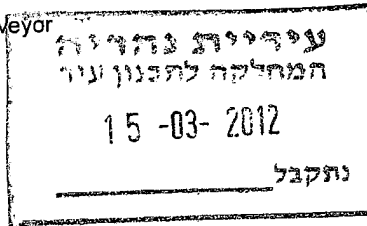


DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser



דלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

דל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

זא קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 6.4.2011
מספרנו: 1-28550/1004

נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתוכנית איחוד וחלוקה ג/נה/מק/100

נהריה

רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכה לחלקות בתוכנית ג/נה/מק/100, בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

בטבלת האיזון משתתפות 45 חלקות וחלקי חלקות, מתוכן 44 נימצאות בבעלות רשות הפיתוח, קק"ל, מדינת ישראל, עיריית נהריה וחלקה אחת בבעלות נהריה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ.

המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי המופעים בטבלת ההקצאה והאיזון הינו 6.4.2011 - מועד עריכת הטבלה.

ביקור במקום

לשם עריכת הטבלה, ביקרתי במקום מספר פעמים במהלך שנת 2010, וכן בחודש מרץ 2011.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 6.4.2011
מספרנו: 1-28550/1004

-2-

פרטי המקרקעין

הקרקע הכלולה בתכנית:

מספר גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18150	11	113
18151		145,148
18162	136	
18208	54,62,197,201,203,207,208,338,405	183,189,298,374
19590		112
19591		36
19592	20-23, 25-28	18,19,24,30
19593	3,6,8,10-16	17
19932		2,13

ישוב : נהריה

ועדת תכנון : ועדה מקומית לתכנון ובניה קרית נהריה
ועדה מחוזית לתכנון ובניה צפון

תאור המקרקעין

תאור הסביבה

התוכנית המפורטת ג/נה/מק/100 חלה על חטיבת קרקע הנמצאת בחלק המזרחי של נהריה, בסמוך לשכונת המגורים גבעת טרומפלדור וגבעת כצלסון ולבית החולים הממשלתי האזורי.

חטיבת הקרקע גובלת :

- **בצפון** : בקבוץ סער וגבעת טרומפלדור
- **במערב** : בדרך העצמאות - כביש מס' 4 (המובילה לראש הנקרה ולכביש הצפון)
- **בדרום** : בשדרות יצחק בן צבי - כביש מס' 89 (המובילה לצומת כברי ולבית החולים הממשלתי האזורי)
- **במזרח** : בבית החולים הממשלתי האזורי ובשטחים חקלאיים מעובדים בתחום השיפוט של המועצה

האזורית מטה אשר

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 6.4.2011
מספרנו: 1-28550/1004

-3-

תאור חטיבת הקרקע

הקרקע הכלולה בתוכנית מורכבת מחטיבת קרקע גדולה (להלן "חטיבת הקרקע") ומקרקע נוספת (להלן "הקרקע הנוספת") ללא רצף טריטוריאלי לחטיבת הקרקע הגדולה.

חטיבת הקרקע מורכבת משטחים חקלאיים שחלקם מעובדים בגידולים עונתיים וחלקם מטעים. השטחים החקלאיים גובלים בשכונת המגורים המזרחיות של נהריה (גבעת טרומפלדור וגבעת כצנלסון) וכן לבית החולים הממשלתי האזורי. בתחום חטיבת הקרקע ישנה מערכת שבילי עפר המאפשרת גישה לחלקות המעובדות ולמטעים.

הקרקע הנוספת נמצאת בשוליה הצפון מזרחיים של שכונת טרומפלדור. הקרקע ריקה מכל בניה וגובלת בבתי מגורים, מגרש ספורט ובשטח הבנוי של קבוץ סער.

שטח חטיבת הקרקע לרבות הקרקע הנוספת הינו **1,133.20 דונם**.

חטיבת הקרקע לרבות הקרקע הנוספת מורכבת מ-45 חלקות וחלקי חלקות בגושים 18150, 18151, 18162, 18208, 19590, 19591, 19592, 19593, 19932 אשר בתחום המוניציפלי של עיריית נהריה ובמרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה".



תצלום אווירי של הסביבה מתוך אתר הפורטל הגיאוגרפי

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiserדן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 6.4.2011
מספרנו: 1-28550/1004

-4-

מצב תכנונימצב קודם

חטיבת הקרקע הנדונה לרבות הקרקע הנוספת כלולה בתוכנית המתאר של נהריה ג/851 (אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 30.7.1981 בילקוט הפרסומים 2732), ובתוכנית ג/10715 המהווה שינוי להוראות תוכנית המתאר ג/851 ולג/במ 103 (תוכנית ג/10715 פורסמה למתן תוקף בתאריך 22.6.1999 בילקוט הפרסומים 4770). על הקרקע הנוספת חלה גם תוכנית ג/במ 103 (אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.1.1996 ב.פ. מס' 4371). החלקות אשר בגושים 19592, 19593 ו-19932 כלולות בתוכנית מש"צ 16 (אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.5.1991 בילקוט הפרסומים 3879). החלקות אשר בגוש 18208 כלולות בתוכנית ג/4310 (אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 28.6.2007 ב.פ. 5686).

פירוט מצב תכנוני קיים של כל חלקה וחלקה נמצא בטבלת ההקצאה והאיזון.

מצב חדש

חטיבת הקרקע לרבות הקרקע הנוספת כלולות בתוכנית מפורטת ג/12877 - נהריה שכונות צפון מזרחיות. התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 29.6.2009 (ב.פ. מס' 5971). מטרת התוכנית הקמת שכונת מגורים בהיקף של כ-2,634 יחידות דיור. בשולי השכונה, בסמוך לבית החולים הממשלתי האזורי מתוכננת הקמתו של אצטדיון עירוני חדש, אזור ספורט עירוני ומרכז בידור ופנאי ומלונאות. כן מתוכנן פיתוח מערכת דרכים וקישורה למרכז העיר נהריה ולשכונות גבעת טרומפלדור וגבעת צנלסון ופיתוח ציר פעילות הכולל מערכת שטחים פתוחים, שטחי מסחר ומבני ציבור.

התוכנית מסווגת את חטיבת הקרקע למספר יעודים כמפורט להלן:

יעוד	שטח בדונם	אחוזי בניה שטח עיקרי	אחוזי בניה שטח שירות
מגורים ו'	154.9	152%	105%
מגורים ז'	8.0	156%	114%
מגורים ח'	89.6	94%	58%
מגורים ט'	4.5	43%	20%
מסחרי	8.2	36%	54%
מסחר משולב במגורים	24.1	145%	130%
מלונאות	10.4	150%	80%
מבני ציבור	67.1	50%	45%
מוסדות ציבור	41.1	-	-
שצ"פ	94.8	-	-
שצ"פ כולל ספורט ללא בינוי	195.3	-	-
ספורט	5.4	10%	55%
ספורט משולב במסחר ובידור	118.9	25%	65%
תחנת משנה	6.5	-	-
מעברים ורחבות	34.5	-	-
דרך משולבת	1.8	-	-
דרכים	268.1	-	-

תוכנית זו היתה אמורה לכלול תוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

דן ברלינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

מיכאל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

שלמה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 6.4.2011
מספרנו: 1-28550/1004

-5-

בסופו של דבר הוחלט בועדות התכנון כי בשלב ראשון תאושר התוכנית ללא טבלאות איזון, ובשלב הבא תוכן תוכנית מפורטת הכוללת טבלת איזון.

תוכנית איחוד וחלוקה ג/נה/מק/100 מהווה פירוט לתוכנית ג/12877, ומטרתה הסדרת חלוקת המקרקעין ללא הסכמת בעלים באמצעות טבלאות איזון וחלוקה. עיקרי הוראות התוכנית: הסדרת החלוקה ללא הסכמה באמצעות טבלאות איזון וחלוקה. תשריט התוכנית מבוסס על תשריט תוכנית ג/12877, ללא שינוי בגודל השטחים הנכללים בסיווגים השונים. זכויות הבניה ייקבעו בהתאם לתקנון תוכנית ג/12877.

זכויות קבין

הזכויות בחלקות ובחלקי החלקות הכלולים בתוכנית ג/12877 נבדקו על סמך נסחי רישום מקרקעין מתאריך 11.1.2009.

כאמור לעיל, בטבלת האיזון משתתפות 44 חלקות בבעלות רשות הפיתוח, קק"ל, מדינת ישראל, עיריית נהריה וכן חלקה אחת בבעלות נהריה אגודה חקלאית שיתופית בע"מ.

פירוט הבעלויות בכל חלקה וחלקה נמצא בטבלת ההקצאה והאיזון.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

לינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

אל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

ה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 6.4.2011
מספרנו: 1-28550/1004

-6-

עקרונות, גורמים ושיקולים

הובאו בחשבון, בין השאר, הגורמים והשיקולים הבאים:

1. הקצאת הקרקע ואיזון בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה לענין חלוקה שלא בהסכמה.
2. שטחי החלקות והמגרשים המשתתפים בתוכנית וייעודם נימסרו לנו על ידי הגב' אורית שוורץ מודדת מוסמכת ממשד הפריין פלוס – מודד התוכנית.
3. המצב התכנוני הקודם הינו המצב התכנוני ששרר לפני אישור תוכנית ג/12877.
4. המצב התכנוני החדש הינו המצב התכנוני לאחר אישור תוכנית ג/12877. במסגרת זו הנחנו כי קיים רצף תכנוני בין תוכנית ג/12877 ובין התוכנית החדשה ג/נה/מק/100.
5. החלקות והמגרשים שמחוץ לטבלת ההקצאה והאיזון, נקבעו בהתאם לייעודם כשטחים המיועדים לשטחי ציבור וכן חלקות שיעודן במצב הקיים הינו למגורים, משק עזר ותעשייה. בנוסף נכללים בתחום שטחים אלה גם שטחים חקלאיים קטנים (כ-1.9 דונם) הנימצאים בבעלות עיריית נהריה.
6. שווי החלקות במצב הקיים ושווי המגרשים במצב המוצע נקבע בערכים כספיים.
7. שווי קרקע במצב הקיים ביעוד כחקלאי ניקבע על ידי לפי 100 ש"למ"ר קרקע.

DAN BERLINER - Civil Engineer, Lic. Land Surveyor
& Real Estate Appraiser

לינר - מהנדס אזרחי, מודד מוסמך
ושמאי מקרקעין

MICHAEL DEMBINSKI - Real Estate Appraiser

אל דמבינסקי - שמאי מקרקעין

SHLOMO KACHEL - Real Estate Appraiser

ה קחל - שמאי מקרקעין

תאריך: 6.4.2011
מספרנו: 1-28550/1004

-7-

8. ערכי שווי הקרקע במצב המוצע נקבעו כדלהלן:

- מגורים ו', ז, ח' : 1,000 ש"מ"ר מבונה שטח עיקרי.
- מגורים ט' : 1,500 ש"מ"ר מבונה שטח עיקרי.
- מסחרי משולב במגורים : 1,000 ש"מ"ר מבונה שטח עיקרי.
- מסחרי : 300 ש"מ"ר מבונה שטח עיקרי.
- מלונאות : 200 ש"מ"ר מבונה שטח עיקרי.
- ספורט משולב במסחר ובידור : 100 ש"מ"ר קרקע.

9. כל החלקות המשתפות באיחוד וחלוקה הינן בניהול מקרקעי ישראל למעט, חלקה 3 בגוש 19593 שהינה בבעלות פרטית. מגרש התמורה שהוקצה לבעלים הפרטיים ניתן קרוב כלל הניתן למיקום החלקה המקורית ובסמוך לאזור הבנוי הקיים.

10. הטבלה מאוזנת ללא צורך בתשלומי איזון

הצהרה

אין לי חלק או ענין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה. הטבלה נערכה על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשנ"ה-1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

דן ברלינר
שמאי מקרקעין (מס' רשיון 160)

56	עיריית הדרתיה	18592	22	2,994	2,994	2,994	13	19593	מחלקת שירותי תחבורה
57	עיריית הדרתיה	18592	23	1,478	1,478	1,478	23	18592	מחלקת שירותי תחבורה
58	עיריית הדרתיה	18592	25	5,436	5,436	5,436	25	18592	מחלקת שירותי תחבורה
59	עיריית הדרתיה	18592	26	4,311	4,311	4,311	26	18592	מחלקת שירותי תחבורה
60	עיריית הדרתיה	18592	27	6,518	6,518	6,518	27	18592	מחלקת שירותי תחבורה
61	עיריית הדרתיה	18592	28	3,939	3,939	3,939	28	18592	מחלקת שירותי תחבורה
62	עיריית הדרתיה	18592	30	4,406	4,406	4,406	30	18592	מחלקת שירותי תחבורה
63	עיריית הדרתיה	18593	3	983	983	983	3	18593	מחלקת שירותי תחבורה
64	עיריית הדרתיה	18593	8	1,242	1,242	1,242	8	18593	מחלקת שירותי תחבורה
65	עיריית הדרתיה	18593	10	1,609	1,609	1,609	10	18593	מחלקת שירותי תחבורה
66	עיריית הדרתיה	18593	11	5,433	5,433	5,433	11	18593	מחלקת שירותי תחבורה
67	עיריית הדרתיה	18593	12	4,522	4,522	4,522	12	18593	מחלקת שירותי תחבורה
68	עיריית הדרתיה	18593	13	660	660	660	13	18593	מחלקת שירותי תחבורה
69	עיריית הדרתיה	18593	14	25	25	25	14	18593	מחלקת שירותי תחבורה
70	עיריית הדרתיה	18593	15	2,660	2,660	2,660	15	18593	מחלקת שירותי תחבורה
71	עיריית הדרתיה	18593	16	606	606	606	16	18593	מחלקת שירותי תחבורה
72	עיריית הדרתיה	18593	17	527	527	527	17	18593	מחלקת שירותי תחבורה
73	עיריית הדרתיה	18593	17	400	476,231	476,231	17	18593	מחלקת שירותי תחבורה
74	עיריית הדרתיה	18593	13	2,618	7,247	7,247	13	18593	מחלקת שירותי תחבורה
75	עיריית הדרתיה	18593							
76	עיריית הדרתיה	18593							
77	עיריית הדרתיה	18593							
78	עיריית הדרתיה	18593							
79	עיריית הדרתיה	18593							
80	עיריית הדרתיה	18593							
81	עיריית הדרתיה	18593							
82	עיריית הדרתיה	18593							
83	עיריית הדרתיה	18593							
84	עיריית הדרתיה	18593							
85	עיריית הדרתיה	18593							
86	עיריית הדרתיה	18593							
87	עיריית הדרתיה	18593							
88	עיריית הדרתיה	18593							
89	עיריית הדרתיה	18593							
90	עיריית הדרתיה	18593							
91	עיריית הדרתיה	18593							
92	עיריית הדרתיה	18593							
93	עיריית הדרתיה	18593							
94	עיריית הדרתיה	18593							
95	עיריית הדרתיה	18593							
96	עיריית הדרתיה	18593							
97	עיריית הדרתיה	18593							
98	עיריית הדרתיה	18593							
99	עיריית הדרתיה	18593							
100	עיריית הדרתיה	18593							
101	עיריית הדרתיה	18593							
102	עיריית הדרתיה	18593							
103	עיריית הדרתיה	18593							
104	עיריית הדרתיה	18593							
105	עיריית הדרתיה	18593							
106	עיריית הדרתיה	18593							
107	עיריית הדרתיה	18593							
108	עיריית הדרתיה	18593							
109	עיריית הדרתיה	18593							
110	עיריית הדרתיה	18593							
111	עיריית הדרתיה	18593							
112	עיריית הדרתיה	18593							
113	עיריית הדרתיה	18593							
114	עיריית הדרתיה	18593							
115	עיריית הדרתיה	18593							
116	עיריית הדרתיה	18593							
117	עיריית הדרתיה	18593							
118	עיריית הדרתיה	18593							
119	עיריית הדרתיה	18593							
120	עיריית הדרתיה	18593							
121	עיריית הדרתיה	18593							
122	עיריית הדרתיה	18593							
123	עיריית הדרתיה	18593							

1,133,200

1,133,200

מחלקת שירותי תחבורה

714,482

140,768

* למעט איזו סכומים ששולח בסכומים נמוכים בו חוזר בעמדה זו מתחייבים לעשות הפרדה.

** למעט איזו סכומים ששולח בסכומים נמוכים בו חוזר בעמדה זו מתחייבים לעשות הפרדה.

Handwritten signature or initials.