

200936 (2)

# נחום כרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

70 .ל 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

משרד הפנים  
מחוז האזור הדרום-מזרחי

09-05-2011

נתקב  
נצרת עילית

## טבלאות איזון והקצאה

לתכנית ג/18490

מלון מרכז העיר - 210 חדרי מלון עירוני, נצרת

11690/11  
הודעה על אישור תכנית מס' 6270  
פרטמה בלקוט הפרוטומים מס' 21.7.11  
מזם

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשק"ה 1965  
11690/11  
אישור תכנית מס' 6270  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 20/2/2011 לאשר את התכנית

יוסף גרון  
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון

חיפה, 1 באוגוסט 2010

חיפה, 1 באוגוסט 2010

## תעודת הערכה

הערכה זו מהווה טבלת איזון והקצאה לתכנית ג/18490 "מלון מרכז העיר – 210 חדרי מלון עירוני, נצרת", לקטע התכנית המהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

## ביקור במקום:

ביקור במקום נערך ביום 28.1.2010 (ע"י נ. פרמינגר) וכן קיבלתי את המידע הדרוש ממתכנן התכנית ועיינתי בנסחי צפיה שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 26.1.2010.

## תאור הנכס:

הנכס הנדון נמצא במרכז נצרת, מצידו הדרומי של רחוב פאולוס הששי, בקטע שבין הרחובות 703 (נקרא גם 4089) ו-704 (נקרא גם 4066). הקרקע הוערכה כפנויה מבניה למרות כי התחילו במקום עבודות בניה. על קטע מחלקה 15 הכלולה בתכנית קיימים 2 בנינים למגורים וסככת אסבסט. הבינוי האופייני בסביבה הוא של בנינים ישנים בני 2-4 קומות המשמשים למסחר בקומת הקרקע ולמגורים וכן מספר בנינים גדולים יותר לשמושים עסקיים (בנין המשביר הנמצא מצידו השני של רח' 704).

החלקות הכלולות בתחום לאיחוד וחלוקה הן:

גוש 16524 חלקה 14 (חלק)	2,033 מ"ר (מתוך 2,048 מ"ר)
גוש 16524 חלקה 15 שטח רשום ומדוד 1,244 מ"ר	
גוש 16524 חלקה 17 (חלק)	1,623 מ"ר (מתוך 1,643 מ"ר)
גוש 16571 חלקה 22 (חלק)	363 מ"ר (מתוך 5,475 מ"ר)
גוש 16524 חלקה 119 (חלק)	89 מ"ר (מתוך 619 מ"ר)

-----  
5,352 מ"ר

סך הכל

לחלקות כולן צורה אי רגולרית, חלקה 17 היא היחידה הפונה לרח' פאולוס הששי.  
חלקה 14 פונה לרח' 704 וחלקה 15 פונה רק לרח' 703. חלקות 22 ו-119 מהוות  
קטעים של הרחובות בחזית רח' פאולוס.  
האזור הגבוה ביותר של השטח הוא בקרבת רח' פאולוס, כאשר בעורף המגרש המפלס  
נמוך יותר בכ- 6 מטר.

### המצב התכנוני של השטח:

#### תכנון קיים:

- בהתאם לתכנית ג/10030 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי"פ 4871 מיום  
11.4.2000 מיועדים כדלקמן:

מגרש 2000	בשטח 3,656 מ"ר -	לאזור מלונאות משולב במסחר
מגרש 2001	בשטח 452 מ"ר -	לאזור חניה מתחת לרצועת דרך
מגרש 15/1	בשטח 308 מ"ר -	אזור בניה רגיל לפי ג/9000
מגרש 15/2-3	בשטח 936 מ"ר -	אזור בניה רגיל לפי ג/9000
מגרש 100/2	בשטח 35 מ"ר -	הפקעות לדרכים

-----  
סך הכל 5,387 מ"ר

- במגרש 2000 תותר בניית מבנה למלון בן 210 חדרים – 420 מיטות בן 7 קומות מעל  
לכניסה ברח' פאולוס ועוד 5 קומות מתחת לרח' פאולוס כאשר 4 הקומות התחתונות  
תשמשנה לחניון. שטח קומה העליונה לא יעלה על 40% משטח הגג.  
גובה הבנין לא יעלה על 25 מ' מעל למפלס רח' פאולוס.  
שטחי מבני העזר כלולים באחוזי הבניה המפורטים בהמשך.

סה"כ שטח בניה עיקרי	255%	(ועד 2,000 מ"ר למסחר)
סה"כ שטח בניה שרות	475%	

-----  
סה"כ שטח בניה 730%

מעל למפלס כניסה	285%
מתחת למפלס כניסה	445%

-----  
סה"כ שטח בניה 730%

כיסוי הקרקע המקסימלי 95% (למעט החניונים).  
קו הבנין לכיוון הרחובות פאולוס, 704 ו-703 יהיה אפס.  
קו בנין צידי לחניונים מכל הצדדים יהיה אפס.  
קו בנין צידי לכיוון חלקות 16, 27, 15 יהיה 3.00 מ'.

- במגרש 2001 תותר, כנאמר בטבלה בסע' 2.4 לתקנון בניית עד 5 קומות חניה תת-קרקעית כהמשך לחניון במגרש 2000 ובאותם המפלסים.

סה"כ שטח בניה עיקרי	360%
סה"כ שטח בניה שרות	40%
-----	
סה"כ שטח בניה	400%

כיסוי הקרקע מקסימלי 100%

- באזור בניה רגיל תותר הבניה לפי התכנית ג/9000 אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בי"פ 4702 מיום 24.11.1998. מותר לבנות כאן בתי מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות שכונתיות, בתי קפה, מסעדות, קונדיטוריות וקיוסקים לפי שקול דעת הועדה המקומית, בתי חולים, בתי מלון.

שטח מגרש מינימלי הוא 400 מ"ר או כפי שקיים.

סה"כ שטח בניה עיקרי	136%
סה"כ שטח בניה שרות	24%
-----	
סה"כ שטחי בניה	160%
מעל למפלס כניסה	160%
כיסוי הקרקע המקסימלי	50%

- גובה הבנין לא יעלה על 4 קומות + קומת מרתף ועד 13 מ' (לא כולל המרתף). הצפיפות המותרת 13 יח"ד/דונם.

- לפי סע' 11 בתקנון התכנית ג/9000 "לא ינתן היתר בניה במגרש המהווה תת חלקה אלא לאחר שיוגש לוועדה המקומית תשריט חלוקה לכל החלקה הרשומה המבטיחה חלוקה למגרשים בגודל שנקבע בטבלה בסעיף 28 ואשר דרכי הגישה לכל תת-חלקה לא יפחת מ- 6 מ'".

תכנון מוצע:

- בהתאם לתכנית ג/18490 יאוחדו חלקי החלקות ויחולקו ל- 3 מגרשים כדלקמן:

מגרש 2000	בשטח 3,964 מ"ר	- לאזור מסחר ומלונאות ונופש
מגרש 2001	בשטח 452 מ"ר	- לאזור חניה מתחת לרצועת דרך
מגרש 10	בשטח 936 מ"ר	- לאזור מגורים ב/3
מגרש 2002	בשטח 35 מ"ר	- הפקעות לדרכים

-----  
סך הכל 5,387 מ"ר

- מגרש 2000 מיועד לאזור מסחרי ומלונאות ונופש, בדומה מאד לנקבע בתכנית ג/10030 למעט הגדלה קלה של שטח המגרש בכ- 308 מ"ר.

סה"כ שטח בניה עיקרי	255%	(10,109 מ"ר)
סה"כ שטח בניה שרות	475%	(18,830 מ"ר)

סה"כ שטחי בניה	730%
מעל למפלס כניסה	285%
מתחת למפלס כניסה	445%

-----  
סה"כ שטחי בניה 730%

- במגרש 2001 יותרו 5 קומות חניה כמו בתכנית ג/10030.

- במגרש 10 תותר בניה למגורים בזכויות הבניה של התכנית הקודמת ג/9000.

**גורמים המשפיעים על ההערכה:**

- השווי במצב הנכנס והיוצא הוערך לקרקע כריקה ופנויה. במידה ויש להרוס ולהסיר מחוברים הם יטופלו ע"י יזמי התכנית. כך גם המחברים הקיימים שייכים רק לבעליהם ולא עוברים מצד לצד, ולכן לא הוכנסו לטבלאות האיזון.
- היטל השבחה באם מגיע, לפי תכנית זו או אחרת, יגבה בנפרד, עפ"י הוראות החוק.
- שווי קרקע מסחרית באזור מרכזי שכזה בנצרת מגיע לכדי - \$ 800/מ"מ"ר. לדוגמא גוש 16524 חלקה 21 בשטח 746 מ"מ"ר + מבנה ישן ששופץ לאחר מכן, נמכר ביום 2.5.2006 תמורת - \$ 500,000 ונקבל - \$ 670/מ"מ"ר קרקע.
- עיריית נצרת מעודדת הקמת פרויקטים למלונאות, ולפיכך ניתן להפוך כל מגרש למגורים למלונאות בהליך פשוט יחסית. מקובל בענף כי שווי קרקע לחדר מלון שווה לשווי קרקע, לחדר מגורים. שטח חדר במגורים 25 מ"מ"ר לעומת שטח חדר במלון 48 מ"מ"ר (92% תוספת). בהתחשב בצורך בחניה נרחבת פי כמה למלונאות, ובכך שזכויות הבניה גדלו רק מ- 136% ועד 255% (88% תוספת), אני מעריך כי שווי קרקע למלונאות אמור להיות נמוך יותר מאשר זה למגורים. בהתחשב במטרות הערכתי זאת לקחתי בחשבון שווי זהה.
- למרות הגדלת שטח המגרש למלונאות מ- 3,656 מ"מ"ר ועד 3,964 מ"מ"ר (8% הגדלה) לא הוגדלו בהתאמה מספר החדרים במלון, ולפיכך נקבל הגדלה חסרת ערך של החדרים ב- 8% מעבר לנדרש. לקחתי בחשבון בהערכתי כי עיוות זה בתכנית יתוקן מאוחר יותר.

**טבלת הקצאה ואיזון:**

- ההוראות לעריכת טבלת האיזון נקבעו בפרק ג': סימן ז': סעיף 122 של חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 וזאת כלדקמן:

"חלוקה שלא הושגה עליה הסכמתם של כל הבעלים הנוגעים בדבר, יחולו עליה הוראות מיוחדות אלה:

כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה, שוויו של המגרש שיוקצב 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,

לא היתה אפשרות לשמור על מלוא היחסיות כאמור, יהיה מקבל ההקצאה, ששווי מגרשו החדש נמוך ביחס משוויו של מגרשו הקודם, זכאי לקבל מהועדה המקומית תשלום ההפרש, ומקבל ההקצאה ששווי מגרשו החדש גבוה ביחס משוויו של מגרשו הקודם, חייב לשלם לוועדה המקומית את ההפרש,

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התוכנית, יחליט אם ובאיזה מידה אפשר לשמור על היחסיות בשווי המגרש החדש שהוקצה, או על קירבת מקומו למגרש הקודם, אולם, רשאי מוסד התכנון לקבוע כי החלטה בדבר זכויות בעלי המגרשים הכלולים בתוכנית המפורטת שהוכנה לפי סימן זה תועבר לבורר שהסכימו עליו בעלי המגרש והועדה המקומית, לא הסכימו בעלי הקרקע והועדה המקומית על בורר מוסכם, ימנה אותו יושב ראש ועדת הערר בהתייעצות עם יושבי ראש הועדה המחוזית. הבורר שמונה, בין בהסכמה ובין שלא בהסכמה יקבע את שכרו ואת החייבים בתשלומו, הוא ינמק את החלטתו לגבי הזכאות כאמור אם דרש זאת מוסד התכנון או אחד הצדדים, על הבוררות יחולו הוראות חוק הבוררות, התשכ"ח-1968, בכפוף לאמור בסעיף זה.

טבלת האיזון וההקצאה אשר הוכנה בהתאם לכך מצורפת בזה.

את חוות דעתי זאת, ערכתי על פי מיטב ידיעותיי המקצועיות וניסיוני ואין לי כל עניין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

  
מהנדס נ. פרמינגר  
שמאי מקרקעין

גומס פרמינגר מחדס בנין - שמאי מקרקעין  
 גבעת רדאום 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528 טל: 04-8644124 פקס: 04-8671579  
 טבלת הקצאה ואיזון  
 לשינוי תכנית מומאר מקומית 18490/א - מלון מרכז העיר - 210 חדרי מלון עירוני, נצרת

פרטי החלוקת הקיימות

שיווי החלוקות הקיימות \$	שטח שטח לדירום	שטח שטח למגורים	שטח למלונאות משולב במסחר	חלק הבעלים	הערות אזהרה לאפסיליון-דלתא	תי"ז הבעלים	הבעלות	הערות	שטח נכלל באיחוד וחלוקה	שטח רשום ממ"ר	חלוקה	גוש	סידורי
1,626,400			2,033	1	הערות אזהרה לאפסיליון-דלתא אחזקות והשקעות בע"מ הודעת הפקעה לפי סעי' 19 על חלק מהחלקה לטובת עיריית נצרת, י"פ 3659 מיום 18.5.89	511705493	חברת הנסיעות והתיירות נצרת בע"מ		2,033	2,048	14	16524	1
250,426		313				2053357	אפסיליון-דלתא אחזקות והשקעות בע"מ		1,244	1,244	15	16524	2
487,600		622				2053356	ש"ח סלמאן מחמוד ש"ח סלמאן אחמד						
247,174		309			הערות אזהרה לאפסיליון-דלתא אחזקות והשקעות בע"מ הודעת הפקעה לפי סעי' 19 על חלק מהחלקה לטובת עיריית נצרת, י"פ 3405 מיום 1.12.86		עיריית נצרת		1,623	1,643	17	16524	3
1,298,400			1,623	1			עיריית נצרת		1,623	1,643	17	16524	3
29,040	363			1	מקרקעי יעוד - דרך		עיריית נצרת		363	5,475	22	16571	4
7,120	89			1	מקרקעי יעוד - דרך נרשמה הודעת הפקעה לפי סעי' 19 על חלק מהחלקה לטובת עיריית נצרת, לפי י"פ 3659 מיום 18.5.89		עיריית נצרת		89	619	119	16524	5
3,956,160	452	1,244	3,656						5,352	11,029			סך הכל

גומס פרמינגר  
 1.8.2010 181 מספר רישיון תאריך חתימת השמאי  
 שם שמאי המקרקעין חתמת השמאי



נוחם פרמינגר מהנדס בנין - שמאי מקרקעין  
 גבעת דאוס 9, ח'יפה 34345 ת.ד. 4528 טל: 04-8644124 פקס: 04-8671579

טבלת הקצאה איזון  
 לשינוי תכנית מתאר מקומית 184901 - מלון מרכז העיר - 210 חדרי מלון עירוני, נגרת

תשלומי איזון		פרטי המגרשים החדשים					
תשלום \$	לקבל \$	שוי המגרשים החדשים \$	שטח שטח למגורים ב/3 לדרכים	שטח למגורים ב/3 לדרכים	שטח למגורים ב/3 לדרכים	שטח למגורים ב/3 לדרכים	מספר מגרש שטח מגרש שטח מגרש שטח מגרש
			80	800	800	800	
		1,626,400			2,033	21,441	3,969
		250,426			313	53,672	3,969
		497,600			622	153,229	931
		247,174			309	76,229	931
		1,298,400			1,623	21,1516	3,969
		29,040			363	363,452	452
		7,120			89	89,452	452
		3,956,160	452	931	3,969	3	5,352

נוחם פרמינגר  
 1.8.2010 181  
 מספר רשיון תאריך חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין