



**A.A.I ISRAEL**  
האקדמיה למחקר ויישום  
פמאות המקרקעין בישראל וכו'

# רובל שלמה (סס)

כלכלה ושמאות מקרקעין בע"מ



לשכת סמאי  
המקרקעין בישראל

2007 2825

רובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A

דונן מורוזי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך

כ"ג אדר ב תשס"ח

30-מרץ-2008

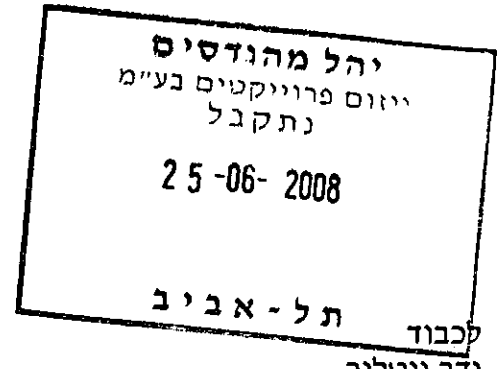
משרד הפנים תיק מס': 616 ב'ב

מחוז הצפון יחידה מנהלית מס' 9924

13-07-2008

הנדסה

סמ"ל יעלית



לכבוד  
נדב גוטליב  
יהל מהנדסים  
תל אביב

א.נ.

**הנדון: טבלאות איזון לתכנית מס' ג/13551**  
**שיקום מחצבות הר הקפיצה - נצרת**

## מטרת השומה

שומה זו לטבלאות איזון על פי הוראות חוק התכנון והבנייה סעיף 122 - חלוקה שלא בהסכמה וזאת כנספח לתב"ע מס' ג/13551 (להלן- התכנית החדשה)

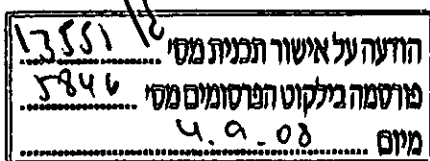
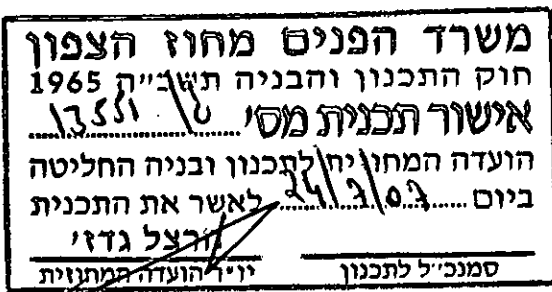
בטבלאות האיזון נאמד השווי היחסי של זכויות הבעלים עפ"י מצב תכנוני תקף ביחס לכלל שווי המתחם, בהשוואה לשווי היחסי של זכויותיהם בהתאם למגרשי תמורה עפ"י התכנית החדשה. על פי החוק אם ישנם הפרשי שווי בין הבעלים במצב החדש לבין הבעלים במצב הישן קיים צורך בתשלומי איזון בין בעלי הזכויות.

## זיהוי השטחים הכלולים בתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש

המתחם הנדון ממוקם בתחומה שלנצרת עלית.

- גוש : 16558 חלק מחלקה 2
- גוש : 16558 חלקה 3
- גוש : 16558 חלק מחלקה 4
- גוש : 16558 חלק מחלקה 9
- גוש : 16558 חלק מחלקה 10
- גוש : 16558 חלק מחלקה 11
- גוש : 16558 חלק מחלקה 12
- גוש : 16558 חלק מחלקה 15

סה"כ במתחם התוכנית שטח של כ- 173.7 דונם.



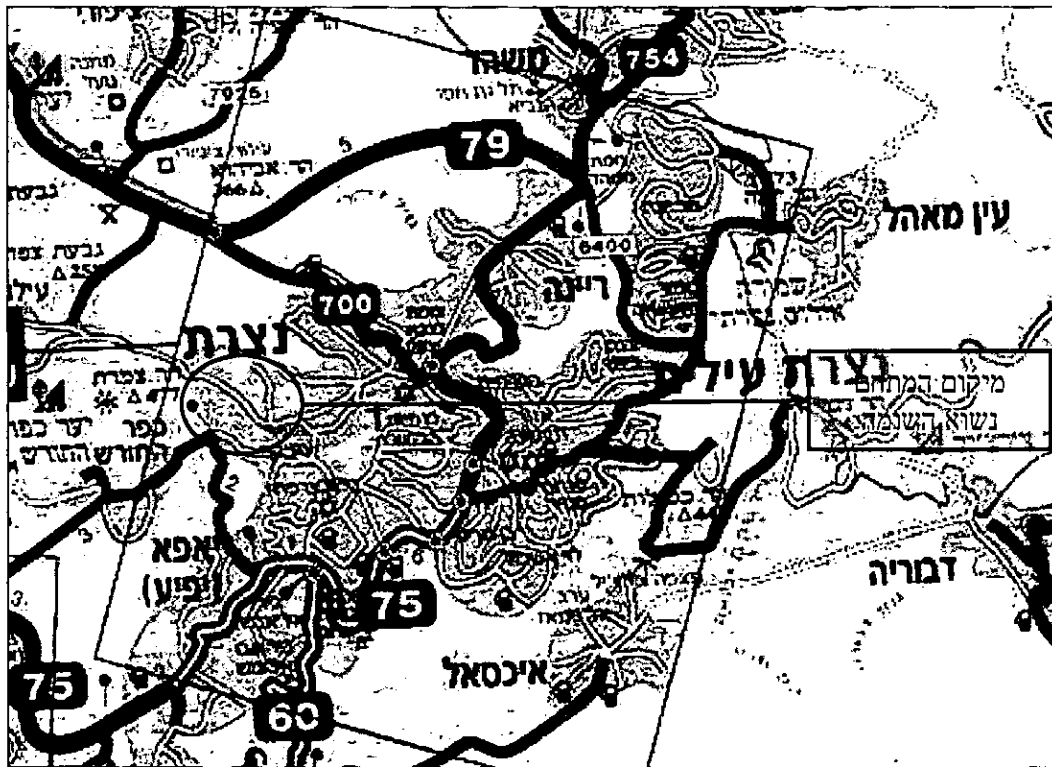
דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A  
 דונן מורחי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך

## ביקור בנכס:

ביקורים בשטח נערכו ע"י השמאים שלמה (סס) רובל, רוני מזרחי ויניב אסולין.

## מיקום התכנית:

התכנית הנדונה ממוקמת על שטח הידוע כמחצבות נצרת, הר קפיצה בתחום השיפוט של נצרת.



מיקום המתחם - נצרת, באזור מחצבות הר הקפיצה, ממערב לכביש עירוני מס' ומדרום לאזור התעשייה של נצרת.

עמוד 2 מתוך 17

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושםאי מקרקעין M.B.A.  
דונן מורחי - שםאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שםאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אסולין - שםאי מקרקעין מוסמך

## תמונות מהמתחם שצולמו במועד הביקור במקום



עבודות סלילת כביש מס' 60 נמצאות בשלב מתקדם.

חלקו הגדול של המתחם שימש בעבר למחצבות וכתוצאה מכך נוצרה טופוגרפיה מדורגת וקשה לפיתוח, כך שהפרש הגבהים בין המגרשים השונים נע עד לכ- 20 מ' ויותר, דבר זה יוצר בעייתיות לפיתוח השטח ולבנייה.

החלק השני של המתחם מהווה שטח פתוח עם צמחייה טבעית.

בהתאם לתכנית המוצעת מתוכנן להקים במתחם אזור מעורב של מגורים שחלקו משולב במסחר, אזור תעסוקה ומוסדות חינוך (מכללות).

סה"כ מוצעים במתחם 500 יח"ד בהיקף בניה של כ- 60,000 מ"ר עיקרי, שטחי בניה לתעסוקה בהיקף של כ- 80,000 מ"ר עיקרי ושטחי בניה למכללות בהיקף של כ- 18,000 מ"ר עיקרי.

כחלק מהתכנית יופרשו שטחים לצורכי ציבור למטרות בנייני ציבור, שצ"פ וכבישים.

עמוד 3 מתוך 17

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושטחי מקרקעין M.B.A

דונן מזרחי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך

### המצב המשפטי:

להלן פרוט הבעלויות במתחם בהתאם לפלטי מידע שהופקו בתאריך 8/11/07 באמצעות האינטרנט ובהם מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת (כל החלקות בגוש 16558):

חלקה	בעלות רשומה בנסח	שטח רשום	שטח בתכנית	הערות
3 בשלמות	ליגל טנדר יזמות בע"מ	18,687 מ"ר	18,687 מ"ר	- רשומה משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק ערבי ישראלי בע"מ. - קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי ס. 5 ו-7 מאוקטובר 1999
4 (חלק)	פרטיים שונים במושע ביניהם ליגל טנדר יזמות בע"מ (ראה הערה 1 להלן)	8,289 מ"ר	1,348 מ"ר	- רשומה משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק ערבי ישראלי בע"מ על חלקה של ליגל טנדר (23/128) - קיימות הערות אזהרה שונות לגבי מכירות של חלקים מהחלקה - קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מהחלקה לפי ס. 5 ו-7 מאוקטובר 99
9 (חלק)	בעלים פרטי (חאלד עלי חוסיין אסעיפאן)  רשומה חכירה על חלק מהחלקה בשטח של כ- 1,730 מ"ר עד שנת 2974 לטובת ליגל טנדר יזמות בע"מ (ראה הערה 2 להלן)	63,745 מ"ר	920 מ"ר	- רשומה משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק ערבי ישראלי בע"מ על חלקה של ליגל טנדר (1,730/63,745). - קיימת הערת אזהרה לטובת תעשיות אבן וסיד בע"מ על חכירה של חלק מהחלקה. - קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מהחלקה לפי ס. 5 ו-7 מאוקטובר 99
10 (חלק)	פרטיים שונים במושע ביניהם ליגל טנדר יזמות בע"מ (ראה הערה 3 להלן)	10,723 מ"ר	267 מ"ר	- רשומה משכנתא מדרגה שניה לטובת בנק ערבי ישראלי בע"מ על חלקה של ליגל טנדר (3/32). - קיימות הערות אזהרה שונות לגבי מכירות של חלקים מהחלקה ולגבי חובות למס רכוש של חלק מהבעלים. - קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מהחלקה לפי ס. 5 ו-7 מאוקטובר 99
		סה"כ	21,222 מ"ר	

עמוד 4 מתוך 17

ד"ר שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A.  
ד"ר מורחי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך

חלקה	בעלות רשומה בנסח	שטח רשום	שטח בתכנית	הערות
2 (חלק)	מדינת ישראל	380,258 מ"ר	148,996 מ"ר	קיימת הערת אזהרה לפי פקודת הדרכים מפברואר 88 קיימת הערת אזהרה על ייעוד מקרקעין לפי תכנית 8144 מאפריל 95 קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי ס. 5 ו-7 מאוקטובר 99
11 (חלק)	מדינת ישראל	1,174 מ"ר	786 מ"ר	קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי ס. 5 ו-7 מאוקטובר 99
12 (חלק)	מדינת ישראל	6,413 מ"ר	1,318 מ"ר	קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי ס. 5 ו-7 מאוקטובר 99 מקרקעי ייעוד - דרך
15 (חלק)	מדינת ישראל	1,445 מ"ר	1,373 מ"ר	קיימת הערת אזהרה על הפקעת חלק מחלקה לפי ס. 5 ו-7 מאוקטובר 99 מקרקעי ייעוד - דרך
	סה"כ מדינת ישראל		152,473 מ"ר	
	סה"כ שטח התכנית		173,695 מ"ר	

### הערות:

- חלק מחלקה 4 (23/128) רשום על שם חב' ליגל טנדר, לטענת החברה קיים לגבי חלקה 4 הסכם חלוקה ותשריט המעידים שהחלק שבבעלותה מצוי בתחום התכנית נשואת חוות הדעת (לא הומצאו לנו ההסכם והתשריט).
- נמסר לנו שטר חכירה לפיו שטח של 1,730 מ"ר מחלקה 9 הוחכר לתקופה של 1,000 שנים לחב' תעשיות אבן וסיד (שטח זה רשום כיום על שם ליגל טנדר). עיון בתשריט הצמוד לשטר החכירה מלמד שהמדובר בשטח הכלול בתכנית נשואת חוות הדעת.
- חלק מחלקה 10 (3/32) רשום על שם חב' ליגל טנדר, לטענת החברה קיים לגבי חלקה 10 הסכם חלוקה ותשריט המעידים שהחלק שבבעלותה מצוי בתחום התכנית נשואת חוות הדעת (לא הומצאו לנו ההסכם והתשריט).

עמוד 5 מתוך 17

## הנחת עבודה:

הנחת העבודה של שומה זו היא כי טענות חב' ליגל טנדר המפורטות לעיל נכונות ולפיכך ייוחס כל השטח הנ"ל כאילו הוא בבעלות של חב' ליגל טנדר.

טענות ליגל טנדר אינן נכונות יהיה צורך להקצות לבעלים הפרטיים מס' יח"ד במושע, בתחום המגרשים שיוקצו לליגל טנדר.

## מצב תכנוני

## מצב תכנוני תקף

על המתחם הנדון חלות התוכניות כמפורט להלן:

1. **תוכנית מתאר נצרת עלית מס' ג/3057** פורסמה למתן תוקף בתאריך 30 במרץ 1978 בי.פ. 2426.

תכנית זו הנה תכנית מתארית ולא ניתן להוציא היתרי בניה על פיה אלא בכפוף לאישור תכנית מפורטת.

על פי תשריט התוכנית השימושים המותרים בשטח התוכנית כיום מגוונים וכוללים:

א. שטח לאזור תעשייה – השימושים המותרים באזור זה על פי הוראות התוכנית הינם מבנים לתעשייה מלאכה ואחסון וכן תחנות תידלוק ושירותים אחרים לאזור תעשייה על פי תכנית בינוי ואשור הגורמים המוסמכים.

ב. שטח פרטי פתוח – השימושים המותרים הינם ייעור וגנים.

ג. שטח שמורת נוף- השימושים המותרים הינם ייעור, מבנים הדרושים לטיפול ביער ובנוף ושבילי טיול.

עמוד 6 מתוך 17

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A.  
דונן מורחי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך

2. **תוכנית מס' ג/8144** הנקראת דרך מס' 60, קטע תל עדשים – נצרת עלית שפורסמה למתן תוקף בתאריך 21 ביוני 1998 ב.פ. מס' 4640. מטרות התוכנית:

א. לייעד שטחים לדרך וסלילת כביש.

ב. לייעד שטחים להקמת מעבירי מים, תעלות, קירות תומכים וגשרים וכן ביצוע כל עבודות העפר וחציבות הכרוכות בסלילת הכביש.

ג. לבטל קטעי כביש קיימים.

ד. הסדרת התנועה בצמתים.

התכנית החדשה נשואת חוות הדעת כוללת חלק מכביש 60 שאושר בתכנית 8144.

3. **תכנית מס' ג/10439** הנקראת דרך גישה לאמפיתאטרון בהר הקפיצה שפורסמה למתן תוקף בתאריך 29 ביולי 1999 ב.פ. 4789. מטרות התוכנית:

א. התוויית דרך גישה לאמפיתאטרון כדרך נופית כמשמעותה בשינוי 7 לתמ"א באמצעות שינוי ייעוד משפ"פ ושמורת נוף לדרך ולשצ"פ.

ב. קביעת הוראות בניה.

התכנית החדשה נשואת חוות הדעת כוללת חלק מהדרך והשצ"פ שאושר בתכנית 10439.

4. **תכנית מס' ג/12521** הנקראת לגיטימציה למבנה תעשייה ועסקים והסדרת מערכת דרכים שפורסמה למתן תוקף בתאריך 14 ביולי 2004 ב.פ. 5314. מטרת התוכנית: שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור תעשייה, מלאכה ומשרדים, הסדרת מערכת דרכים, וקביעת הוראות בניה חדשים.

התכנית החדשה נשואת חוות הדעת כוללת חלק מדרך שאושרה בתכנית 12521.

## הערה:

על חלק מהמתחם קיימות תכניות מופקדות שאין מקום לפרט אותן בטבלת איזון זו.

עמוד 7 מתוך 17

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושומאי מקרקעין M.B.A

דונן מזרחי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אטולין - שמאי מקרקעין מוסמך

להלן ריכוז ייעודי השטחים שבתחום התכנית במצב הנכנס:

שטח בתחום הייעוד	יעוד	שטח בתחום התכנית	בעלים/ח וכרים	חלקה	גוש
45,928 מ"ר	תעשייה	148,996 מ"ר	מדינת ישראל	2	16558
17,143 מ"ר	דרך (כביש 60)				
70,194 מ"ר	שפי"פ				
15,731 מ"ר	שמורת נוף	786 מ"ר	מדינת ישראל	11	16558
786 מ"ר	שפי"פ				
1,317 מ"ר	בתכנית שפי"פ ע"פ נסח דרך	1,317 מ"ר	מדינת ישראל	12	16558
1,374 מ"ר	בתכנית שפי"פ ע"פ נסח דרך	1,374 מ"ר	מדינת ישראל	15	16558
		152,473 מ"ר	סה"כ מדינת ישראל		
17,360 מ"ר	שפי"פ	18,687 מ"ר	ליגל טנדר	3	16558
595 מ"ר	שמורת נוף				
690 מ"ר	שפי"פ				
42 מ"ר	דרך				
1,348 מ"ר	שפי"פ	1,348 מ"ר	ליגל טנדר	4	16558
920 מ"ר	שפי"פ	920 מ"ר	ליגל טנדר	9	16558
267 מ"ר	שפי"פ	267 מ"ר	ליגל טנדר	10	16558
		21,222 מ"ר	סה"כ ליגל טנדר		

1. ראה התייחסות לעיל בפרק המצב המשפטי לענין הבעלות של חב' ליגל טנדר.

2. השטחים בטבלה שלעיל נמסרו לי ע"י האדריכל והמודד עורכי התכנית.

עמוד 8 מתוך 17



### מצב תכנוני מוצע:

כיום מוצעת לאישור תוכנית מס' ג/13551, בהתאם לתכנית זו מתוכנן להקים במתחם אזור מגורים ובו 8 מגרשים בשטח כולל של כ- 41,000 מ"ר עליהם מתוכננות 500 יח"ד, אזור תעסוקה ובו 9 מגרשים בשטח כולל של כ- 41,000 מ"ר ומוסדות חינוך (מכללה) בשטח של כ- 10,000 מ"ר, כחלק מהתכנית יופרשו שטחים למטרת, מבני ציבור, שצ"פ ודרכים.

### להלן מטרות התכניות המוצעת:

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים, אזור תעסוקה נקייה ופונקציות ציבורית נוספות ע"י קביעת יעוד קרקע, הנחיות ומגבלות בניה.
- ב. הקצאת קרקע למגורים, לתעסוקה, למוסדות ציבור, דרכים ושטחים ציבורים.
- ג. שיקום נופי ואורבני של המחצבה בתחום נצרת כחלק מתכנית כוללת לשיקום כל המחצבה הנמצאת בתחום נצרת ונצרת עלית.
- ד. יצירת כניסה לנצרת עילית מכביש 60

### עיקרי הוראות התוכנית:

- א. שינוי ייעודי קרקע תעשייה ושטח פרטי פתוח לקרקע למגורים, לתעסוקה, לבנייני ציבור, למוסדות חינוך ודרכים.
- ב. קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הנחיות בינוי, עיצוב אדרכלי ונופי, הנחיות להתווית מערכות דרכים ותשתית.
- ד. קביעת הוראות בניה – צפיפות, מרווחי בנייה, גובה הבניינים.
- ה. קביעת השלבים וההתניות לביצוע.
- ו. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ז. הקלה לקו בנין מדרך מס' 60.

השימושים המותרים ביעודים השונים עפ"י הוראות התוכנית המוצעת:

### אזור מגורים ב' –

הבניינים יהיו בני 8 קומות וקומת מרתף במגרשים בני 43-90 יח"ד.  
יח"ד יבנו כדירות במפלס אחד או דופלקס ב-2 קומות.  
יח"ד יהיו עם מרפסות פתוחות בשטח מינימלי של 20 מ"ר ל- 30% יח"ד לפחות.  
במגרשים שלא ימוצו שטחי הבניה העיקריים יהיה ניתן לבנות בקומת הקרקע או המרתף מועדון כושר, תרבות ועוד, שטח זה ירשם על כול הדיירים וגודל השטח לא יעלה על 100 מ"ר.

עמוד 9 מתוך 17

## אזור מגורים ג' + חזית מסחרית-

הבניינים יהיו בני 8 במגרשים בני 49-72 יח"ד.  
יח"ד יבנו כדירות במפלס אחד או דופלקס ב-2 קומות.

הבינוי יהיה סביב חצר פנימית, יח"ד יהיו עם מרפסות פתוחות בשטח מינימלי של 20 מ"ר  
ל- 30% מיח"ד לפחות, יותר דירוג של 3 או 6 מ' בגובה.

במגרשים שלא ימוצו שטחי הבניה העיקריים יהיה ניתן לבנות בקומת הקרקע או המרתף מועדון כושר,  
תרבות ועוד, שטח זה ירשם על כול הדיירים וגודל השטח לא יעלה על 100 מ"ר.

במגרשים אלו תותר בניית אגף נפרד למסחר ותעסוקה, בבניינים בני עד 2 קומות.

## אזור תעסוקה -

א. במתחם תעסוקה סיווג 1 (מגרשים 304, 305, 306 ו-307).  
יותר השימושים הבאים: תעסוקה נקייה, עסקים משרדיים, כגון בתי תוכנה, משרדי הנדסה ועוד.

לא יותרו סוגי תעסוקה המהווים מפגע זיהום סביבתי כגון ריחות, רעש, עשן, הובלה, כמות זבל  
(אטליזים, מוסכים וכד').

ב. במתחם תעסוקה סיווג 2 (שאר המגרשים).  
יותר השימושים הבאים: עסקים המותרים בסיווג 1 וכן עסקים ובתי מלאכה נוספים כגון: ייצור  
והרכבה של ציוד רפואי, תצוגת מכונות ועוד.  
באזור זה יהיו הבניינים בני 6 קומות עיליות.  
במגרשים 308 ו-312 יותר בניינים בני 10 קומות עיליות.

## מוסדות חינוך -

אזור המיועד למוסדות חינוך ובכלל זה מכללה.  
גובה הבניינים יוגבל ל-4 קומות כאשר תותר קומת מרתף אשר גובה לא יעלה על 4 מ', השימושים המותרים  
בקומת המרתף הינם מחסנים, סדנאות, מרחב מוגן וחדר מכונות.  
מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכונות ומערכות טכניות, שטח קומה זו לא יגדל מ-25% משטח  
הקומה השלישית וגובה הקומה לא יעלה על 3 מ'.

עמוד 10 מתוך 17

דובל שלמה (סם) - כלכלן ושחזור מקרקעין M.B.A  
 דונן מזרחי - שחזור מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שחזור מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אטולין - שחזור מקרקעין מוסמך

להלן פירוט של השטחים המוצעים למגורים, מודות חינוך ותעסוקה:

מספר יח"ד	שטח עיקרי למסחר	שטח עיקרי למגורים	שטח המגרש	מס' מגרש	ייעוד
55	600 מ"ר	6,600 מ"ר	3,920 מ"ר	108	מגורים ג' + חזית מסחרית
72	350 מ"ר	8,640 מ"ר	4,989 מ"ר	109	מגורים ג' + חזית מסחרית
65	350 מ"ר	7,800 מ"ר	4,552 מ"ר	110	מגורים ג' + חזית מסחרית
49	300 מ"ר	5,880 מ"ר	3,440 מ"ר	111	מגורים ג' + חזית מסחרית
<b>241</b>	<b>1,600 מ"ר</b>	<b>28,920 מ"ר</b>	<b>16,901 מ"ר</b>	<b>סה"כ</b>	
90	1,000	10,800 מ"ר	9,510 מ"ר	113	מגורים ב'
76	-----	9,120 מ"ר	6,603 מ"ר	114	מגורים ב'
43	-----	5,160 מ"ר	3,770 מ"ר	115	מגורים ב'
50	-----	6,000 מ"ר	4,329 מ"ר	116	מגורים ב'
<b>259</b>	<b>1,000</b>	<b>31,080 מ"ר</b>	<b>23,638 מ"ר</b>	<b>סה"כ</b>	
<b>שטח עיקרי לבנייה</b>					
	7,350 מ"ר		4,087 מ"ר	202	מוסדות חינוך (מכללה)
	7,200 מ"ר		3,995 מ"ר	203	מוסדות חינוך (מכללה)
	3,600 מ"ר		2,031 מ"ר	204	מוסדות חינוך (מכללה)
	<b>18,150 מ"ר</b>		<b>10,113 מ"ר</b>	<b>סה"כ</b>	
	7,100 מ"ר		3,939 מ"ר	304	אזור תעסוקה
	6,350 מ"ר		3,528 מ"ר	305	אזור תעסוקה
	7,200 מ"ר		4,010 מ"ר	306	אזור תעסוקה
	16,200 מ"ר		8,993 מ"ר	307	אזור תעסוקה
	11,000 מ"ר		3,863 מ"ר	308	אזור תעסוקה
	7,500 מ"ר		3,954 מ"ר	309	אזור תעסוקה
	7,500 מ"ר		4,241 מ"ר	310	אזור תעסוקה
	5,400 מ"ר		3,245 מ"ר	311	אזור תעסוקה
	11,500 מ"ר		5,462 מ"ר	312	אזור תעסוקה
	<b>79,750 מ"ר</b>		<b>41,235 מ"ר</b>	<b>סה"כ</b>	
			<b>91,887 מ"ר</b>		<b>סה"כ שטחים שחירים מוצעים</b>

עמוד 11 מתוך 17

רובל שלמה (סם) - כלכלן ושמואי מקרקעין M.B.A  
 רזון מזרחי - שמואי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמואי מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אסולין - שמואי מקרקעין מוסמך

להלן פירוט המגרשים לצורכי ציבור בתחום התכנית:

שטח המגרש החדש	מספר מגרש ארעי	ייעוד
1,583 מ"ר	200	בנייני ציבור
4,873 מ"ר	201	בנייני ציבור
<b>6,456 מ"ר</b>		<b>סה"כ בנייני ציבור</b>
1,144 מ"ר	500	שטח ציבורי פתוח
3,205 מ"ר	501	שטח ציבורי פתוח
1,554 מ"ר	503	שטח ציבורי פתוח
498 מ"ר	504	שטח ציבורי פתוח
1,172 מ"ר	505	שטח ציבורי פתוח
786 מ"ר	506	שטח ציבורי פתוח
4,637 מ"ר	508	שטח ציבורי פתוח
624 מ"ר	509	שטח ציבורי פתוח
1,466 מ"ר	511	שטח ציבורי פתוח
1,240 מ"ר	512	שטח ציבורי פתוח
2,433 מ"ר	513	שטח ציבורי פתוח
<b>18,759 מ"ר</b>		<b>סה"כ שטח ציבורי פתוח</b>
1,219 מ"ר	68	דרך
18,227 מ"ר	74	דרך
13,602 מ"ר	75	דרך
7,477 מ"ר	76	דרך
6,158 מ"ר	77	דרך
1,791 מ"ר	82	דרך
327 מ"ר	113	דרך
6,098 מ"ר	114	דרך
1,120 מ"ר	408	דרך
<b>56,019 מ"ר</b>		<b>סה"כ שטח לדרכים</b>
<b>81,234 מ"ר</b>		<b>סה"כ שטח "לא סחיר"</b>
<b>173,695 מ"ר</b>		<b>סה"כ שטח התוכנית (שטחים "סחירים" ושטחים שאינם "סחירים")</b>

### שיטת ביצוע השומה

- לצורך קביעת טבלת איזון, בוצעו הפעולות הבאות:
- נבדק ונאמד שוויין היחסי של החלקות ביחס לשווי הכללי של השטח.
  - נבדק ונאמד שוויים היחסי של המגרשים החדשים ביחס לכלל המגרשים המוצעים בתכנית החדשה.

עמוד 12 מתוך 17

## עקרונות ושיקולים בשומה

בהכנת שומה זו הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

### מצב נכנס:

במצב הנכנס התכנון הקיים על מרבית השטח הינו תכנון מתארי שאיננו מתאים למרקם העירוני של השטח ולמעשה מהווה השטח כשטח לתכנון בעתיד.

חלק מהשטח מיועד במצב הנכנס כשטח לתעשייה הכפוף לתכנון מפורט, שטח זה סמוך לאזור תעשייה קיים ולכן על אף היות התכנון תכנון מתארי פוטנציאל התכנון שלו גבוה משל שאר היעודים ולכן שוויו היחסי גבוה יותר משל שאר השטחים.

שאר השטחים במצב הנכנס מיועדים לשפ"פ לשמורת נוף ולדרכים. מקדם השווי שנקבע לשפ"פ הנו 80% מתעשייה, הסיבה שאין פער גדול בין תעשייה לשפ"פ במצב הנכנס היא שבפועל מהווה כל המתחם כמתחם לתכנון עתידי. מקדם השווי שנקבע לשמורת נוף ולדרך רשומה (שמשנה ייעוד בתכנון החדש) במצב הנכנס הוא 50% מתעשייה וזאת בשל ייעודם (התכנוני או הרישומי) הנחות של שטחים אלו והקושי שבשינוי ייעודם.

במצב הנכנס קיימים שטחים המיועדים לצרכי ציבור שלא משנים ייעודם במצב היוצא לשטחים סחירים, כדוגמת דרכים מאושרות המצויות בשלבי סלילה מתקדמים או דרכים הרשומות כמקרקעי ייעוד בנסח ושצ"פ שלא משנים ייעוד במצב החדש, בטבלת האיזון לא יובאו בחשבון שטחים אלו שכן לצורך הכנת טבלת איזון שוויים "אפס" ולכן שטחים אלו יהיו "מתחת לקו".

### מצב יוצא:

בחישוב שווי כל מגרש במצב היוצא יובאו בחשבון הגורמים הבאים:

1. במצב היוצא קיימים שלושה יעודים סחירים מגורים (בחלקם עם חזית מסחרית), תעסוקה ומוסדות חינוך (מכללה), שטחי המגורים יובאו בחשבון במקדם 100%, שטחי המסחר יובאו בחשבון מקדם 130 משווי מגורים בשל העדיפות של שטחים אלו שטחים בייעוד תעסוקה ומוסדות חינוך (מכללות) יובאו בחשבון במקדם 75% ממגורים.

2. הטבלה במצב היוצא נערכה על בסיס השוואה של השטחים העיקריים המותרים לבניה בכל אחד מהמגרשים וזאת מכיוון שנשמר היחס בין שטחי שירות לשטח עיקרי בכל אחד מייעודי הקרקע במצב החדש.
3. הובא בחשבון מיקום המגרש במתחם.
4. הובא בחשבון צורת כל מגרש ומגרש.
5. הובא בחשבון הטופוגרפיה של כל מגרש.
6. השוואה בין המגרשים במצב יוצא תערך על פי בסיס שווי המגרשים כמפותחים כאשר הנחת עבודה היא שכל אחד מבעלי התוכנית ישא בעלויות הפיתוח בהתאם לחלקו היחסי במצב היוצא כפי שיקבע בחו"ד זו.
7. שטחים שהופרשו לצורכי ציבור יוצאים בטבלת האיזון כשטחים "מתחת לקו" שכן לצורך הכנת טבלת האיזון שווין "אפס".
8. בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה בדבר איחוד וחלוקה שלא בהסכמה נעשה ניסיון לשמור על קרבה מקסימלית בין מיקום החלקות במצב הנכנס לבין מיקום מגרשי התמורה במצב היוצא.
9. הובא בחשבון כי בהוראות התוכנית אין שלביות ולכן כל המגרשים זמינים לבנייה מיד עם אישור התב"ע, כמו כן ההנחה היא שהפיתוח למתחם בשלמותו יהיה במקביל.

#### הערה:

ראה התייחסות לבעלות בשטח בפרק המצב המשפטי.

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A  
 דונן מזרחי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אסולין - שמאי מקרקעין מוסמך

## השומה:

להלן סיכום טבלת האיזון:

### א. מצב נכנס

שוי יחסי	שטח "סחיר" שהובא בחשבון באיחוד וחלוקה	בעלים/חוכרים
87.2%	133,402 מ"ר	סה"כ מדינת ישראל
12.8%	20,490 מ"ר	סה"כ ליגל טנדר
100%	153,892 מ"ר	סה"כ מצב נכנס

שטחים "מתחת לקו" במצב נכנס (שטחים לצרכי ציבור שאינם משנים יעוד במצב החדש)

שטח	בעלים/חוכרים
19,071 מ"ר	סה"כ מדינת ישראל
732 מ"ר	סה"כ ליגל טנדר
19,803 מ"ר	סה"כ

דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A

דונן מורחי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אטולין - שמאי מקרקעין מוסמך

### ב. מצב יוצא

יוקצה ל -	שווי יחסי	שטח המגרש	מס' מגרש ארעי	ייעוד
מדינת ישראל	5.2%	3,920 מ"ר	108	מגורים ג' + חזית מסחרית
מדינת ישראל	6.6%	4,989 מ"ר	109	מגורים ג' + חזית מסחרית
מדינת ישראל	6.0%	4,552 מ"ר	110	מגורים ג' + חזית מסחרית
מדינת ישראל	4.5%	3,440 מ"ר	111	מגורים ג' + חזית מסחרית
מדינת ישראל	6.8%	6,603 מ"ר	114	מגורים ב'
מדינת ישראל	3.8%	3,770 מ"ר	115	מגורים ב'
מדינת ישראל	4.0%	4,087 מ"ר	202	מוסדות חינוך (מכללות)
מדינת ישראל	3.9%	3,995 מ"ר	203	מוסדות חינוך (מכללות)
מדינת ישראל	2.0%	2,031 מ"ר	204	מוסדות חינוך (מכללות)
מדינת ישראל	3.9%	3,939 מ"ר	304	אזור תעסוקה
מדינת ישראל	3.5%	3,528 מ"ר	305	אזור תעסוקה
מדינת ישראל	3.9%	4,010 מ"ר	306	אזור תעסוקה
מדינת ישראל	8.9%	8,993 מ"ר	307	אזור תעסוקה
מדינת ישראל	6.1%	3,863 מ"ר	308	אזור תעסוקה
מדינת ישראל	4.2%	3,954 מ"ר	309	אזור תעסוקה
מדינת ישראל	4.2%	4,241 מ"ר	310	אזור תעסוקה
מדינת ישראל	3.0%	3,245 מ"ר	311	אזור תעסוקה
מדינת ישראל	6.4%	5,462 מ"ר	312	אזור תעסוקה
-----	<b>87.0%</b>	<b>78,622 מ"ר</b>		<b>סה"כ מדינת ישראל</b>
ליגל טנדר	8.7%	9,510 מ"ר	113	מגורים ב'
ליגל טנדר	4.3%	4,329 מ"ר	116	מגורים ב'
-----	<b>13.0%</b>	<b>13,839 מ"ר</b>		<b>סה"כ ליגל טנדר</b>

מגרשים "מתחת לקו" במצב יוצא -

מס' מגרשים	ייעוד	שטח כולל
113, 82, 77-74, 68, 408, 114	דרך	56,019 מ"ר
506-503, 501, 500, 513-511, 509, 508	שצ"פ	18,759 מ"ר
201, 200	בנייני ציבור	6,456 מ"ר
	סה"כ	81,234 מ"ר

המגרשים לצרכי ציבור יוקצו לעירייה.

עמוד 16 מתוך 17



דובל שלמה (סס) - כלכלן ושמאי מקרקעין M.B.A  
 דגון מורחי - שמאי מקרקעין מוסמך והנדסאי בנין ♦♦♦ רמה מאור - שמאית מקרקעין מוסמכת ♦♦♦ יניב אטולין - שמאי מקרקעין מוסמך

### סיכום טבלת האיזון

אחוז יוצא	אחוז נכנס	בעלים / חוכר
87.0%	87.2%	מדינת ישראל
13.0%	12.8%	ליגל טנדר בע"מ
100.0%	100.0%	סה"כ

במצב הדברים כפי שמופיע בתכנון המוצע קיים איזון (למעט הפרש קטן וזניח) ולכן ניתן לומר שהטבלה מאוזנת ואין צורך בתשלומי איזון.

### הצהרה

הריני מצהיר בזאת כי אין לי שום נגיעה אישית בנכס וכי שומה זו נערכה על פי מיטב ידיעתי ושיקולי המקצועי.

בכבוד רב,



עמוד 17 מתוך 17