

**טבלת הקצאה ואיזון - נספח לתוכנית מפורטת מס'
ג'/18252 - "שופרסל עכו".**
עדכון פברואר 2014

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
09-04-2014
נ ת ק ב ל
נצרת עילית

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והכניח העכ"ל 18252
אישור תכנית מס' 18252
הועדה המחוזית לתכנון וביניה החלטת
ביום 20/04/14 לאשר את התוכנית
מנהל מינהל התכנון
אלכס שפיר, אדרי'
י"ר הועדה המחוזית

18252
הודעה על אישור תכנית מס' 18252
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6809
מיום 23/5/14



24/02/2014

הע- 9200009 ב'

נספח לטבלת הקצאה ואיזון
תוכנית מפורטת מס' ג/ 18252-
"שופרסל עכו"

נספח זה מהווה תיקון המבטל את נספח מס' 9200009 א' מיום 10/08/2011.

1. רקע כללי

טבלת הקצאה ואיזון נערכה לחלקות הנכללות בתחום תכנית מס' ג'/18252 בהתאם לדרישת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה עכו לצורך הפקדתה כחלק מהתוכנית.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 12 חלקות וחלקי חלקות ששטחן הכולל בתחום תכנית האיחוד והחלוקה - 14,777 מ"ר, המהוות את שטח תכנית מס' ג'/18252 בשלמות, ומסומנות כמיועדות לאיחוד וחלוקה בתוכנית זו.

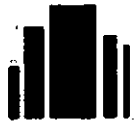
בטבלת ההקצאה והאיזון קיימים בעלי זכויות כדלקמן:
בעלי קרקע שהינם גם בעלי הזכות להירשם כבעלים בחלק מהקרקע מתוקף חוזה מכר, מדינת ישראל ורשות הפתוח.

2. המועד הקובע

המועד הקובע לערכי השווי בטבלת ההקצאה והאיזון נכונים ליום 17/10/2010.

3. ביקור בנכס וזהות המבקר

ביקור בנכס נערך ביום 25/11/2009, ביום 03/10/2010 וביום 10/11/2013 ע"י עמית סולברג שמאי מקרקעין.



4. פרטי הנכס

גושים	בשלמות/ חלק	חלקות מקור	חלקות חדשות	בשלמות/ח"ח
18109	חלק	14, 15 18	ללא שינוי ללא שינוי	בשלמות חלק
18005	חלק	104, 108, 109, 115, 169, 178	223, 229, 232, 242 (ללא שינוי - 169, 178, 109)	חלק
18024	חלק	19	ללא שינוי	חלק
18105	חלק	135	139	חלק

מיקום: רחוב בן עמי פינת רחוב דוד רמז, עכו.

ועדת תכנון: עכו.

5. תאור הנכס והסביבה

החלקות הנכללות בתחום האיחוד והחלוקה ממוקמות צפונית לרחוב בן עמי ומערבית לרחוב דוד רמז בעיר עכו.

רחוב בן עמי חובר ממזרח, בצומת תל עכו, לרחוב דוד רמז המהווה ציר גישה ראשי מצומת עכו מזרח (כביש מס' 85) ודרך כביש מס' 8510, לשכונות המגורים והתעשייה הדרומיים של העיר עכו.

רמת החשיפה והנראות של הנכס בכניסה הדרומית לעיר גבוהה.

החלקות מהוות חטיבת קרקע קרובה בצורתה למלבן. חלקה 15 בגוש 18109 מוקפת בצידה המזרחי, הדרומי והצפוני בגדר בנויה אבן ועליה גדר ברזל דקורטיבית ובחלקה המערבי בגדר אסכורית, בחלק מחלקות (המקור) 104¹, 169², 115², 108³ ו-109 בגוש 18005 קיימת גדר אסכורית הקפית. גדר התוחמת למעשה את שטח הסופרמרקט לשעבר, שטחי החניות ודרכי הגישה לסופרמרקט. ממערב לגדר כאמור, החלקות פנויות וריקות וממשות בחלקן לדרך מעבר למתחם השוק הסיטונאי הממוקם צפונית לנכס.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים.

¹חלקה 223 חלק לאחר פרצלציה.
²חלקה 229 לאחר פרצלציה.
³כיום חלקה 232 (חלק) לאחר פרצלציה.



דרומית לנכס - רח' בן עמי ומעברו שוכן מפעל שטראוס וקניון עזריאלי עכו, כאשר בהמשך הרחוב, לכיוון מערב, קיימת בניה ותיקה של מבני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.

מערבית לנכס - מגרשים פנויים ולאחריהם בנייני מגורים בני 9 קומות ויותר מעל קומת קרקע למסחר/משרדים.

צפונית לנכס - נמצא אזור תעשייה הכולל שימושים כגון: מוסכים, נגריות, חנויות למסחר ובהמשך ממוקם השוק העירוני של עכו. באזור זה ממוקמת גם תחנת כיבוי האש של העיר עכו.

מזרחית לנכס - רחוב דוד רמז ומעברו תחנת רכבת ומגרשי חניה של הרכבת.

6. מצב תכנוני

להלן התוכניות החלות על המקרקעין נשוא האיחוד וחלוקה:

תכניות בניין עיר

6.1. תכנית ג' 269, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 634 מיום 20/11/1958.

ע"פ התשריט, סומנה חלקה 15 כמגרשים 38 ו-39, ביעוד לאזור לבנייני מסחר סיטונאי, שצ"פ ודרך חדשה. יתרת החלקות (בתכנית החדשה) 104, 108, 109, 115 ביעוד למסחר סיטונאי.

מטרת התוכנית: איחוד וחלוקת השטח לאזורים עבור: מרכז מסחרי, מגורים - שיבנה במסגרת שיכונים ציבוריים מאורגנים, כגון: שיכונים ציבוריים מאורגנים כדוגמת שיכון עולים, שכון עממי מפעל החיסכון וכד'. אזורים לצרכי ציבור.

תכליות מותרות:

אזור לבנייני מסחר סיטונאי:

- מחסנים סיטונאים כפי שאושרו ע"י הועדה המקומית.
- שווקים לסיטונאים וקמעונאים.
- בתי קירור מכל הסוגים.
- מחסנים לחומרי בניין.
- מחסנים לרהיטים.

- משרדים לשירותים ציבוריים ועירוניים.
- תחנות דלק.
- שטח ציבורי פתוח:
- גנים ציבוריים, מגרשי משחקים.
- מגרשי ספורט.
- ברכות מים.
- קיוסקים, מזנונים לשרות הקהל המבקר בגן הציבורי.
- ע"פ התקנון, זכויות הבניה באזור:
- לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המחוזית.

6.2. תכנית מס' ג'/1442, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2073 בתאריך 12/12/1974.

התכנית מייעדת את הגבול המערבי של חלק מחלקות 104, 115, 108 ו-109 ל"דרך מוצעת".
מטרת התוכנית: הקמת מגורים עם שירותים שכונתיים, שירותים ציבוריים כלל עירוניים, שירותים פתוחים ועירוניים, שטחי מסחר ושירותים למסחר קמעונאי, עסקים ומלאכה צרכנית, מסחר סיטונאי, תחנות דלק, מלונאות ותחבורה.

6.3. תכנית מתאר מס' ג'/849, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4329 מתאריך

17/3/1996

מטרת התוכנית: הכנת תכנית מתאר למקום בהתאם לחוק התכנון והבניה.
עפ"י התשריט, התכנית מייעדת את החלקות לאזור "מרכז עסקים או מרכז שכונתי".

ע"פ התקנון, זכויות הבניה באזור:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

מס' יחידות במגרש: בהתאם לתכנית בניה שתוגש

אחוזי בניה נטו: 120%

מספר קומות: לפי תב"ע מפורטת.
 קווי בניין: קדמי: 5.00 מ'
 צד: לפי תב"ע מפורטת.
 אחורי: לפי תב"ע מפורטת.

תב"ע מס ג'/269 מופיעה ברשימת התוכניות המתאימות לתנאי תכנית זו.
 קבוצת שימושים 2 תותר בקומת הקרקע לפי תב"ע מפורטת.
 עבור בניה מעל 4 קומות, חובת הגשה תב"ע לעיצוב ארכיטקטוני. ראה סי'
 לגבי תוספת שטחי בניה.

6.4. תוכנית מס' ג/18252 נשוא טבלת ההקצאה והאיזון.

מטרת התוכנית: שינוי ייעוד קרקע ממרכז סיטונאי, דרך ושטח ציבורי
 פתוח למגרש שייעודו מסחרי.
 קביעת הוראות בניה למרכז המסחרי.
 קביעת מערך תנועה וחניה לרבות חיבור חדש לרחוב רמז.
 קביעת הנחיות בינוי ועיצוב.
 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
 ייעודי קרקע ושימושים:
 מסחר: מסחר קמעונאי לסוגיו, אולמות תצוגה, מסעדות ומזנונים, מרפאות,
 משרדים למיניהם וכיו"ב.
 שטח ציבורי פתוח: גינון ונטיעות, מעבר תשתיות והקמת מתקני תשתית
 למיניהם.
 דרכים: מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
 טבלת זכויות והוראות בניה:

קוי ביין				מספר קומות		גובה מובה במל	תכנית (תשטח) (תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם) (נט)	מספר יח"ד	אחד ביה סוללים	שטח ביה במ"ר				גודל מגרש	מסי תא שטח	ייעוד	
קומי דחמי - כלפי השצ"פ	קדמי - צפוני	קדמי - מערבי לדרך מס' 1	קדמי לרח' רמז	מתחת לכניסה קובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי ביה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שחת	עקר/שחת	שחת				עקר
בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	בהתאם לתשריט	1	הערת 5 (3+4)	26.5 (2)	מעל - 85% הקרקע חנון - 100% תת קרקע	ל"ר	ל"ר	ל"ר	17,610	6,850	סה"כ 8,400 מ"ר 2,360 מסחר - 5,800 מ"ר 1,450 משרדים - 2,600 מ"ר 910 (1)	6,836	100	מסחר		

1. יותר להעביר שטחים עיקריים משימוש לשימוש בתנאי שסה"כ השטחים לא יעלו על המותר.
2. לא כולל את הכיפה כמתואר בנספח הבינוי ומעקה עפ"י החוק ומתקנים טכניים.
3. גובה המבנה – קומת חניה תת קרקעית + 2 קומות מסחריות + 2 קומות משרדים + ק. טכנית חלקית.
4. מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם למפלסי הכבישים המתוכננים המקיפים, אך לא יותר מגובה של +6.5 מ' אבסולוטי.



7. מצב משפטי.
נסחי רשום:

על פי העתקים מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה שהופקו באמצעות האינטרנט בחודש פברואר 2014 :

רישום	גוש	חלקות	שטח במ"ר	בעלים	הערות	סוג המקרקעין	החלק בנכס
פנקס זכויות	18005	109	2,097	מדינת ישראל ***	אתר עתיקות משנת 25/04/1990	מירי	בשלמות
		מקור 114	3797	מדינת ישראל ***		דרך	בשלמות
		178	4,526	מדינת ישראל		דרך	בשלמות
		לשעבר 233 מקור 104-	1,229	מדינת ישראל	עפ"י שטר 107130001 מתאריך 05/03/2012 - פיצול		בשלמות
		לשעבר 219 (מקור 115-)	133	מדינת ישראל	עפ"י שטר 107130003 מתאריך 05/03/2012 - פיצול		בשלמות
		לשעבר 221 (מקור 108-)	201	מדינת ישראל	עפ"י שטר 107130004 מתאריך 05/03/2012 - פיצול		בשלמות
		לשעבר 233 מקור 104-	3,552	מדינת ישראל ***	עפ"י שטר 107130006 מתאריך 05/03/2012 - פיצול	דרך	בשלמות
פנקס זכויות	18109	15	5,572	תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת שופרסל בע"מ מתאריך 36/06/2008 ללא הגבלת סכום על כל הבעלים. הערת אזהרה עפ"י ס' 126 מתאריך 07/07/2008 לטובת שופרסל בע"מ על הנכס בשלמות.	מירי	בשלמות
		קרקע + שני מבנים שנבנו לאחר שנת 1931					
		14	1,030	רשות הפיתוח	עפ"י שטר 001548 מתאריך 03/03/1965 - רישום לאחר הסדר	קרקע מיועדת לש.צ.פ.	בשלמות
פנקס זכויות	18024	18	1,712	מדינת ישראל	עפ"י שטר 001548 מתאריך 03/03/1965 - רישום לאחר הסדר	דרך	בשלמות
		19	8,412	מדינת ישראל	אתר עתיקות משנת 20/09/1995	דרך	בשלמות
פנקס זכויות	18105	לשעבר 135	139	מדינת ישראל	שטר 013164001 מתאריך 12/03/2013 - פיצול		בשלמות

*** לחברת תנובה בע"מ הזכות להירשם כבעלים מתוקף הסכם מכר משנת 1962.

החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון נחלקות כדלקמן: חלקות בבעלות המדינה - דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים. חלקה בבעלות חברת תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאי בע"מ [להלן "חברת תנובה בע"מ"] ולחלקי חלקות שלחברת תנובה בע"מ הזכות להירשם כבעלים - רשומות ע"ש מדינת ישראל. זכויות חברת תנובה בע"מ:

זכויות בעלות רשומות - גוש 18109 בחלקה 15 בשלמות.
זכויות חוזיות⁴, זכות לרישום בעלות (רשומות כיום ע"ש המדינה) - גוש 18005 חלקי חלקות 104, 108, 115 ו-169 עפ"י הפירוט בטבלת האיזון וההקצאות.

חלקה 104 עברה פרצלציה לחלקה חדשה 233 ופוצלה (חלק) לחלקות חדשות 223 ו-242.
חלקה 108 עברה פרצלציה לחלקה חדשה 221 ופוצלה (חלק) לחלקה חדשה 232.
חלקה 115 עברה פרצלציה לחלקה חדשה 219 ופוצלה (חלק) לחלקה חדשה 229.

⁴זכויות מתוקף חוזה מכר בין מדינת ישראל וחברת תנובה בע"מ משנת 1962.



8. גורמים ושיקולים

- בבואי לערוך את טבלת ההקצאות ולוח האיזון לתוכנית הנדונה, הבאתי בחשבון בין השאר את הגורמים והשיקולים הבאים:
- 8.1 לוח ההקצאות וטבלת האיזון, שהוכנה על ידי, נערכה עפ"י ההוראות שנקבעו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965, המתייחסות לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים (פרק ג', סימן ז').
- 8.2 החלוקה החדשה בוצעה על פי העקרונות שנקבעו בחוק התכנון והבניה סעיף 122 בכלל, ובהתאם לסעיפים כדלקמן:
- 8.2.1 122 (1) - "כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה".
- 8.2.2 122 (2) - "שווי של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווי של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה יהיה, ככל האפשר, כשווי של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווי של סך כל המגרשים הקודמים".
- 8.2.3 122 (3) - "לא הייתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משווי של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהוועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משווי של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש".
- 8.3 שווי החלקות ב"מצב נכנס" נקבע עפ"י ייעודם בהתאם לתוכניות ג/269, ג/1442, ג/3342 וג/849. החלקות במצב "הנכנס" הינן בייעוד לדרכים ושטחים ציבוריים פתוחים למעט חלקה 15 (חלק) בגוש 18109 - בייעוד למרכז סיטונאי.
- 8.4 לא הובא בחשבון שווי השטחים הציבוריים ושטחי ה.ש.צ.פ. במצב "הנכנס".
- 8.5 עפ"י נסחי הרישום, השטחים הציבוריים והדרכים הנכללים בתוכנית, רשומים ע"ש מדינת ישראל ורשות הפיתוח. השטחים אינם רשומים ע"ש הרשות המקומית, ואינם בחזקתה של הרשות המקומית.

- 8.6 זכות הבעלות עפ"י נסחי הרישום והזכות להירשם כבעלים בהתאם לחוזה המכר של חברת תנובה בע"מ⁵ מהווים, בהתאם לאישור זכויות מהמינהל מתאריך 31/03/2008, סה"כ שטח של 7,178 מ"ר בגושים ובחלקות כמצוין לעיל.
- 8.7 במצב "הנכנס", לא נכללו 40 מ"ר בייעוד לדרך, האמורים להירשם ע"ש חברת תנובה בע"מ, היות ושטח זה לא נכלל במניין השטחים בתוכנית.
- 8.8 שווי המקרקעין ב"מצב היוצא" נקבע עפ"י ייעודו בהתאם לתוכנית ג/18252 מגרש/ תא 100 בייעוד למסחר.
- 8.9 הקצאת זכויות בניה במצב היוצא בטבלת ההקצאות והאיזון, הינה לשטחים עיקריים בלבד כפי שמצוינים בתוכנית.
- 8.10 המגרשים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים וש.צ.פ.) יירשמו על שם מדינת ישראל / רשות הפיתוח.
- 8.11 בטבלת ההקצאות והאיזון אין תשלומי איזון בין בעלי הזכויות בתוכנית.
- 8.12 שטחי המגרשים בטבלת ההקצאות והאיזון נקבעו בהתבסס על טבלת השטחים בתוכנית ג/18252 בהתאם למפת מדידה לצרכי רישום שנערכה ע"י המודד אלדד פנקס.

9. ערכי שווי בתחום התוכנית

- שווי מ"ר מבונה למסחר : 918 ₪.
- שווי מ"ר מבונה למשרדים : 372 ₪.
- מ"ר מבונה אקוויוולנטי למסחר : 2.5
- מ"ר מבונה אקוויוולנטי למשרד : 1
- מ"ר מבונה אקוויוולנטי משוקלל : 2

⁵ הזכויות נרכשו ע"י חברת שופרסל בשנת 2008. נרשמה משכנתא והערת אזהרה לטובת שופרסל ברשם המקרקעין.

10. לוח איזון והקצאה לתוכנית ג/18252:

תשלוח איזון		מצב יוצא						מצב נכנס				נתיב מקרקעין						
מל הזכאות ישלם	מל הזכאות יקב	שווי יחסי	שטחים עיקריים מ"ר	שווי מ"ר אקוילנס	ייעוד שטחים עיקריים	שטח מגרש	מגרש התמורה	שווי יחסי	שווי מ"ר אקוילנטי	ייעוד	שטח מ"ר מיוחס למגלים	שם מל הזכויות	שטח חלקת במסגרת מ"ר	שטח חלקת רשומת משלמת מ"ר	חלקה	גש		
1/4	1/4							100.0%	5,813	מרכז עסקים	3,455.0	תעבה מרכז שיתופי לשינוק תוצרת חקלאות בישראל בע"מ	5,572.0	5,572.0	15	18109		
										שצ"פ	1,367.0							
										דרך	750.0							
										דרך	23.0			23.0	1,229.0	223	18005	
										דרך	105.0			133.0	133.0	229		
										דרך	154.0	מדינת ישראל ⁽³⁾		201.0	201.0	232		
										דרך	79.0			1,028.0	2,097.0	109		
										דרך	1,241.0			1,457.0	3,797.0	169		
				100.00%	5,800	14,500	מסחר	6,836.0	100.0	100.0%	5,813		7,174.0	סה"כ	8,414.0			סה"כ
				100.00%	2,600	2,600	משרדים											
		100.00%	8,400	17,100			סה"כ											
					דרכים מטשרת	5,510.0	300.0			שצ"פ + דרך	494.0	מדינת ישראל	494.0	4,526.0	178	18005		
										דרך	433.0	מדינת ישראל	433.0	8,412.0	19	18024		
										דרך	2,201.0	מדינת ישראל	2,201.0	20,536.0	139	18105		
					ש.צ.פ.	1,010.0	200.0			שצפ + דרך	1,030.0	רשות הפיתוח	1,030.0	1,030.0	14	18109		
										דרך	723.0	מדינת ישראל	723.0	1,712.0	18	18005		
										דרך	216.0	מדינת ישראל		3,797.0	169	18005		
										דרך	1,482.0	מדינת ישראל	1,482.0	3,552.0	242	18005		
					דרך מצעת	1,421.0	400.0			דרך	1,024.0	מדינת ישראל			104,108,115	18005		
						7,941.0					7,603.0		סה"כ שטחים ע"ש מדינת ישראל ורשת הפתוח					
						14,777.0				-	14,777.0		14,777	52,797		סה"כ שטחים		

(3) זכויות חברת תנובה בע"מ להירשם כבעלים - ראה פרק מצב משפטי.

11. הצהרה

הנני מצהירה בזה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וידיעתי ואין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי הזכויות בה או במזמין העבודה.

הדו"ח הוכן על פי הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,
אורית שפט
שמאית מקרקעין

