₪

ו' – סיווגים פרטניים

טבלה 16 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת ההשוואה "באר שבע ב"								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	98	א	7	מיועדת ומשמשת כרזרבה לכריית מלח	2.00 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	99	א	8	מיועדת ומשמשת כרזרבה לכרייה או לחציבה, למעט כריית מלח	0.61 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	102	ב	1	קרקע תפוסה אשר נמצאת בתחום "הקרקעות החכורות", כהגדרתן בחוק זיכיון ים המלח, התשכ"א - 1961	0.39 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	103	ב	2	שטחי אידוי המצויים בתחום "שטח הזיכיון", כהגדרתו בחוק זיכיון ים המלח, התשכ"א - 1961	0.05 ₪

טבלה 16 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת השוואה "באר שבע ב"								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.9	קרקע תפוסה המשמשת לבירור ו/או מיון ו/או אריזה ו/או אחסון של תוצרת חקלאית, לרבות חצר של מבנה חקלאי מהסוג שבסעיף 8.2	0.32
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	9	9.3	קרקע תפוסה למפעלי בטון ו/או אספלט	19.41
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.9	קרקע תפוסה המשמשת לבירור ו/או מיון ו/או אריזה ו/או אחסון של תוצרת חקלאית, לרבות חצר של מבנה חקלאי מהסוג שבסעיף 8.2	0.32
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	9	9.3	קרקע תפוסה למפעלי בטון ו/או אספלט	19.95
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.2		קרקע תפוסה לקידוח או שאיבה	32.93
אילת	עירייה	99	6	2	2.8.2	923	קרקע המשמשת לבריכות ליצור מלח	0.47
אילת	עירייה	99	6	2	2.8.7	723	קרקע המשמשת לגידולי בעלי חיים הנמצאת בתחום שממערב לכביש הערבה	4.31
אילת	עירייה	99	6	3	3.8.4	713-723	קרקע המשמשת לגידולי בעלי חיים הנמצאת בתחום שממערב לכביש הערבה	4.31
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת	850		קרקע לבריכות לייצור מינרלים	0.46
חבל אילות	מועצה אזורית	2,631	5	כניסה-1 לאילת	875		קרקע תפוסה עי משרד הביטחון ו/או מחנות צה"ל	0.75

טבלה 17 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת השוואה - אשכול חברתי כלכלי 7								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	98	א	7	מיועדת ומשמשת כרזרבה לכריית מלח	2.00
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	99	א	8	מיועדת ומשמשת כרזרבה לכרייה או לחציבה, למעט כריית מלח	0.61
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	102	ב	1	קרקע תפוסה אשר נמצאת בתחום "הקרקעות התכורות", כהגדרתן בחוק זיכיון ים המלח, התשכ"א - 1961	0.39

טבלה 17 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	103	ב	2	שטחי אידוי המצויים בתחום "שטח הזיכיון", כהגדרתו בחוק זיכיון ים המלח, התשכ"א - 1961	0.05 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.9	קרקע תפוסה המשמשת לבירור ו/או מיון ו/או אריזה ו/או אחסון של תוצרת חקלאית, לרבות חצר של מבנה חקלאי מהסוג שבסעיף 8.2	0.32 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	9	9.3	קרקע תפוסה למפעלי בטון ו/או אספלט	19.41 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.9	קרקע תפוסה המשמשת לבירור ו/או מיון ו/או אריזה ו/או אחסון של תוצרת חקלאית, לרבות חצר של מבנה חקלאי מהסוג שבסעיף 8.2	0.32 ₪
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	9	9.3	קרקע תפוסה למפעלי בטון ו/או אספלט	19.95 ₪
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	707		קרקע תפוסה הצמודה למאגרי דלק	1.40 ₪
פרדס חנה כרכור	מועצה מקומית	23	7	כל האזורים	2.8.8		קרקעות לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג – תחנות אוטובוסים ומניות	59.21 ₪
פרדס חנה כרכור	מועצה מקומית	23	7	כל האזורים	2.8.9		קרקעות לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג – מוסדות חינוך ובתי חולים	13.50 ₪
פרדס חנה כרכור	מועצה מקומית	23	7	כל האזורים	2.8.10		קרקעות לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג – בתי אריזה	7.30 ₪
פרדס חנה כרכור	מועצה מקומית	23	7	כל האזורים	2.8.11		קרקעות לשימוש ביחד עם נכס בתת סיווג – מדגרות וייצור דבש	5.12 ₪
הגליל העליון	מועצה אזורית	296	7	133			אגם מים מלאכותי או טבעי המשמש לדיג, לשחייה לנופש או למטרות תיירות אחרות	27.48 ₪
הגליל העליון	מועצה אזורית	296	7	172			קרקע תפוסה לצורך חוות רכיבה לסוסים	4.23 ₪

טבלה 17 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
הגליל העליון	מועצה אזורית	296	7	193		3	קרקע המשמשת לכל פעילות שהיא של מחצבה, לרבות כרייה ו/או חציבה ו/או גריסה ו/או הכנת בטון ו/או אספלט ו/או כל חומר אחר ולרבות הערמה ו/או אחסון ו/או חניה של חומרים או ציוד הקשורים למחצבה	7.80
הגליל העליון	מועצה אזורית	296	7	110			בגין קרקע תפוסה במתקני מים (מקורות)	7.48
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	2000	2060		קרקע תפוסה המשמשת ל - מחקר חקלאי	0.06
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	2000	2100		קרקע תפוסה המשמשת ל - בריכות אידוי למלח	4.39
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	3000	3020		קרקע תפוסה המשמשת ל - כריית מלח	13.42
ראש פינה	מועצה מקומית	17	7	28	991		קרקע תפוסה לצורכי בטחון	13.64
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	4.3	430		מבנים ו/או מתקנים ליצור אספלט ומלט לרבות השטח המיועד למטרה זו	30.25
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.4	840		קרקע תפוסה ל - צרכים ביטחוניים לכל השימושים	10.34
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.10	891		קרקע תפוסה ל - מאגרי החדרה	0.26
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.11	811		קרקע תפוסה ל - מסוף נוסעים	8.30
חוף אשקלון	מועצה אזורית	177	7	8.13	813		קרקע לבתי קברות למטרות רווח	8.30
מטה יהודה	מועצה אזורית	480	7	3.6	701	א	קרקע תפוסה במבנים ו/או בציוד כלשהו, לרבות מתקנים ודרכים ותעלות של שירותים בגין חשמל, טלפון, מים, ביוב, נפט, גז, אגירת שפכי מפעלים ואחרים	0.37
מטה יהודה	מועצה אזורית	480	7	3.6	700	ב	קרקע תפוסה במבנים ו/או בציוד כלשהו, לרבות מתקנים ודרכים ותעלות של שירותים בגין חשמל, טלפון, מים, ביוב, נפט, גז, אגירת שפכי מפעלים ואחרים	9.98

טבלה 17 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת ההשוואה - אשכול חברתי כלכלי 7								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
מטה יהודה	מועצה אזורית	480	7	3.6	709	ג	קרקע תפוסה במבנים ו/או בציוד כלשהו, לרבות מתקנים ודרכים ותעלות של שירותים בגין חשמל, טלפון, מים, ביוב, נפט, גז, אגירת שפכי מפעלים ואחרים	18.91 ₪
מטה יהודה	מועצה אזורית	480	7	3.7	718	א	שטחי אגמים, בריכות החדרה וכדומה	0.85 ₪
מטה יהודה	מועצה אזורית	480	7	3.7	719	ב	שטחי אגמים, בריכות החדרה וכדומה	1.20 ₪
מטה יהודה	מועצה אזורית	480	7	3.8	729	א	שטחים שאינם בנויים המשמשים לצרכים של הסרטה ו/או הקלטה ו/או שידורי תקשורת	9.85 ₪
יקנעם עילית	עירייה	8	7	11	403		לגריסת אבן, ליצור בלוקים, ליצור חומרי בנין, ליצור בטונים, כולל הקרקע המשמשת ליצור ואחסון	164.25 ₪
יקנעם עילית	עירייה	8	7	17	740,402		קרקע תפוסה המשמשת: למסחר, לתעשייה, למלאכה, לשירותים, למתקנים, למוסדות ציבור, למחנות צבא ומשטרה, או לכל צורך אחר, לרבות יתרת שטח הקרקע בנכסים שאינם משמשים למגורים	31.52 ₪
חבל מודיעין	מועצה אזורית	129	7	703			קרקע שמחזיקים ומשתמשים בה לחומרים ניכרים נחצבים או מעובדים	28.01 ₪
חבל מודיעין	מועצה אזורית	129	7	704			קרקע שמחזיקים לתעשייה ומלאכה לרבות מפעלי בטון, אספלט, שיש, בלוקים וכדומה	13.42 ₪
חבל מודיעין	מועצה אזורית	129	7	712			קרקע תפוסה במרלוי"ג, מחסני ערובה/בונד	9.19 ₪

טבלה 18 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות עתירות תעשייה ו/או כריה קרובות								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	98	א	7	מיועדת ומשמשת כרזרבה לכריית מלח	2.00 ₪
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	99	א	8	מיועדת ומשמשת כרזרבה לכריה או לחציבה, למעט כריית מלח	0.61 ₪

טבלה 18 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות עתירות תעשייה ו/או כריה קרובות								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	102	ב	1	קרקע תפוסה אשר נמצאת בתחום "הקרקעות החכורות", כהגדרתן בחוק זיכיון ים המלח, התשכ"א - 1961	0.39
תמר	מועצה אזורית	1,570	7	103	ב	2	שטחי אידיי המצויים בתחום "שטח הזיכיון", כהגדרתו בחוק זיכיון ים המלח, התשכ"א - 1961	0.05
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	6	6.9	קרקע תפוסה המשמשת לבירור ו/או מיון ו/או אריזה ו/או אחסון של תוצרת חקלאית, לרבות חצר של מבנה חקלאי מהסוג שבסעיף 8.2	0.32
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	א	9	9.3	קרקע תפוסה למפעלי בטון ו/או אספלט	19.41
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	6	6.9	קרקע תפוסה המשמשת לבירור ו/או מיון ו/או אריזה ו/או אחסון של תוצרת חקלאית, לרבות חצר של מבנה חקלאי מהסוג שבסעיף 8.2	0.32
הערבה התיכונה	מועצה אזורית	1,538	7	ב	9	9.3	קרקע תפוסה למפעלי בטון ו/או אספלט	19.95
בני שמעון	מועצה אזורית	372	7	מועצה למעט אזורי תעשייה	707		קרקע תפוסה הצמודה למאגרי דלק	1.40
נאות חובב	מועצה תעשייתית			א5	א4		קרקע תפוסה על ידי פסי רכבת וקווי צנרת עיליים או תת קרקעיים	49.40
רמת הנגב	מועצה אזורית	4,097	6	1	1.2		קרקע תפוסה לקידוח או שאיבה	32.93
קרית גת	עירייה	16	4	2.8.1	900		קרקע תפוסה למפעל פלדה	15.44
אילת	עירייה	99	6	2	2.8.2	923	קרקע המשמשת לבריכות ליצור מלח	0.47
אילת	עירייה	99	6	2	2.8.7	723	קרקע המשמשת לגידולי בעלי חיים הנמצאת בתחום שממערב לכביש הערבה	4.31
אילת	עירייה	99	6	3	3.8.4	713-723	קרקע המשמשת לגידולי בעלי חיים הנמצאת בתחום שממערב לכביש הערבה	4.31

טבלה 18 - סיווגים ייחודיים לקרקע תפוסה ברשויות קבוצת ההשוואה - רשויות עתירות תעשייה ו/או כריה קרובות								
שם הרשות המקומית	מעמד מוניציפאלי	שטח בקמ"ר	אשכול	תת סיווג 1	תת סיווג 2	תת סיווג 3	הגדרת הסיווג	תעריף למ"ר
יואב	מועצה אזורית	199	8	פארק תעסוקה יואב	3.8.2		קרקע תפוסה לאחסנה פתוחה, אחסנה מסחרית, אחסנה לתעשייה ומלאכה ובלבד שהיא אינה משמשת לצרכי המשק החקלאי	16.60
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	2000	2060		קרקע תפוסה המשמשת ל - מחקר חקלאי	0.06
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	2000	2100		קרקע תפוסה המשמשת ל - בריכות אידוי למלח	4.39
מגילות ים המלח	מועצה אזורית		7	3000	3020		קרקע תפוסה המשמשת ל - כריית מלח	13.42

נספח ב' – פרופיל ותמצית ניסיוני המקצועי הרלוונטי

שם: אורן אלנקוה

עיסוק: יועץ כלכלי וניהולי עצמאי

פרטי השכלתי:

2003	תואר שני במנהל עסקים - התמחות במימון ובניהול בינלאומי. בית הספר הגבוה לניהול – פריס, צרפת (Ecole Supérieure de Gestion מקבוצת PGSM). תזה בנושא מודלים לינאריים להערכת נכסי הון בתנאי אי ודאות בציון 20/20.
2001	תואר ראשון בניהול וכלכלה, האוניברסיטה הפתוחה, בהצטיינות.
2009	בוגר קורס להכשרת מנכ"לים בחברות עירוניות – המרכז להשתלמויות באוניברסיטת בר אילן בשיתוף עם מרכז השלטון המקומי, איגוד החברות העירוניות ומשרד הפנים.
2009	קורס להכשרת דירקטורים בחברות עירוניות, ממשלתיות ותאגידיים - המרכז להשתלמויות באוניברסיטת בר אילן בשיתוף עם מרכז השלטון המקומי, איגוד החברות העירוניות ומשרד הפנים.

ניסיוני המקצועי הרלוונטי:

2010 – היום	יועץ עצמאי בתחומים: ייעוץ כלכלי, ניהולי, צרכנות, חיוב וגביה לתאגידיים עירוניים ורשויות מקומיות, לרבות בדיקות כדאיות כלכלית של מיזמים, ניתוח כמותי של נתונים בתחומים שונים, פיתוח מודל כמותי למאבק בפחת המיס ויישומו, תמחיר וחישוב עלויות, עריכת עשרות מכרזים וייעוץ תהליכי, בדגש על תחומי החיוב והגביה העירוניים.
	במהלך התקופה סיפקתי שירותים ליותר מ 30 גופים מוניציפאליים, ביניהם מועצה אזורית תמר, מועצה מקומית גדרה, עיריית נוף הגליל, תאגידי המיס מי אביבים (תל אביב – יפו), מי כרמל (חיפה), מי שבע (באר שבע ואופקים), מניב ראשון (ראשון לציון), גופי סמך וחברות כלכליות שונות.
2006-2010	מנהל אגף חיובי מיס במניב ראשון בע"מ. ניהול הגביה, שירות הלקוחות, יחידת הצרכנות, היחידה לאכיפת הגביה, תחומי הבקרה הלוגית, הבקרה הכספית והתהליכית והנהלת החשבונות בגביה.
2004-2005	חברת גביה – מנהל יחידה לאכיפת גביה (ארנונה, תשלומי חובה) בעירייה גדולה, סגן מנהל מחלקת גביה בעירייה בינונית.
2001-2003	לימודים במשרה מלאה, תואר שני ותזה. במקביל עסקתי במהלך 2003 בהוראת מימון, אקונומטריקה וסטטיסטיקה.
1995-2001	עבודה בבנק מסחרי, בחברת שילוח בינלאומית וביצוע בדיקות כלכליות כיועץ בחברה לייעוץ כלכלי.