

# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

שמאי מקרקעין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 9914/ג  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 24/3/03 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 9914/ג  
פורעמה בילקוט הפרסומים מס. 5213  
מיום 6.8.03

## תעודת הערכה

תכנית מס' ג/9914  
פארק תעשייה נצרת  
נספח מס' 2.7 לתכנית  
טבלת הקצאת המגרשים  
טבלת איזון

חיפה, 29 באפריל 2003



חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל

# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

חיפה, 29 באפריל 2003

## תעודת הערכה

הערכה זו נעשית לפי בקשת משרד התעשייה והמסחר באמצעות חברת מקיף פתוח ותשתית (1993) בע"מ, עבור התכנית המפורטת ג/9914.

התכנית ג/9914 אושרה למתן תוקף ע"י הועדה המחוזית בישיבתה מיום 19.12.2002, אולם טרם פורסמה למתן תוקף ולפיכך ההערכה נעשית למועד של היום.

גרסה זו של טבלאות האיזון עודכנה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 24.3.2003.

## מטרת ההערכה:

מטרתה של תעודת הערכה זו היא כדלקמן:

1. טבלת הקצאת המגרשים.
2. טבלת איזון בהתאם להוראות סעיף 122 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

## מיקום השטח:

שטח התכנית נמצא במבואות העיר נצרת מכיוון שפרעם, ומדרום לכביש מע"צ מס' 79.

השטח מוגבל מצידו המזרחי בכביש כניסה לנצרת ושם תחנת "סונול" מבואות נצרת, ומעברו המערבי בכביש גישה לעילוט. השטח פנוי מבניה למעט שימוש מצומצם בנקודה אחת לאיכסון חומרי בנין. אופי השטח סלעי, בעל שיפוע מתון מדרום לצפון.

הקרקע כוללת חלקים מחלקות 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32 בגוש 17507, מחלקות 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 בגוש 17610 השטח הכללי של התכנית הוא 231.497 דונם.

## ביקור במקום:

ביקור במקום נערך ביום 31.10.2001 (ע"י נ. פרמינגר).

# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

-2-

## תכנון קיימ:

השטח כולו מיועד ל"אזור חקלאי" לפי תכנית המתאר למחוז הצפון RP/50/42 (פרסום למתן תוקף בע.ר. מיום 14.11.1946).

תכנית זו מאפשרת ב"אזור חקלאי" בניה למגורים 15% תכנית X 2 קומות וכן בניה לתעשייה לא מוגבלת באישור הועדה המחוזית, כן כלולות החלקות בתכנית המתאר למחוז הצפון תממ/2 (מאושרת משנת 1983), ובתכנית ג/6540 (מאושרת משנת 1990) הקובעת הוראות בניה להקמת מבנים חקלאיים "באזור חקלאי", וזאת למעט חלקות 28,29 בגוש 17507 הנכללות בחלקן בתכנית.

לחלקות 28,29 אושרה תכנית ג/2318 "תחנת דלק ע"י צפורי".  
התכנית פורסמה למתן תוקף בי"פ 2502 מיום 4.1.1979.

### חלקה 28 מיועדת כדלקמן:

לתחנת תדלוק, שרותי דרך ומסעדה (לבניה 25%)	4,045	ממ"ר
לאזור חקלאי	2,399	ממ"ר
לדרך קיימת + מתוכננת (בתכנית 740)	791	ממ"ר
(מתוך זה 51 ממ"ר מחוץ לתכנית)		
-----		
סך הכל	7,235	ממ"ר

### חלקה 29 מיועדת כדלקמן:

לאזור חקלאי	3,881	ממ"ר
לדרך קיימת (בתכנית 1722)	2,421	ממ"ר
(מתוך זה 699 ממ"ר מחוץ בתכנית)		
-----		
סך הכל	6,302	ממ"ר

קטע הכביש המאושר בגבול המזרחי של התכנית, אושר ככביש בתכנית המאושרת ג/4952 "שכונת הגליל נצרת".  
המשכו של כביש זה משיק לתכנית המאושרת ג/11056 ולפיה נבנו אזור תעשייה קטן ותחנת תדלוק "סונול מבואות נצרת" ונמצאים שניהם מצידו המזרחי של כביש זה (לא כלולים בתכנית ג/9914).  
היות ואין שינוי תכנוני בשטחי כביש אלו הן הוכנסו לטבלאות בשווי היסודי.  
כביש מע"צ העובר בחזית השטח נסלל לפי תכנית ג/6784.

## נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

-3-

### תכנון חדש:

לפי תכנית ג/9914 (טרם אושרה למתן תוקף) אשר הוכנה לשטח כללי של 231.497 דונם, חולק השטח ויועד כדלקמן:

אחוז	שטח ביעוד	יעוד
45.51	105,365	שטח תעשיה
0.45	1,022	שטח תעשיה להשלמה
2.15	4,971	מרכז מסחרי ושרותים
2.19	5,062	מבני ציבור
1.99	4,611	תחנת תדלוק
2.69	6,226	חניון רכב כבד
14.80	34,273	שטח ציבורי פתוח
22.57	52,247	דרך מוצעת
7.65	17,720	דרך קיימת או מאושרת
100.00	231,497	סה"כ בתכנית

שטח לתעשיה - ישמש למבני תעשיה מתקדמת ונקיה.  
בתי מלאכה ומתקני שרות לפי הנחיות שבתכנית.  
שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר למגרשים קטנים.  
4,500 מ"ר למגרשים גדולים.

קוי בנין מינימליים - קדמי לפי תשריט, צדדי ואחורי - 5.00 מ'.  
זכויות בניה 180% - 80% תלוי במספר הקומות (עד 4 קומות).  
(כולל 75%-20% שטחי שרות בקומות) ועוד 100% שטחי שרות לחניה תת-קרקעית.

שטח תעשיה להשלמה - מגרש 104/2 יחולו עליו ההוראות כנ"ל ובנוסף הוא מיועד להשלמת מגרשים 104/1 אן 103 בהתאם להחלטות הרשויות המוסמכות.

מרכז מסחרי ושרותים - ישמש לשרותי מסחר, מנהלה ורווחה, כולל חנויות סופרמרקט, בנק, מסעדות, מזנונים וכיוצ"ב.  
שטח מגרש מינימלי - 4,000 מ"ר.  
קוי בנין כמו בתעשיה.  
זכויות בניה - 90% (כולל 15% שטחי שרות) שהם 30% תכסית X 3 קומות, ועוד 100% שטחי שרות לחניה תת-קרקעית.

מבני ציבור - ישמש למוסדות ציבור כמו תחנת כיבוי אש, תחנת מגן דוד אדום, מחסני ומשרדי הרשות המקומית וכיוצ"ב.  
שטח מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר.  
קוי בנין כמו בתעשיה.  
זכויות בניה - 90% (כולל 15% שטחי שרות) שהם 30% תכסית X 3 קומות ועוד 100% שטחי שרות לחניה תת-קרקעית.

תחנת תדלוק - ישמש להקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי תמ"א/18 ומבנה מסחרי.  
שטח מגרש מינימלי - 4,000 מ"ר.  
קוי בנין כמו בתעשיה.  
זכויות בניה - 70% ב-2 קומות (כולל 20% שטחי שרות).

## נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, ח'פה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

-4-

חניון לרכב כבד - ישמש לחניית משאיות ורכב כבד אחר.  
שטח מגרש מינימלי - 6,000 מ"ר.  
תותר הקמת משרד לתפעול בשטח 120 מ"ר.

שטח ציבורי פתוח - ישמש לצורך יעור וגינון, מבני טרנספורמציה, תשתיות, מתקני ספורט ומושי פנאי לעובדי התעשייה. זכויות בניה - 5%.

### גורמים המשפיעים על ההערכה:

- חלק ניכר מהקרקעות בתחום התכנית, שאינם מיועדים לדרכים, הושכרו ע"י מינהל מקרקעי ישראל ל"מושב ציפורי".
- חוזה משבצת סטנדרטי של מושב, כולל את סעיף 17 ולפיו התחייב המושב לפנות את שטח המשבצת אשר שונה יעודו בתכנית בנין עיר חדשה, בכפוף לפיצויים לפי נוהלי מ"י.
- נדרש לפצות גם בגין מטעים על חלקות 4 ו-8 בגוש 17610 (לא נכלל בהערכתי)
- חלקות 24-29 בגוש 17507 הן בבעלות פרטית. המגרשים שיתקבלו במקום חלקות אלו ירשמו ע"ש בעלי החלקות בבעלות פרטית ומלאה. שיתוף או שיעבוד הקיים בחלקות המקוריות "הולך" אחר בעליו גם למגרשים החדשים.
- שטחים שיועדו לדרכים בתכנית המאושרת ג/4952 "שכונת הגליל נצרת", מרביתם לא שינו את יעודם בתכנית זאת. 1,286 מ"ר שינו יעודם מדרך לש.צ.פ. ועוד 612 מ"ר שינו את יעודם לתעשייה (חלק ממגרש 300). היות והשטחים נתקבלו אצל העיריה בתמורה, אין לדעתי לכללם בטבלאות האיזון, או לחלופין לכללם בשווי "אפס".
- הוצאות הפיתוח של התכנית יחולקו בין כל בעלי המגרשים החדשים הכלולים בתכנית (מינהל מקרקעי ישראל, רשות הפיתוח ופרטיים) עפ"י חוקי העזר הרלוונטיים. לאור האמור לעיל, התעלמתי בהערכתי זאת מהפיתוח החלקי הקיים בשטח.
- בהעדר הגדרה מפורשת בתקנון התכנית, הנחתי כי על מגרשי התעשייה לא ניתן יהיה להקים תחנות תדלוק עפ"י המותר בתמ"א/18 (תיקון מס' 2). באם ידרש ניצול שכזה, תבדק מידת השבחת המגרש.
- בחזית שטח התכנית עובר כביש מע"צ 79 אשר נסלל לפי תכנית ג/6784 (מתן תוקף י"פ 4377 מיום 1.2.96). השטח הנדרש לכביש הופקע קודם לכן, עפ"י הכרזה בק"ת 5677 מיום 25.4.95. השטחים שהופקעו לכביש זה, ושטחים נוספים הנמצאים בין תוואי הכביש לגבול תכנית זאת, לא נכללו בתכנית זאת ולפיכך לא נכללו בטבלאות האיזון וההקצאה.
- התכנית המאושרת ג/2318 שימשה כבסיס להערכת "המצב הנכנס" לטבלאות לחלקות הכלולות בה. ראה בעניין זה את ההערה הבאה.
- היטל השבחה, באם מגיע, לפי תכנית זאת או כל תכנית הקודמת לה, יגבה בנפרד, עפ"י הוראות החוק.

# נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

-5-

## טבלת הקצאה - נספח 1:

- קרקעות מדינת ישראל ורשות הפיתוח יוקצו לממ"י אשר יגיע מצידו להסכם נאות עם שוכרי הקרקע.
- לבעלים הפרטיים יוקצו קרקעות הקרובות ככל האפשר למיקום חלקותיהם המקוריות.

## טבלת איזון - נספח 2:

- טבלה זו מפרטת את היחסיות שבשווי המגרשים בלבד, נקוב בערכי דולר ארה"ב, ונכון ליום עריכת תעודת הערכה זאת (4.60 ש"ח = \$ 1.-).

גובה התשלומים אשר ישולמו בפועל יותאם ליום מתן תוקף לתכנית, תוך עדכון הערכים הכספיים שבטבלה בהצמדה למדד המחירים לצרכן, עד ליום מתן תוקף לתכנית.

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

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

(1) כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב, ככל האפשר, למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה,

(2) 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,

(3) 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,

(4) מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית יחליט אם ובאיזו 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 בתכנית 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 יושב ראש הועדה המחוזית.

## נחום פרמינגר

מהנדס בנין

גבעת דאונס 9, חיפה 34345 ת.ד. 4528

טל. 8344556 - 04-8644124 פקס: 04-8671579

שמאי מקרקעין

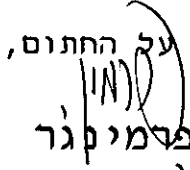
-6-

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.

(5) שום דבר בסעיף זה לא יתפרש כאילו מותר בתכנית לחלוקה חדשה לסטות מהוראות תכנית מיתאר המחייבת במקום.

- בטור "שווי מגרש" מפורט שווי המגרשים החדשים אשר יוקצו לבעלים.
- בטור "שווי מגיע" מפורט שווי המגרשים החדשים אותם צריכים לקבל הבעלים על מנת לשמור על מלוא יחסיות השווי.
- בטור "תשלום איזון לשלם/לקבל" מפורט ההפרש שבין שני הטורים הנ"ל. סכום שלי - משמעותו תשלום שהועדה המקומית תשלם לבעלים. סכום חיובי - משמעותו תשלום שישלמו הבעלים לוועדה המקומית.

את חוות דעתי זאת ערכתי לפי מיטב ידיעותי המקצועיות ונסיוני, ואין לי כל ענין או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,  
  
מהנדס נ. פרמינגר  
שמאי מקרקעין

רצ"ב:

נספח 1: טבלת הקצאה ואיזון  
נספח 2: טבלת שווי המגרשים החדשים

פארקנצרת. 2.





טבלת שווי המגורים המדושים

מחוז	פרדסי שווי המגורים	עמדת המגורים	שנת העריכה	מס' המגורים
0.104569	5,161,050	11,469	תעשייה	300
0.057221	2,824,200	6,276	תעשייה	301
0.058717	2,898,000	6,440	תעשייה	302
0.061707	3,045,600	6,768	תעשייה	303
0.083899	4,140,900	9,202	תעשייה	400
0.056342	2,780,800	6,952	תעשייה	401
0.093090	4,594,500	12,252	תעשייה	500
0.107921	5,326,500	14,204	תעשייה	501
0.034890	1,722,000	4,592	תעשייה	600
0.044265	2,184,750	5,826	תעשייה	601
0.019276	951,375	2,537	תעשייה	100
0.019572	966,000	2,576	תעשייה	101
0.019048	940,125	2,507	תעשייה	102
0.027900	1,377,000	3,672	תעשייה	103
0.014573	719,250	1,918	תעשייה	104/1
0.007765	383,250	1,022	תעשייה - מגרש להשלמה	104/2
0.010084	497,700	1,422	תעשייה	201
0.009850	486,150	1,389	תעשייה	202
0.009120	450,100	1,286	תעשייה	203
0.013218	652,400	1,864	תעשייה	204
0.014572	719,225	2,213	תעשייה	205
0.050359	2,485,500	4,971	מרכז מסחר ושירותים	200
0.000000	0	5,062	מבני ציבור	603
0.058390	2,881,875	4,611	תחנת תדלוק	105
0.023652	1,167,375	6,226	תיכון רכב כבד	604
0.000000	0	34,273	שטח ציבורי פתוח	
0.000000	0	52,247	דרך מוצעת	
0.000000	0	17,720	דרך קיימת מאושרת	
	49,856,625	231,497		19,219