

אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING & MANAGEMENT

ועדה מקומית - נתקבל
נתקבל
28-07-2010

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז חיפה
28-08-2010
נתקבל
תיק מס'

חוות דעת של שמאי מקרקעין

הודעה על אישור תכנית מס. _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
1335/ש
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 1.6.10 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

מתחם איחוד וחלוקה מחדש

ללא הסכמת בעלים

לפי פרק ג', סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

בשטח תוכנית מפורטת ש/1335

"מוקד מסחרי - פרידיס מזרח"

(עדכון מברואר 2009)

הועדה המקומית לתכנון ולבניה השומורון
1335/ש תכנית
הומלצה להפקדה
בישיבה מס' 649 מיום 04-04-10
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה-השומורון
1335/ש תכנית
הומלצה לאישור
בישיבה מס' 649 מיום 01-04-10
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 1335/ש
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6062
מיום 11-02-10 עמוד 1918



مجلس القريديس المحلي
الמועצה המקומית פרידיס

כל סלע בניה ופיתוח
בע"מ



4 באוגוסט 2009

3883/08 F

עדכון מספר 5, לאחר הערות הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה לתביע + תיקון שטח בייעוד נחל +
הערות שמאי המקרקעין חיוצי לועדה המחוזית

הנדון: מתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג',

סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה

בשטח תוכנית מפורטת ש/1335,

מוקד מסחרי פרידיס מזרח,

מרחב תכנון מקומי שומרון

(השטח לאיחוד וחלוקה מהווה חלק משטח התוכנית)

1. זיהוי המתחם

מהות	:	קרקע בייעוד חקלאי המיועדת לשינויי יעוד
הקרקע	:	למסחר, שפ"פ מעניק זכויות למסחר ושטחי ציבור גושים/חלקות : כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה מגרשים : כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה (להלן: מתחם "מוקד מסחרי - פרידיס מזרח")
סך שטח קרקע בתוכנית	:	57,443 מ"ר
סך שטח קרקע במתחם	:	43,738 מ"ר
איחוד וחלוקה מחדש	:	כמפורט בטבלת איחוד וחלוקה
שטח החלקות והמגרשים	:	קורדינטות 196.10/721.000,
המיקום	:	מבואות מזרחיים, פרידיס

2. מטרת חוות הדעת

2.1 לבקשת משרד אדריכלים ומתכנני ערים עוזי גורדון בע"מ, ערכתי טבלת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים הכוללת לוח חלקות מקור, טבלת הקצאות וטבלת איזון, בהתאם להנחיות פרק ג', סימן ז', לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

- 2.2 טבלת האיחוד וחלוקה נערכה לראשונה, קודם לפרסומו של תקן מספר 15, של הועדה לתקינה שמאית, במועצת שמאי המקרקעין. למרות האמור מצוין כי חוות הדעת נערכה לראשונה בהתאמה למרבית מדרישות התקן. יתרה מכך הקרקע ריקה ממחוברים, ולפיכך לתקן אין השפעה מהותית על עריכת חוות הדעת.
- 2.3 הטבלה נערכה כחלק ממסמכי תוכנית מפורטת המתוכננת ש/1335, במרחב תכנון מקומי שומרון. השטח לאיחוד וחלוקה הינו לחלק משטח התוכנית, דהיינו שטח קרקע הכלול בתוכנית כולל חלקות קרקע נוספות שאינן כלולות במסגרת האיחוד וחלוקה מחדש.
- 2.4 לצורך הכנת הטבלה הוצגו בפני בין היתר תקנון, תשריט וניספח בינוי מנחה לתוכנית המתוכננת ש/1335.

3. תאריך הביקור בנכס ותאריכים אחרים

- 3.1 נערך ביקור בסביבת מתחם הקרקע המיועד לתוכנית, על ידי אהרון בוז, שמאי מקרקעין, ביום 16 בינואר 2008.
- 3.2 חוות הדעת עודכנה לקראת הדיון בוועדה המחוזית בחודש אפריל 2008.
- 3.3 חוות הדעת עודכנה בשלישית (גרסה רביעית) ביום 12 בפברואר 2009, בהתאם להנחיות הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה, לשינויים שונים בתכנון השטחים הסחירים + עדכון שטח ביעוד נחל.
- 3.4 חוות הדעת עודכנה ברביעית (גרסה חמישית), ביום 4 באוגוסט 2009, בהתאם להנחיות שמאי המקרקעין ירון ספקטור, השמאי היועץ לוועדה המחוזית חיפה.

4. תיאור הסביבה

מתחם הקרקע המיועד לתוכנית מפורטת ש/1335, ממוקם במבואות המזרחיים של הישוב פרידיס, מצפון ובשכנות לכביש ארצי מספר 70 (בקטע כביש 4 במערב – יוקנעם במזרח).

אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING & MANAGEMENT

3

סביבת הנכס סמוכה ממזרח לצומת הכבישים הארציים 4 (כביש חיפה – ת"א הישן) וכביש 70 (ואדי מילק), במפגש כביש 70 עם ציר הגישה למושב זיכרון יעקב מצפון.

5. תיאור הנכס

צורתו של מתחם הקרקע אי רגולארית. שטח הקרקע התחום בתחום ה"קו הכחול" של התוכנית כ – 57,443 מ"ר. שטח הקרקע המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, מתוך סך שטח התוכנית הינו 43,738 מ"ר.

הקרקע תחומה כדלקמן:

מצפון	: רצועת יער
מדרום	: כביש ארצי מספר 70 (מול כביש הגישה מזיכרון מצפון)
ממערב	: הבתים הדרום מזרחיים בישוב פרידיס
ממזרח	: רצועת קרקע המיועדת לדרך וגשר גישה לישוב פרידיס ממזרח

כיום, חלקה של הקרקע בשימוש חקלאי – נטועה, לרבות חממות.

6. הרקע התכנוני

6.1 על הקרקע נשוא חוות הדעת חלות בין היתר תוכניות בנין העיר הבאות:

6.1.1 תוכנית ג / 400: תוכנית מתאר גלילית. התוכנית פורסמה למתן תוקף

בי.פ. 989, מיום 10 בינואר 1963.

יעוד הקרקע : חקלאי (חלקות 1+2+3/11323)

6.1.2 תוכנית ש/11: תוכנית מתאר מקומית זכרון יעקב. התוכנית פורסמה

למתן תוקף בי.פ. 1082, מיום 9 באפריל 1964.

יעוד הקרקע : חקלאי, דרך ויער (חלקות 1+2+3/11323)

6.1.3 ש / 935: התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5212, מיום 31 ביולי 2003

(התוכנית המתוכננת מחייבת יחס לתוכנית זו). תוכנית להרחבת דרך מאושרת.

6.1.4 ש / במ / 558: התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4302, מיום 30

באפריל 1995 (התוכנית המתוכננת מחייבת יחס לתוכנית זו). תוכנית להרחבת דרך מאושרת.

אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING & MANAGEMENT.

4

- 6.1.5 תמ"א 34 / ב' / 4: התוכנית פורסמה ב.פ. 5606, מיום 6 בדצמבר 2006.
- 6.1.6 תמ"א 31 / א' / 1: התוכנית מציעה אפשרות להקלה מקו בנין של 0 מ' מקצה רצועת הדרך עבור יעודים של שצ"פ ונחל ו- 20 מ' עבור יעוד מסחרי, באישור ולנת"ע.
- 6.2 תוכנית בנין עיר מתוכננת - נשוא חוות הדעת:

תוכנית מפורטת ש/1335:

המטרה: (העיקרית) שינוי יעוד קרקע, מקרקע חקלאית במטרה להקים מוקד מסחרי.

היעודים ושטחי הקרקע בתוכנית:

יעוד	שטח (מ"ר)	אחוז	מ"ר
מסחר	25,286	44.02%	מ"ר
שפ"פ	2,219	3.87%	מ"ר
נחל	3,900	6.79%	מ"ר
דרך מאושרת	5,814	10.12%	מ"ר
דרך מוצעת	3,403	5.92%	מ"ר
שטחי ציבור פתוחים	12,305	21.42%	מ"ר
שטחים פתוחים,			
מבנים ומוסדות ציבור	4,516	7.86%	מ"ר
סה"כ	57,443	100.00%	מ"ר

מסחר + שטח פרטי פתוח (שפ"פ) מעניק זכויות בניה:

יעוד	שטח (מ"ר)	מסחר	שפ"פ
יעוד הקרקע	25,296	+	שפ"פ
מספר תא שטח	1	+	11
שטח המגרש	25,296	+	2,219 מ"ר = 27,515

שטחי בניה עיליים על המגרש המסחרי הנובעים ממגרש המסחר והשפ"פ

יעוד	שטח (מ"ר)
שטח עיקרי	16,509
שטחי שירות	8,255
סה"כ שטחי בניה	24,764
שירות תת קרקעי	9,630
סה"כ שטחי בניה	34,394
תכסית	11,006 (40%)
גובה מבנה	17 מ'

קומות 3: (מעל לכניסה הקובעת) + יציאות לגג וחדרי מכונות

אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING & MANAGEMENT

5

1: מרתף

שימושים ותכליות : מסחר קמעוני, משרדים, מרפאות, חדרי כושר, אולמות אירועים סגורים, לא תותר הקמת גן אירועים, מסעדות, וכל שימוש הבא לשרת שימושים אלה.

שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור:

יעוד הקרקע : שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור

2: מספר תא שטח

שטח המגרש : 4,516 מ"ר

שטחי בניה עיליים

שטח עיקרי : 2,000 מ"ר

שטחי שירות : 300 מ"ר

סה"כ שטחי בניה : 2,300 מ"ר

תכסית : 35%

גובה מבנה : 15 מ'

קומות : 2 (מעל לכניסה הקובעת)

תנאים להיתר:

שונים, לרבות אישור תוכנית בינוי ופיתוח ותוכנית פיתוח נוף, לרבות גינון מגרשי החניה, שצי"פ ושפי"פ.

חניה:

על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית, בתחום המגרש.

מימוש התוכנית:

מימוש חלקים מהתוכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה.

6.3 חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכלית. הרקע התכנוני מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה להערכה. לצורך קבלת מידע תכנוני מוסמך, לרבות מידע לצרכי תכנון, יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING & MANAGEMENT

6

7. הזכויות במקרקעין

7.1. הוצגו בפני פלטי רישום זכויות, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 6 בינואר 2008, מפנקס הזכויות חיפה. תמצית פרטי הרישום הרלוונטיים למטרת חוות הדעת מפורטת בטבלת האיחוד וחלוקה. לא מפורטים הערות ומשכנתאות. לצורך קבלת מידע כולל יש לעיין בנסחי רשום זכויות עדכניים.

הערה: פלט מידע המופק באמצעות האינטרנט, מפנקס הזכויות, אינו מהווה נסח רישום מאושר, או העתק רישום, כמשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, התקנות והנהלים שעל - פיו.

7.2. להלן פירוט כתובות בעלי הזכות השותפים למתחם התוכנית ופירוט מספר תעודת זהות לבעלים:

מודגש כי על פי הכללים המקצועיים מפורטים בטבלת האיחוד וחלוקה רק הבעלים הרשומים בתחום התוכנית בפנקס הזכויות.

גוש	חלקה	שם ומשפחה	מספר ת.ז.ח.פ./ דרכון	כתובת	טלפון
11323	1	קרניאל יהודה	22711683	הרימון 12, זכרון יעקב	04: 6392357 04: 6292978
11323	2	בל סלע בניה ופיתוח בע"מ	514328905	ת.ד 2537, סביון 56300	03: 5344411 054: 4337201
11323	3	בל סלע בניה ופיתוח בע"מ	514328905	ת.ד 2537, סביון 56300	03: 5344411 054: 4337201
11323	4	המנותא בע"מ		רוטשילד 4, ת"א	03: 5105007
11323	6	הרשקוביץ אריקה גרטלר זכריה טרינק אידסה	176279/67 06526415 064768997	פישמן מימון 7, ת"א	03: 5274555 מספר לא ודאי

רח' ראול ולנברג 22א, תל-אביב 69719 * טל: 03-7510022, פקס: 03-6137755
22 A, Raoul Valenberg ST., TEL-AVIV 69719 * TEL: 03-7510022, FAX: 03-6137755
http://www.boutz.co.il - e-mail: boutz@netviosion.net.il

אהרון בוז שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING & MANAGEMENT

7

04: 8630855	ממ"י חיפה		מדינת ישראל	25	11323
04: 8630855	ממ"י חיפה		מדינת ישראל	27	11323
1800350550	כנפי נשרים 24, ירושלים		קק"ל (4.23%) מ.ישראל (95.77%)	2	11288

7.3. הרקע המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה. אין להסתמך על האמור ואין לראות בו קביעה משפטית של עורך חוות הדעת. חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית באשר לנכס והזכויות בו. חוות דעת משפטית; לאמור, יש לקבל ממשפטן / עו"ד.

8. עקרונות השומה

שווי השוק המשמש בסיס לשווי הזכות בחלקות נכנסות ובמגרשי התמורה הוערך בהתאם לעקרון השימוש היעיל והטוב. לקרקע כריקה. השווי מוצג בערכים יחסיים.

9. גורמים ושיקולים

- 9.1 הבאתי בחשבון את הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בדבר עריכת טבלת איחוד וחלוקה מחדש.
- 9.2 השטח לאיחוד וחלוקה מחדש כולל רק חלק מהקרקע בתחום הי"קו הכחול" של תוכנית ש / 1335 והן חלק מחלקות רשומות 1 + 2 + 3 בגוש 11323. יתרת שטח הקרקע בתחום תוכנית ש / 1335, שהן חלק מחלקות רשומות 27 + 25 + 6 + 4 / 11323, וחלק מחלקה 2 בגוש 11288, אינן נכללות במסגרת המתחם המיועד לאיחוד וחלוקה מחדש.
- 9.3 הובאה בחשבון העובדה כי על חלק מהחלקות אושרה תכנית להסדרת נחל לפי חוק הניקוז, וחלקן כלולות בתחום דרך מאושרת ע"פ תכנית מצב קודם.
- 9.4 חלקות הקרקע ריקות מבניה קשיחה, ואין צורך לפצות על קיומם של מחוברים.
- 9.5 בחישוב שווי הזכות במצב קודם / נכנס, לשטחים ביעוד חקלאי - בוצעה התאמה לגודל השטח החקלאי הנכס, כביטוי לגודל כלכלי.
- 9.6 שטחים לא סחירים (יער ודרך) הוכנסו לטבלה בשווי יחסי 0%.

אהרון בוצ שמאות וניהול מקרקעין

AHARON BOUTZ - REAL ESTATE APPRAISING & MANAGEMENT

8

- 9.7 בעת חישוב שווי "מצב חדש", ומכיוון שקיים רק מגרש מסחרי אחד, בו מוקצים זכויות לשני שותפים יזמים בלבד, לא בוצעה הפחתה למושאע / שותפות, מתוך הראייה כי ניתן לייחד לכל אחד מהשותפים חלקים בבנין.
- 9.8 תא שטח מספר 2 ביעוד שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, מוקצה למועצה ללא תמורה. לפיכך, המגרש מוקם בטבלת האיחוד וחלוקה "מתחת לקוו" בשווי יחסי 0%.

10. טבלת איחוד וחלוקה מחדש

10.1 מצורפת טבלת איחוד וחלוקה מחדש - ללא הסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

10.2 מגבלות ותוקף השימוש בחוות הדעת חורגים מהמקובל ואלו הם: חוות הדעת מיועדת לשימוש והסתמכות הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה והוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, לצורך אישורה כחלק ממסמכי תוכנית בנין עיר מפורטת ש/1335, בלבד. חוות הדעת אסורה לשימוש ע"י כל אדם או גוף אחרים, כולל בעלי הזכות בנכס ואסורה לשימוש עבור מטרה אחרת, לרבות איסור על שימוש בחוות הדעת כבסיס לגביית היטלי השבחה וכבטוחה לקבלת אשראי או משכנתא. חוות הדעת נכונה ליום הקובע בלבד.

10.3 הדו"ח הוכן ע"פ תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), וע"פ הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל. הטבלה הוכנה לראשונה טרם פרסומו של תקן 15 - הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין. בוצע עדכון לטבלה לאחר פרסום התקן. בכל מקרה בשל העובדה שהקרקע נקייה ממחויבוים קשיחים, אין משמעות מעשית לפרסומו של התקן על הטבלה הנדונה.



רצ"ב:

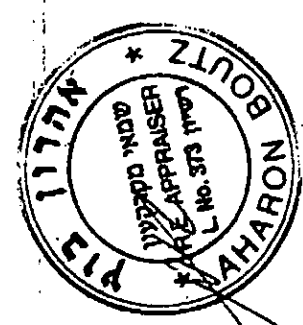
טבלת איחוד וחלוקה - ללא הסכמת בעלים

תשריט הסביבה

תשריט הנכס

אגודת בני ישראל
 סניף תל אביב
 תל אביב, ישראל

שטחים בגבול התחנות (בין החנות) הקולרים בתחנות לאזור חולקה		שטחי בנין		שטחי בנין		שטחי בנין		שטחי בנין		שטחי בנין		שטחי בנין		שטחי בנין		שטחי בנין		שטחי בנין		
מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	מס' ז' שטח	שטח	
1	קוואל יתרה	111323	30.571	20.548	30.571	111323	30.571	20.548	30.571	111323	30.571	20.548	30.571	111323	30.571	20.548	30.571	111323	30.571	20.548
2	גבול שטח בית יעקב בע"מ	113232	8.320	8.264	8.320	113232	8.320	8.264	8.320	113232	8.320	8.264	8.320	113232	8.320	8.264	8.320	113232	8.320	8.264
3	סל"ב חולקה 113232	113232	8.862	8.862	8.862	113232	8.862	8.862	8.862	113232	8.862	8.862	8.862	113232	8.862	8.862	8.862	113232	8.862	8.862
4	סל"ב חולקה 113232	113232	13.947	13.947	13.947	113232	13.947	13.947	13.947	113232	13.947	13.947	13.947	113232	13.947	13.947	13.947	113232	13.947	13.947
5	סל"ב חולקה 113232	113232	43.738	43.738	43.738	113232	43.738	43.738	43.738	113232	43.738	43.738	43.738	113232	43.738	43.738	43.738	113232	43.738	43.738
6	השטח בע"מ	113232	5.480	5.480	5.480	113232	5.480	5.480	5.480	113232	5.480	5.480	5.480	113232	5.480	5.480	5.480	113232	5.480	5.480
7	השטח בע"מ	113232	17.772	17.772	17.772	113232	17.772	17.772	17.772	113232	17.772	17.772	17.772	113232	17.772	17.772	17.772	113232	17.772	17.772
8	השטח בע"מ	113232	12.699	12.699	12.699	113232	12.699	12.699	12.699	113232	12.699	12.699	12.699	113232	12.699	12.699	12.699	113232	12.699	12.699
9	השטח בע"מ	113232	3.885	3.885	3.885	113232	3.885	3.885	3.885	113232	3.885	3.885	3.885	113232	3.885	3.885	3.885	113232	3.885	3.885
10	השטח בע"מ	113232	1.873	1.873	1.873	113232	1.873	1.873	1.873	113232	1.873	1.873	1.873	113232	1.873	1.873	1.873	113232	1.873	1.873
11	השטח בע"מ	113232	13.705	13.705	13.705	113232	13.705	13.705	13.705	113232	13.705	13.705	13.705	113232	13.705	13.705	13.705	113232	13.705	13.705
12	השטח בע"מ	113232	57.443	57.443	57.443	113232	57.443	57.443	57.443	113232	57.443	57.443	57.443	113232	57.443	57.443	57.443	113232	57.443	57.443



Handwritten signature and notes in Hebrew, including the name 'אהרון בוצ' and other illegible text.