

**גדעון קרול**  
 כלכלן ושמואל מקרקעין  
 רח' הרצל 46, נוהריה 22401  
 טל: 04/9922945 - 079:079517165

**טבלת המצאה ואיזון לתוכנית מפורטת צפון המכרס ג - ענן**

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - ענן  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ביום :  
 15/08/2016  
 להפקת תוכנית המצאה והאיזון

15/08/2016  
 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

מצב תוכנית		מצב נוכחי		מצב נוכחי		מצב נוכחי		מצב נוכחי		מצב נוכחי		מצב נוכחי		מצב נוכחי		מצב נוכחי		מצב נוכחי		מצב נוכחי	
שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח	שטח
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)
388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211	388,211
7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500	7,447,500
21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%	21.87%
4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%	4.04%
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974	5974
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880	2,089,880
4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019	4019
1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823	1823
100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570	189,570
587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700	587,700
109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800	109,800
244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244
812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812
3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142
3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142	3,142
812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812
244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244	244
1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548	1,548
637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637	637
570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570	570
11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618	11,618

213-02-33312  
 213-02-33312  
 213-02-33312

גדעון קרול  
 כלכלן ושמואל מקרקעין

שמואל מקרקעין  
 רח' מנאח  
 1665

יום חמישי: 08/03/2015  
 שם המטרה: 80454/14



# גדעון קרול כלכלן ושמאי מקרקעין

46 HERTZEL ST., NAHARIYA 2240 תחנת נהרית, נהרית  
TEL: 04-9922945 FAX: 04-9517165 טל - 04-9922945 מקסי 04-9517165  
e-mail: g\_carol@012.net.il דואר אלקטרוני: דואר 760 - נהריה

תאריך: 08/03/2015  
דו"ח מס': 80454/14

## "נספח לטבלת הקצאה ואיזון"

תוכנית מפורטת מס' 213-0233312

גוש: 21116 חלקות: 2, 3, 5, 6, 7, 8, 23, 24.

צפון הכרם ג'

עכו

213-0233312  
פרוטוקול ביצוע תוכנית מס'  
מיום

213-0233312  
תוכנית מס' 213-0233312  
21.12.16  
מאשר את התוכנית  
מיום

**1. רקע כללי:**

טבלת הקצאה ואיזון זו נערכת לחלק מחלקות הכלולות בתחום תכנית צפון הכרם, בחלק הצפוני של העיר עכו.

בטבלת ההקצאה והאיזון משתתפות 8 חלקות, ששטחן הכולל בתחום האיחוד והחלוקה כ- 11.618 דונם, בטבלת הזכויות 2 בעלי זכויות, עיריית עכו וחברת מאי א.נכסים.

התבקשו לערוך לוח הקצאות וטבלת איזון בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965- איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים.

**2. המועד הקובע:**

מועד עריכת חוות הדעת.

**3. תאריך הביקור בנכס:**

לצורך עריכת חוות הדעת נערך ביקור במקום ביום 21.12.2014, על ידי מר רוחי מנאע, שמאי מקרקעין ומר גדעון קרול כלכלן ושמאי מקרקעין.

**4. פרטי המקרקעין:**

גוש: 21116

חלקות: 2, 3, 5, 6, 7, 8, 23, 24.

שטח התכנית: 11.618 דונם.

ישוב: שכונת צפון הכרם – הכרם ג' – בחלק הצפוני של עיר עכו.

ועדת תכנון: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "עכו".

**5. תאור המקרקעין:**

המתחם הנדון ממוקם מערבית לכביש 8510, בשכונת צפון הכרם ג', בעיר עכו.

המתחם מיועד לאזור אזור מסחר ותעסוקה, בנייני ציבור, דרכים ו- ש.צ.פ.

שטח המתחם הנדון כ- 11.618 דונם.

המתחם בעל טיפוגרפיה מישורית יחסית.

צפונית לחלקה קיימת תחנות תדלוק פז, הסביבה מהווה שטח פתוח.

6. המצב תכנוני:

בהתאם למידע התכנוני שנמסר לי על ידי הוועדה המקומית עכו, להלן התכניות החלקות על המקרקעין נשוא האיחוד והחלוקה:

6.1 - תכנית ג/9763 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4857 מיום 23.02.2000.

מטרת התוכנית הנ"ל הינה:

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בהיקף של כ- 1800 יח"ד ע"י שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ב. לייעד שטח למבנה ציבור.
- ג. לפתח שטחים ציבוריים פתוחים וקביעת השימוש בהם.
- ד. להתוות רדת דרכים למיניהן וסוגן.
- ה. לקבוע הוראות בניה.

- בהתאם לתוכנית הנ"ל יועד חלק מהמתחם לאזור מסחר, ש.צ.פ. ודרכים.
- בהתאם לפרק תכליות השימושים והנחיות הבניה, באזור למבני מסחר, במגרשים 400 – 402, תותר פעילות מסחרית או עסקית ללא מטרדים לסביבה. באזור זה יוצאו היתרי בניה רק על סמך תוכנית בינוי מפורטת, באישור הוועדה המקומית. כל החניה תהיה בתחום המגרש. גובה הבניין לא יעלה על 11 מ' ממפלס הרחוב. חזית הכניסה להולכי רגל תהיה בכיוון הש.צ.פ. המבנה יהיה בעל סטוין ברוחב של 3.5 מ' ובגובה 4.0 מ' לפחות.

• להלן טבלת זכויות בניה בהתאם לתכנית הנ"ל, כדלקמן:

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש	היקפי בניה מרבית במגרש במ"ר				מס' מגרש	קו בנין
			מטרות עיקריות	מטרות שרות	מטרות מעל	מטרות מתחת		
			מטרות מעל	מטרות מעל	מטרות מעל	מטרות מעל		
			מטרות מתחת	מטרות מתחת	מטרות מתחת	מטרות מתחת		
			150% הכניסה משטח המגרש	30% הכניסה	130% הכניסה	310% הכניסה תכסית		
אזור	400	3420	5,130	1,026	4,500	10,656	3 + מרתף	כמסומן בתשריט
מסחרי	401	3825	5,737	1,147	4,972	11,856		
			10,867	2,137	9,472	22,512		
						4,345		

**6.2 – ג/10138 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5986 מיום 11.08.2009.**

מטרת התוכנית הנ"ל הינה:

- א. פיתוח האתר למוסד ציבורי (כגון ביה"ס).
- ב. קביעת תקנות המסדירות זכויות בניה ושימושים מותרים בתחום התכנית.
- ג. להתוות רשת דרכים וחניות, בהתאם לנדרש.
- ד. פיתוח שטח ציבורי פתוח וקביעת השימוש בו.
- ה. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקן הנדסי.

• להלן טבלת זכויות בניה בהתאם לתכנית הנ"ל, כדלקמן:

קו בנין	מס' קומות	תכנית שטח מרבע	סה"כ עיקרי + שרות	היקפי בניה מרבית במגרש במ"ר				שטח מגרש מינימאלי	מס' מגרש	יעוד
				מטרות שרות		מטרות עיקריות				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
כמסומן בתשריט	+ 3 מרתף מ' 11	28%	50%	5%	10%	35%	-	20,600	1	מוסד ציבורי

**6.3 - ג/18579 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6566 מיום 20.03.2013.**

מטרת התוכנית הנ"ל הינה:

הרחבת דרך רמז (כביש 8510) ל- 30 מ' כך שתהווה דרך עורקית עירונית החוצה את העיר מצפונה לדרומה.

עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית, שטח ציבורי פתוח, מגורים ג' ושטח ללא תכנית מאושרת לדרך מוצעת ברחוב 30 מ'.
- ב. הרחבת דרך מאושרת מ- 16 מ' ל- 30 מ'.
- ג. ביטול קטעי דרך ושינוי יעוד הקרקע למגורים תוך צירוף שטחי הדרך המבוטלת בהתאמה למגרשי המגורים עפ"י תכנית מאושרת ג/9763.
- ד. ביטול קטעי דרך ושינוי יעוד הקרקע לש.צ.פ.
- ה. קביעת מגבלות בניה/קווי בנין קדמיים למגרשים ביעוד מגורים, בנייני ציבור, מסחר ותחנת תדלוק הגובלים בדרך אך אינם כלולים בה.
- ו. קביעת הנחיות למבנים החורגים לרצועת מגבלות הבנייה.

**בהתאם לפרק יעודי קרקע ושימושים**, אזור המסומן למגבלות בניה מוגדר כשטח שבו אן שינוי ביעוד הקרקע ובזכויות הבניה לפי התכניות המאושרות החלות על השטח. פרט לשינוי בקו הבניין הקדמי שיהיה לפי גבול רצועת מגבלות הבניה שבתכנית זו.

**7. התוכנית נשוא טבלת ההקצאה והאיזון – צפון הכרם ג' - תכנית מפורטת מס' 213-0233312:**

במסגרת התוכנית צפון הכרם ג' ששטחה הכולל כ- 339 דונם, נכלל מתחם בשטח כ- 11.618 דונם המיועד לאזור מסחר, משרדים, מגורים, בנייני ציבור, ש.צ.פ. ודרכים המיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. מטרתו העיקרית של האיחוד וחלוקה הינו ריכוז שטחי המסחר המאושרים בחלקה 2 ו-3 בגוש 21116, במגרש אחד ובכך יתאפשר הקמת מבנה מסחרי שהחזית הארוכה שלו תקביל לציר דרך ראשית (כביש 8510) במקום מבנה בניצב לציר הדרך הנ"ל. עיקרי הוראות התוכנית ביחס למתחם הנדון הינו איחוד וחלוקה של מגרשים המיועדים לדרך ומסחר, שצ"פ ומבני ומוסדות ציבור, שינוי יעוד המגרשים ממסחר למגורים מסחר ומשרדים, שינוי באחוזי הבניה, שינוי בקווי בניין הקבוע, שינוי של הוראות בדבר בניוי או עיצוב אדריכלי, העברת זכויות בניה לשירות ממפלס קומת תת קרקעית אל מעל מפלס קומה זו, תוספת קומות, וקביעת הוראות להוצאת היתר בניה.

**להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מיני	אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי	מס' קומות
מגורים מסחר ותעסוקה	14	5,974 מ"ר	10,867 עיקרי שרות מעל הכניסה 3,500 שרות מתחת לכניסה 9,472 סה"כ 23,839 מ"ר	4 מסחר 3 מגורים סטודנטים או משרדים 2 מתחת לכניסה הקובעת גובה המבנה 36 מ'
מוסדות ציבור	31	9,071 מ"ר	200% עיקרי שרות מעל הכניסה 60% שרות מתחת לכניסה 160% סה"כ 420%	4 + 2 מרתף גובה המבנה 24 מ'

**הערות:**

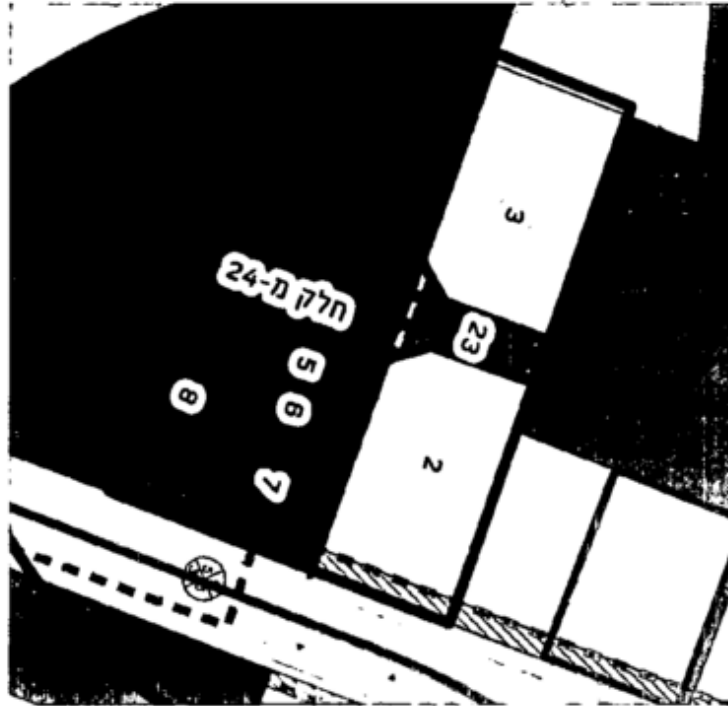
**מניתוח טבלת הזכויות המוצעת, עולה כי:**

1. במתחם המסחרי נוספו שימושים אחרים כגון משרדים ומגורים לסטודנטים.
2. זכויות הבניה לשני הייעודים גדלו בין מצב קודם למצב חדש.
3. מספר הקומות גדל משמעותית.
4. שינוי בגובה המבנה ובקווי הבניין.
5. יותרו הקמתם של חדרים טכניים ומתקנים טכניים והנדסיים על גגות הבניינים, יותרו מעקות הסתרה מעל גובה המתקנים.

הערה: הטבלה הנ"ל אינה סופית ויתכנו שינויים.

להלן קטע מתשריט התוכנית:

מצב נכנס:



מצב יוצא:



**8. המצב המשפטי:**

בהתאם להעתיקי רישום מפנקס הזכויות, אשר הונפקו באמצעות האינטרנט מתאריך 28/05/2014, רשומות הבעלויות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח רשום	הבעלויות	ת.ז. / ח.פ.	החלק בנכס	הערות
21116	2	3,165	מאי א. נכסים ואחזקות בע"מ	513934968	בשלמות	
21116	3	3,142	מאי א. נכסים ואחזקות בע"מ	513934968	בשלמות	
21116	5	812	עיריית עכו		בשלמות	הפקעה לפי סעיף 19, י.פ. 6470 מיום 10.09.12, עמ' 6331-6333.
21116	6	244	עיריית עכו		בשלמות	הפקעה לפי סעיף 19, י.פ. 6470 מיום 10.09.12, עמ' 6331-6333.
21116	7	1,500	עיריית עכו		בשלמות	הפקעה לפי סעיף 19, י.פ. 6470 מיום 10.09.12, עמ' 6331-6333.
21116	8	1,548	עיריית עכו		בשלמות	הפקעה לפי סעיף 19, י.פ. 6470 מיום 10.09.12, עמ' 6331-6333.
21116	23	637	מדינת ישראל		בשלמות	הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו, י.פ. 6759 מיום 19.02.14, עמ' 3957.
21116	24	3,733	עיריית עכו		בשלמות	הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עכו, י.פ. 6798 מיום 11.05.14, עמ' 5345.
21116					בשלמות	הפקעה לפי סעיף 19, י.פ. 6470 מיום 10.09.12, עמ' 6331-6333.

**הערות:**

- החלקות שנכללות בטבלת ההקצאה והאיזון הן חלקות המצויות בבעלות עיריית עכו, מדינת ישראל, ומקצתן רשומות בבעלות פרטית.
- הובא בחשבון כי חלקה 23 בגוש 21116, הינה בבעלות עיריית עכו מאחר וקיימת הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7, אך טרם פורסם סעיף 19. הנ"ל טעון בדיקה משפטית.
- המצב המשפטי מובא כתיאור והנחה להערכה ולפי המסמכים שהוצגו בפניי.
- אין בחוות דעת זו קביעה משפטית כל שהיא לגבי בעל המקרקעין, או בעל זכות בהם.



9. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון:

בלוח ההקצאות וטבלת האיזון, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם להוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - חלוקה שלא בהסכמה.

שוויו של המגרש שיוקצה כאמור ביחס לשווים של סך כל המגרשים החדשים שנוצרו על ידי החלוקה, יהיה, ככל האפשר, כשוויו של המגרש הקודם של מקבל ההקצאה ביחס לשווים של סך כל המגרשים הקודמים.

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה.

9.2 מיקום המתחם הנדון בשכונת צפון הכרם ג', בעיר עכו.

9.3 גודל המתחם וצורתו.

9.4 הובא בחשבון כי השטח המשתתף בתוכנית ושטח מגרשי התמורה הינם על פי מדידה אנאליטית ממוחשבת של התוכנית, כפי שנמסר לי על ידי עורך התוכנית.

9.5 צורת החלקות, מיקומם והטיפוגרפיה של המתחם.

9.6 העדר הפיתוח הסביבתי.

9.7 ערכי הקרקע נכונים לחודש מרץ 2015.

9.8 במסגרת הקצאת המגרשים ניתנה הקצאה מרוכזת ככל הניתן.

9.9 בחישוב השווי היחסי של החלקות בכל אחד מהמצבים התכנוניים התחשבתי בין היתר בגורמים הבאים:

9.9.1 שטח החלקות והמגרשים המשתתפים.

9.9.2 מיקום החלקות ומגרשי התמורה.

9.9.3 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

9.9.4 צורת החלקות ו/ או מגרשי התמורה, מיקום, פינתיות, נגישות, טופוגרפיה.

9.9.5 מחירי מקרקעין באזור וביעודים הקיימים והמתוכננים.

9.9.6 ניתנה התייחסות לקרבה לפיתוח.

9.10 טבלת האיזון נערכה לחלק המשתתף באיחוד וחלוקה.

9.11 מקרקעין המיועדים במצב התכנוני החדש לצרכי ציבור על פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, יופקעו או יוחכרו על ידי הרשות המקומית.

9.12 בהתאם לטבלת ההקצאות והאיזון קיימים תשלומי האיזון.

**10. ערכי שווי בתחום התוכנית:**

בהתאם לעסקאות מקרקעין באזור הנדון, והתבסס על סקר שוק שנערך באזור, הובא על ידנו שווי כדלקמן:

במצב נכנס/קיים:

שווי קרקע למסחר בגבולות 1,000 ש"ח.

לייעוד מסחר עם מגבלות קווי בניה ופיתוח בגבולות 900 ש"ח / למ"ר.

שווי קרקע למבני ציבור בגבולות 450 ש"ח.

שווי קרקע לבני ציבור עם מגבלות קווי בניה ופיתוח בגבולות 405 ש"ח / מ"ר.

שווי קרקע לש.צ.פ. בגבולות 100 ש"ח / למ"ר

במצב יוצא /חדש:

שווי קרקע למסחר בגבולות 1,250 ש"ח / למ"ר.

שווי קרקע למבני ציבור בגבולות 520 ש"ח / למ"ר.

11. הצהרות:

הנני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא טבלת ההקצאה והאיזון, בבעלי זכויות בה או במזמין העבודה.

הדוח 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.

טבלת ההקצאה והאיזון זו נערכה לפי מיטב ידיעתי והבנתי המקצועית.

רצ"ב טבלת הקצאה ואיזון לחלק מתכנית מפורטת צפון הכרם ג', עכו.

שם השמאי: גדעון קרול מספר רישיון: 290 תאריך: 08/03/2015

ולראייה באתי על החתום  
גדעון קרול  
ככלכלן ושמאי מקרקעין



חתימת השמאי:

שם השמאי: רוחי מנאע מספר רישיון: 1665 תאריך: 08/03/2015

ולראייה באתי על החתום  
רוחי מנאע  
שמאי מקרקעין



חתימת השמאי: