

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate

Raanan Heller - economist & real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser

רענן הלר

שמאות מקרקעין

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

תמיר כהן - שמאי מקרקעין

ח ו ת - ד ע ת

אזור תעשייה כפר כנא - הרחבה ת.ב.ע. ג/11414

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 11414/2
 ..ועדה המחוזית לתכנון ובניה ארץ ישראל
 ביום 31.11.02 לאשר את התכנית.
 מנהלת הארץ לתכנון ובניה
 מקומות ומסורות

הודעה על אישור תכנית מס. 11414/2
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5218
 מיום 26.8.02

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate

Raanan Heller - economist & real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser

27 ינואר, 2003

מספרינו 2072-3/03

רענן הלר

שמאות מקרקעין

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

תמיר כהן - שמאי מקרקעין

לכבוד:

יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ

רחוב תוצרת הארץ,

תל אביב

א.ג.

טבלת איזון-עדכון מס' 1

הנדון: אזור תעשייה כפר כנא - הרחבה ת.ב.ע. ג/11414

התכנית שבנדון הנה תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה. מרבית שטח התכנית נמצאה בבעלות מדינת ישראל (בניהול ממ"י) למעט קטע קטן בבעלות פרטית המצוי בחלק הדרום מערבי ומיועד להתווית דרך שתחבר את אזור התעשייה כפר כנא עם אזור התעשייה ציפורית.

התכנית מאחדת בעיקר חלקות ביעוד חקלאי וחלקות דרך גושיות ומקצה מגרשים לתעשייה, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

התכנית מקודמת ביוזמת משרד התעשייה והמסחר באמצעות חב' יורם גדיש תשתית ובנין בע"מ וביוזמת מועצה מקומית כפר כנא.

פרטי התכנית

שטח כולל	:	כ- 224.574 ד' (לפי טבלת שטחים שנמסרה ע"י מודד התכנית)
קרקע הכלולה בתכנית	:	גוש 17385 חלקי חלקות 26,30,31,60
	:	גוש 17465 חלקי חלקות 24,25,27,28,40
	:	גוש 17464 חלקי חלקות 106
בעלי הזכויות בקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
מיקום	:	אזור התעשייה כפר כנא, מדרום לכביש ארצי מס' 77

RAANAN HELLER

Appraisal of Real Estate

Raanan Heller - economist & real estate appraiser

Tamir Cohen - real estate appraiser

רענן הלר

שמאות מקרקעין

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין

תמיר כהן - שמאי מקרקעין

תאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע חקלאית הכלולה בתחום ת.ב.ע. ג/11414 ומצויה ממערב לאיזור התעשייה החדש של כפר כנא, מדרום לכביש ארצי מס' 77.

כביש ארצי מס' 77 בקטע הסמוך לנכס הינו כביש דו-מסלולי המהווה ציר תנועה ראשי המוליך מכיוון צומת המוביל ועמק יזרעאל לכיוון טבריה והגליל והגליל העליון.

השטח הכלול בתכנית מחבר למעשה את אזורי התעשייה הנוכחי (חדש) של כפר כנא וציפורית ויוצר רצף קרקעי המיועד לתעשייה.

איזור התעשייה של ציפורית המצוי ממערב הינו איזור תעשייה חדש המאוכלס בחלקו הגדול וכולל מתחמי תעשייה רחבי ידיים. הפיתוח במקום כולל כבישי אספלט רחבים, מדרכות וגינון.

איזור התעשייה החדש של כפר כנא המצוי ממזרח, כולל מבני מלאכה בני 1-3 קומות, חלקם בבניה וחלקם אוכלסו לאחרונה. איזור תעשייה זה מאכלס בעיקר בתי מלאכה כגון מוסכים, נגריות, מפעל שיש וכיוצ"ב. הפיתוח במקום כולל כבישי אספלט רחבים ומדרכות מאבן משתלבת.

השטח הכלול בתכנית מאופיין בקרקע סלעית, בעלת טוואי טופוגראפי מדרוני מתון אשר בחלקה נטועה מס' עצי אורן בצפיפות נמוכה. השטח גובל מדרום במגרש הכדורגל של הישוב, ממזרח בכביש הגישה לאיזור התעשייה כפר כנא מכיוון כביש מס' 754, מצפון במתקן לשינוע אשפה של מועצה מקומית כפר כנא וממערב במטעי זיתים מעובדים.

דרך הגישה המתוכננת מערבה (מס' 4 בת.ב.ע.) לכיוון איזור התעשייה ציפורית חוצה מטע מסוכל הכולל עצי זית ותיקים.

הרקע התכנוני

1. גושים 17385, 17464 ו-17465 שחלקים מהם כלולים בתכנית שבנדון הוכרזו כקרקע חקלאית בי.פ. 1443 מיום 18.4.68.
2. תכנית בנין עיר ג/7088 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4222 מיום 12.6.92 סווגה חלק מחלקה 31 הנמצא מצפון לתכנית הנדונה ביעוד לשירותים הנדסיים כגון תחנת מעבר פסולת, מתקן טיהור וכיוצ"ב. למתחם זה ישנו קטע בשטח של כ- 616 מ"ר (בהתאם לנתוני המודד) בצורת מלבן מוארך הנכלל בתחום הקו הכחול של התכנית הנדונה (ג/11414). כמו-כן התכנית שינתה את יעוד חטיבת הקרקע הגובלת מכיוון מזרח וייעדה אותה לאיזור תעשייה ומלאכה (איזור התעשייה החדש בתאור הנכס והסביבה).
3. תכנית מתאר כפר כנא ג/8588 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4790 מיום 1.8.99 גובלת בשטח התכנית שבנדון מכיוון מזרח. התכנית מקצה את השטח למגרשי הכדורגל ומתווה את הגישה (מס' 67) לאיזור התעשייה מכיוון כביש מס' 754. תוואי הדרך כפי שמופיע בתכנית זו שונה במעט מתוואי הדרך המאושרת לפי תכנית ג/7088 המאושרת. שוני זה יצר מצב בו נותרה רצועת קרקע צרה ממזרח לדרך מס' 67 שיעודה לכאורה שונה לתעשייה, שצ"פ ושב"צ. למותר להדגיש כי שיווק המגרשים באיזור התעשייה המצוי ממזרח לדרך מס' 67 נעשה עפ"י תכנית לצרכי רישום התואמת את התכנית המפורטת ותוואי כביש מס' 67 בפועל נסלל עפ"י התכנית המפורטת ולא בהתאם לתוואי של תכנית המתאר (ראה הרחבה בפרק עקרונות השומה). בהתאם להנחיית הועדה המחוזית, יש להתאים את תוואי דרך מס' 67 לפי התכנית המפורטת ולשנות למעשה את תכנית המתאר בקטע זה. רוחב דרך מס' 67 הנו ללא שינוי בכל המצבים.
4. תכנית בנין עיר ג/בת/125 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4092 מיום 18.3.93 ומטרתה תכנון איזור התעשייה ציפורית שלב א'. בחלק הדרום מזרחי של תכנית זו מצוייה דרך 804 אשר מתוכננת להתחבר לדרך מס' 4 שבתכנית הנדונה (ג/11414).

עקרונות השומה

הערכים לחלוקה חושבו בערכים יחסיים במ"ר אקווילנטי, כשבסיס ההשוואה במצב החדש הנה קרקע לתעשייה. דרך גושית קבלה מקדם של 0.3 ביחס לקרקע חקלאית שאינה דרך גושית רשומה. לא יוחסו הבדלים בשווי קרקע חקלאית בתחום התכנית.

שינוי תוואי דרך מס' 67 עפ"י תכנית המתאר מס' ג/8588 יצר רצועת קרקע צרה בשטח כולל של כ-2,119 מ"ר שיועדו ברמה המתארית כשטח לתעשייה, שצ"פ ושב"צ. בפועל דרך מס' 67 נסללה לפי התוואי של התכנית המפורטת ג/7088 וכך גם הוקצו המגרשים לתעשייה. לאור האמור לעיל ובקשת הועדה המחוזית להתאים את התכנית המוצעת ג/11414 לתכנית המפורטת ובכך לשנות למעשה את תכנית המתאר, יוחס לרצועת הקרקע הנ"ל שווי הזהה לשווי קרקע חקלאית.

שטח דרך מס' 67 שהייתה מאושרת במצב תכנוני קודם, לא הובאה בחשבון כשטח נכנס לטבלת האיזון ושטחה (11,462 מ"ר) נגרע בשני המצבים. ללא הטעות/אי ההתאמה שנגעשתה בתכנית המתאר, לא היה צורך להראות את דרך מס' 67 בתכנית החדשה ושטחה היה בכל מקרה נגרע.

שטח של כ-616 מ"ר שיועד במצב קודם כשטח למתקן הנדסי (על חלק ממנו קיימת המזבלה של כפר כנא), קיבל מקדם שווי זהה לקרקע חקלאית משום שניתן לראות בבירור לפי תשריט תכנית ג/7088 כי קטע זה אף שיוחדו לו זכויות בניה, שימש למעשה כמשפך שיועד להתחבר בעתיד למערכת דרכים רעיונית שלבסוף לא בוצעה.

החלקות שבבעלות פרטית ועליהן נטוע מטע זיתים וותיק, קבלו מקדם שווי הזהה לקרקע חקלאית ביתרת שטח התכנית. הקצאת השטח לבעלים הפרטיים תהיה בהתאם לנסחי הרישום (מושע) או לפי הסכמי חלוקה מאושרים בין הבעלים במידה וקיימים. גר"ח 17465/27 רשום בבעלות חלקית (4/24 חלקים) ע"ש רשות הפיתוח ללא כל הסכם חלוקה/שיתוף רשום. עם זאת, מעיון בתשריט התכנית עולה כי לא כל שטח החלקה נטוע זיתים ולכן ניתן להסיק כי בפועל קיימת חלוקה שלא ברור מעמדה המשפטי. לאור האמור לעיל, הוחלט להשאיר את מגרש התמורה (מס' 112) בגין גר"ח 17465/27 בידי כל הבעלים הרשומים וזאת בכדי לאפשר לבעלים הפרטיים להגיע להסכם שיתוף עם רשות הפיתוח. במידה וההחלטה שתתקבל תהיה להפרדות, ניתן יהיה לבצע איחוד וחלוקה בין מגרש התמורה מס' 112 למגרש הצמוד לו מס' 111 שהוקצה לממ"י. מומלץ למשרד התמ"ס להמתין עם שיווק מגרש מס' 110 עד לקבלת הבהרות מתאימות מממ"י.

RAANAN HELLER
Appraisal of Real Estate

רענן הלר
שמאות מקרקעין

Raanan Heller - economist & real estate appraiser
Tamir Cohen - real estate appraiser

רענן הלר - כלכלן ושמאי מקרקעין
תמיר כהן - שמאי מקרקעין

כל מגרש ביעוד החדש קיבל מקדמי שווי שונים בהתאם למיקום/גודל-צורה ויעוד והאפשרות לחלוקתו.

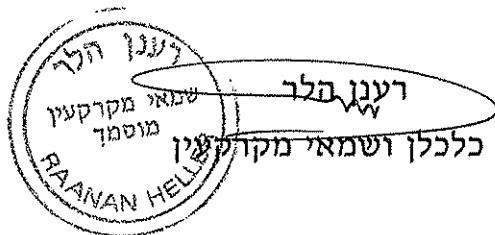
בעלי חלקה מס' 28 בגוש 17465 יוותרו בנוסף למגרש ביעוד לתעשייה עם יתרת שטח חלקת המקור שעליה מטע עצי זית וותיקים.
בעלי חלקה 24 בגוש 17465 יהיו זכאים לתשלומי איזון בסך של 29,932 ש"ח ממנהל מקרקעי ישראל. לא היה ניתן לכלול חלקה זו בטבלת האיזון משום השטח הקטן (כ-149 מ"ר) שצריך היה להקצות להם.

הדרכים המאושרות והמוצעות והשטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים ירשמו (ללא תמורה) ע"ש המועצה המקומית.

להלן פרוט המקדמים להשוואת היעודים השונים בתחום התכנית:

יעוד קרקע מצב מוצע		מקדם שווי
תעשייה	=	1.0
מסחר	=	1.5
ספורט		0.3
משולב		0.9

ובאתי על החתום,



איתוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

מצב מוצע

מצב קיים

הערות	תשלומי איתוד בש"ח	הפרש	שווי יחסי	הקצאה	שטח אקו' מ"ר	מקדמ' משוקל	מקדמ' יעוד	מקדמ' מודל	מקדמ' מיקום	שטח סחיר' מ"ר	יעוד	גורם תמורה	שווי יחסי	שטח אקו' מ"ר	מקד'	שטח מ"ר	בעלות	יעוד	חלוקה (חלקים)	גוש
ע"ח גמ"ח	29,932	0.00135	0.00000	תשלום איתוד	892	1.00	1.00	1.00	1.00	892	תעשייה	114	0.00135	283	1	283	פרטי	תקלאי	24	17465
חוו"ד גלויות		0.00000	0.00807	פרטי	892	1.00	1.00	1.00	1.00	892	תעשייה	114	0.00807	1,687	1	1,687	פרטי	תקלאי	25	17465
מרות ציד' 3 מ'		0.00001	0.01506	פרטי + ר"פ	1,666	1.00	1.00	1.00	1.00	1,666	תעשייה	112	0.01508	3,153	1	3,153	פרטי + ר"פ	תקלאי	27	17465
לבטל גו"ח		0.00000	0.00591	פרטי	654	1.00	1.00	1.00	1.00	654	תעשייה	113	0.00592	1,237	1	1,237	פרטי	תקלאי	28	17465
17465/24	-29,932		0.01074	ממ"ח	1,188	1.05	1.00	1.00	1.05	1,131	תעשייה	101	0.00125	261	0.3	869	ממ"ח	דרך	40	17465
			0.01043	ממ"ח	1,153	1.00	1.00	1.00	1.00	1,153	תעשייה	102	0.02548	5,328	1	5,328	ממ"ח	תקלאי	26	17385
			0.01043	ממ"ח	1,154	1.00	1.00	1.00	1.00	1,154	תעשייה	103	0.14365	30,040	1	30,040	ממ"ח	תקלאי	30	17385
			0.01043	ממ"ח	1,154	1.00	1.00	1.00	1.00	1,154	תעשייה	104	0.84711	177,152	1	177,152	ממ"ח	תקלאי +	31	17385
			0.01043	ממ"ח	1,154	1.00	1.00	1.00	1.00	1,154	תעשייה	105						מתקן תרסי		
			0.01043	ממ"ח	1,154	1.00	1.00	1.00	1.00	1,154	תעשייה	106	0.00611	1,278	0.3	4,260	ממ"ח	דרך	60	17385
			0.01171	ממ"ח	1,295	1.05	1.00	1.00	1.05	1,233	תעשייה	107	0.00081	170	0.3	565	ממ"ח	תקלאי	106	17484
			0.01211	ממ"ח	1,340	1.05	1.00	1.00	1.05	1,276	תעשייה	108	-0.05481	-11,462	1	-11,462	ממ"ח	דרך קיימת ע"ח ממ"ח		
			0.01097	ממ"ח	1,213	1.00	1.00	1.00	1.00	1,213	תעשייה	109								
			0.01097	ממ"ח	1,213	1.00	1.00	1.00	1.00	1,213	תעשייה	110								
			0.00932	ממ"ח	1,031	1.00	1.00	1.00	1.00	1,031	תעשייה	111	1.00000	209,126		213,112				
			0.01279	ממ"ח	1,415	1.00	1.00	1.00	1.00	1,415	תעשייה	115								
			0.01043	ממ"ח	1,154	1.00	1.00	1.00	1.00	1,154	תעשייה	116								
			0.01043	ממ"ח	1,153	1.00	1.00	1.00	1.00	1,153	תעשייה	117								
			0.01043	ממ"ח	1,154	1.00	1.00	1.00	1.00	1,154	תעשייה	118	0.96959							
			0.01091	ממ"ח	1,206	1.05	1.00	1.00	1.05	1,149	תעשייה	119	0.03041							
			0.00915	ממ"ח	1,012	0.95	0.85	1.00	1.12	1,060	משולב	120								
			0.00843	ממ"ח	932	0.91	0.85	1.00	1.07	1,025	משולב	121								
			0.00836	ממ"ח	925	0.91	0.85	1.00	1.07	1,017	משולב	122								
			0.00847	ממ"ח	937	0.91	0.85	1.00	1.07	1,030	משולב	123								
			0.00833	ממ"ח	921	0.91	0.85	1.00	1.07	1,013	משולב	124								
			0.00840	ממ"ח	930	0.91	0.85	1.00	1.07	1,022	משולב	125								
			0.01591	ממ"ח	1,759	1.69	1.50	1.00	1.12	1,044	מסחר	601								
			0.01372	ממ"ח	1,518	1.12	1.00	1.00	1.12	1,351	תעשייה	126								
			0.01311	ממ"ח	1,450	1.07	1.00	1.00	1.07	1,355	תעשייה	127								
			0.01347	ממ"ח	1,489	1.07	1.00	1.00	1.07	1,392	תעשייה	128								
			0.01317	ממ"ח	1,456	1.07	1.00	1.00	1.07	1,361	תעשייה	129								
			0.01259	ממ"ח	1,392	1.07	1.00	1.00	1.07	1,301	תעשייה	130								
			0.01144	ממ"ח	1,265	1.12	1.00	1.00	1.12	1,126	תעשייה	131								

סה"כ התכנית

שווי יחסי ממ"ח
שווי יחסי פרטיים

מצב קיים/מאונשר

שטח במ"ר

יעוד

561 שצ"פ
345 תעשייה
11,462 דרך
1,213 מברי צבור
616 מתקן תרסי
210,377 תקלאי
224,574 סו"כ

איתוד ותלוקה ללא הסכמת בעלים

הערות	תשלומי איתוד	שווי יחסי	הקצאה	שטח אקו' מ"ר	מקדום משוקל	מקדום יעוד	מקדום גודל	מקדום מיקום	שטח סחיר מ"ר	יעוד	מגרה תמורה	שווי יחסי	שטח אקו' מ"ר	מקד	שטח מ"ר	בעלות	יעוד תלוקה (תלקים)	גוש
		0.01057	ממ"י	1,169	1.05	1.00	1.00	1.05	1,113	תעשייה	132							
		0.01059	ממ"י	1,171	1.00	1.00	1.00	1.00	1,171	תעשייה	133							
		0.01127	ממ"י	1,246	1.00	1.00	1.00	1.00	1,246	תעשייה	134							
		0.01126	ממ"י	1,245	1.00	1.00	1.00	1.00	1,245	תעשייה	135							
		0.01156	ממ"י	1,278	1.00	1.00	1.00	1.00	1,278	תעשייה	136							
		0.01081	ממ"י	1,196	1.00	1.00	1.00	1.00	1,196	תעשייה	137							
		0.01063	ממ"י	1,176	1.05	1.00	1.00	1.05	1,120	תעשייה	138							
		0.01034	ממ"י	1,143	1.05	1.00	1.00	1.05	1,089	תעשייה	139							
		0.00957	ממ"י	1,058	1.00	1.00	1.00	1.00	1,058	תעשייה	140							
		0.01047	ממ"י	1,158	1.00	1.00	1.00	1.00	1,158	תעשייה	141							
		0.01010	ממ"י	1,117	1.00	1.00	1.00	1.00	1,117	תעשייה	142							
		0.01038	ממ"י	1,148	1.00	1.00	1.00	1.00	1,148	תעשייה	143							
		0.00973	ממ"י	1,076	1.00	1.00	1.00	1.00	1,076	תעשייה	144							
		0.00928	ממ"י	1,026	1.00	1.00	1.00	1.00	1,026	תעשייה	145							
		0.00915	ממ"י	1,012	1.00	1.00	1.00	1.00	1,012	תעשייה	146							
		0.00989	ממ"י	1,094	1.05	1.00	1.00	1.05	1,042	תעשייה	147							
		0.01126	ממ"י	1,245	1.05	1.00	1.00	1.05	1,186	תעשייה	148							
		0.01053	ממ"י	1,165	1.00	1.00	1.00	1.00	1,165	תעשייה	149							
		0.01049	ממ"י	1,160	1.00	1.00	1.00	1.00	1,160	תעשייה	150							
		0.00987	ממ"י	1,092	1.00	1.00	1.00	1.00	1,092	תעשייה	151							
		0.01023	ממ"י	1,131	1.00	1.00	1.00	1.00	1,131	תעשייה	152							
		0.00944	ממ"י	1,044	1.00	1.00	1.00	1.00	1,044	תעשייה	153							
		0.01076	ממ"י	1,190	1.00	1.00	1.00	1.00	1,190	תעשייה	154							
		0.01023	ממ"י	1,131	1.00	1.00	1.00	1.00	1,131	תעשייה	155							
		0.01071	ממ"י	1,184	1.00	1.00	1.00	1.00	1,184	תעשייה	156							
		0.01116	ממ"י	1,234	1.05	1.00	1.00	1.05	1,175	תעשייה	157							
		0.04476	ממ"י	4,950	0.77	1.00	0.75	1.03	6,408	תעשייה	158							
		0.03431	ממ"י	3,795	0.75	1.00	0.75	1.00	5,060	תעשייה	159							
		0.03474	ממ"י	3,842	0.79	1.00	0.75	1.05	4,879	תעשייה	160							
		0.02236	ממ"י	2,473	0.89	1.00	0.85	1.05	2,771	תעשייה	161							
		0.02562	ממ"י	2,834	0.80	1.00	0.80	1.00	3,542	תעשייה	162							
		0.05092	ממ"י	5,632	0.72	1.00	0.70	1.03	7,811	תעשייה	163							
		0.02519	ממ"י	2,786	0.90	1.00	0.90	1.00	3,096	תעשייה	164							
		0.02768	ממ"י	3,062	0.88	1.00	0.85	1.03	3,497	תעשייה	165							
		0.04303	ממ"י	4,759	0.89	1.00	0.85	1.05	5,332	תעשייה	166							

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

הערות	תשלומי איון	שווי יחסי	הקצאה	שטח אקו' מ"ר	מקדים משוקל	מקדים יעד	מקדים גודל	מקדים מיקום	שטח סחיר מ"ר	יעד תעשייה	מגרש יעד	שווי יחסי	שטח אקו' מ"ר	מקד	שטח מ"ר	בעלות	יעד (חלקים)	מש	
		0.03640	מ"ר	4.026	0.83	1.00	0.75	1.10	4,880	תעשייה	167								
		0.02991	מ"ר	3.308	0.79	1.00	0.75	1.05	4,200	תעשייה	168								
		0.00822	מ"ר	909	0.25	0.25	1.00	1.00	3,635	ספורט	301								
	0	1.00000		110,594					121,864										

סה"כ כללי