



תאריך : 27/03/2016
מספרנו : חפ/15-7-12171

פארק אדיסון

פרוגרמה כלכלית תכנונית

נספח לתכנית מפורטת

פרויקט פארק אדיסון – מסחר, תעשייה עתירת ידע,

טכנולוגיה ומדע

מועצה אזורית עמק הירדן

גוש : 15108 חלקה : 18



פארק אדיסון





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

1. הקדמה

פארק אדיסון או בשמו הקודם "ספן" מהווה אזור תעשייה המשנה את פניו ע"י עירוב שימושים מגוונים. מדובר באזור הכלול בתחום תכנית בנין עיר ישנה מאושרת אשר השימושים בה עם מפעל תעשייה עתיר שטח שאינם בנמצא ובנדרש היום (ואולי אלו הסיבות אשר הובילו לכשל מבחינה כלכלית) המפעל כמפעל חדל מלהתקיים.



קיים צורך לשינוי התכנון והבינוי הקיים כחלק מאסטרטגיה תכנונית אורבנית וכלכלית המותאמת לשנת 2016.

שינוי תכנון ועירוב שימושים וכן מציאת פתרונות תעסוקה עמדו לפנינו בעת הכנת הסקר.

כלל ממצאי הסקר, הן סקרי השוק הכלכליים והן האוכלוסייה, מביאים למסקנה כי יש צורך לקיום פארק אדיסון במתכונת המוצעת בפרוגרמה זו וזאת עוד מעבר להתחדשות הנוצרת לאתר זה.



מדובר בהשבחה סביבתית ברורה ואף נדרשת לאזור זה.

2. מטרת העבודה

הכנת פרוגרמה כלכלית תכנונית אשר תבחן את הוספת השימושים והגדרת זכויות במתחם המיועד לתעשייה ע"פ התכניות המאושרות, בנוסף לאישור בדיעבד של המבנים הקיימים.

ע"פ החלטת הועדה, יש לבצע מספר בדיקות :



א. בדיקה פרוגרמטית לגבי היקפי הבניה והשימושים המוצעים בתכנית ביחס לכלל השטח המוצע המאושר לתעסוקה מרחבית בשינוי 9 בתמ"מ 2, תוך התחשבות ביתר אזור התעסוקה והמסחר הקיימים ומאושרים למרחב תכנון עמק הירדן.

ב. בדיקת תשתיות שתתייחס לפתרון קצה לביוב וכן בדיקה תחבורתית לתפקוד דרך 90 וצומת הכניסה לתחום התכנית בפרט ולמתחם התעסוקה המאושר בתמ"מ בכלל. בדיקה תחבורתית תיערך מול משרד התחבורה ונתיבי ישראל.

ג. היקפי הבניה והשימושים בתכנית ייקבעו בהתאם לתוצאות הבדיקות המפורטות בסעיפים 1 ו-2.



תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

3. פרויקט פארק אדיסון-

הפארק הנדון ממוקם כאמור בתחום פארק תעשייה המוכר גם בשמו בעבר "ספן" לשעבר שמתמחה בייצור פורמייקה ולבידים. אזור התעשייה נכלל באזור פיתוח א' ושוכן דרומית לצומת צמח וממוקם מערבית לכביש 90 המהווה נתיב תנועה מרכזי בין צפון הארץ למרכז ולדרום, בתחום שטח שיפוט של המועצה האזורית עמק הירדן, בין הקיבוצים אשדות יעקב, אפיקים, בית זרע ומנחמיה.

בתחומי הפארק מועסקים היום כ- 250 עובדים.

הפארק משתרע על שטח של כ- 84 דונם. ומתוכם 81.66 דונם תעשייה ו- 6.44 דונם לדרך מאושרת (ע"פ תב"ע מאושרת של המקום) ובתוכם כ- 44 דונם של מבנים.

בשנת 2000 הפארק נסגר ונרכש בשנת 2009 ע"י ירון אדיב המכהן כדירקטור בחברת מ.א. אשכול אחזקות בע"מ באמצעות כונס נכסים.

טופוגרפית הקרקע באזור מישורית.

הפיתוח הסביבתי מלא הכולל בין היתר כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות קווי חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכדומה.

פרויקט פארק אדיסון בעצם ייחודו הן בגודלו והן בחלוקתו המשלבת מלאכה, תעשייה עתירת ידע, מסחר נלווה, פארק מדע וטכנולוגיה המשלבת ומאמצת את תוואי הסביבה והייחודיות שבה.

הפרויקט המעודד להיבנות אינו מהווה תחרות מול המרכזים הקיימים בשל ייחודו.

ישנו צורך הקיים על ציר כביש 90 כציר תנועה עיקרי במזרח הארץ המחבר את עמק הירדן ובעתיד את גבול ירדן לאזור המסחר הפוטנציאלי במעבר גבול נהריים.



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

תאור המגרש-

הפארק הנסקר מהווה כאמור חלקה המסומנת על גבי תכנית מתאר מחוזית 2 תיקון 9 כחלקה באזור תעסוקה מקומי על גבי שטח יישוב כפרי. החלקה משתרעת על פני שטח של כ- 90,000 מ"ר. החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז ובתחומה בנויים מבני תעשייה.



פארק אדיסון המכונה בעברו מתחם "ספן", הינו אחד משלושת המתחמים בפארק תעשיות כנרת, הכלול בתחום אזור פיתוח א'. האגף לפיתוח כלכלי של המועצה האזורית עמק הירדן מסייע בקידום היזמות והפיתוח העסקי בעמק¹.

תאור המבנים -

המבנים הפעילים כיום הינם מבנה ביטוח של חברת מיטב דש, מוסכי רכב, פאב לילה וחנות נוחות.

תנועה -

צירי התנועה הראשיים העוברים דרך פרויקט הפארק ומתפקדים כגורם מקשר בין הצפון לדרום ומרכז הארץ, ע"י כך מדגישים את ייחודו ואופיו של האזור המעורר עניין עבור מבקרים, מטיילים ועוברי אורח בנוסף לתושבים המקומיים.

מרחקים-

המרחק הקיים מהעיר טבריה הינו כ- 16 ק"מ, העיר טבריה ידועה כבעלת אופי דתי המתחזק עם השנים. ולכן בחגים ושבטות אזור זה עשוי להשתלב כפעיל עיסקית בשבת.

כביש 90 – כביש 90 הינו הכביש הארוך ביותר בישראל ובעל משמעות פוליטית והיסטורית גבוהה, אורכו 478.7 ק"מ והוא נמשך ממעבר טאבה בדרום ועד מעבר מטולה בצפון.

תוואי הכביש עובר לאורך כל בקעת הירדן, בית שאן ועמק הירדן בקטע של כ- 60 ק"מ העובר בגבולות הנכס הנישום



¹ אתר המועצה עמק הירדן.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

4. סקר תכנוני-

4.1. תכניות מאושרות קיימות-

4.1.1. תכניות מתאר מחוזיות-



החלקה הנידונה במסגרת חוות דעתי זו נמצאה כלולה בתחום **תכנית מתאר מחוזית מספר 2 תיקון 9** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 30.07.07 י.פ. 5696 ומעיון בה להלן עיקרי נתוני התכנון :

מטרת התכנית : 1. מטרתה הינה לקבוע יעודי קרקע והנחיות סביבתיות לפיתוח, תוך שמירת ייחודיות האזור, ערכי טבע ונוף, איכות הסביבה והבטחה של פיתוח בר-קיימא.

2. קביעת הוראות לעניין מערכות הנדסיות ותשתית.



3. קביעת הנחיות להכנת תכניות מתאר מקומיות ותכניות מפורטות.

4. קביעת הוראות למעקב, לעדכון ולבקרה אחר ביצוע התכנית.

יעודי התכנית : 1. קביעת אסטרטגיה מרחבית לפיתוח כלכלי וחברתי לשנת היעוד 2020.

2. יצירת תנאים להעלאת איכות החיים של האוכלוסייה, בדגש על הקטנת הפערים בין האוכלוסיות השונות.



3. חיזוק הערים במחוז באמצעות ריכוז הפיתוח בתחומן, ויצירת תנאים נאותים לפיתוח כלל שימושי הקרקע לרבות המסחר והתעסוקה.

4. הבטחת איזון בין פריסת אוכלוסייה לבין שימור המשאבים הטבעיים, התרבותיים וההיסטוריים.

5. שמירה מירבית לקצף של שטחים פתוחים גדולים ועל עתודות קרקע להגנה על משאבי הטבע והנוף החיוניים של האזור ולהבטחת עתודות הקרקע בכלל, וקרקע לייצור חקלאי בפרט.



יעוד הקרקע : ייעודה העיקרי הינו אזור תעסוקה מקומי על גבי שטח יישוב כפרי.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

שימושים : השימושים המותרים לאזור תעסוקה מקומי או לאזור תעסוקה מרחבי ניתן לייעד קרקע, בין השאר, להקמת מבנים ומתקנים לשימושים הבאים :

א. תעשייה, תעשייה עתיר ידע, מלאכה, אחסנה ושירותים לוגיסטיים.

ב. משרדים, לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי ניהול ושירותים עסקיים.

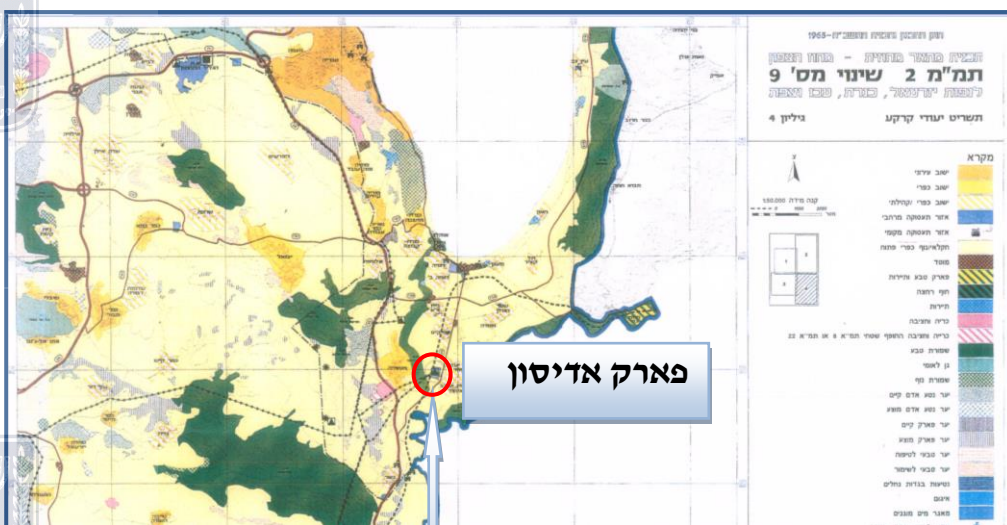
ג. מסחר ושירותים נלווים כגון מסעדות, מזנונים, מבנים ואולמות לאירועים שטחים לתצוגה, לירידים, לתערוכות ולכינוסים.

ד. מתקני תשתית, לרבות דרכים, חניה ותחנות הסעות, תחנות תדלוק וכו'.

ה. מוסדות ציבור, רווחה וספורט ושטחים פתוחים.

אזור תעסוקה מקומי : ישנם תנאים להקמת אזור תעסוקה מקומי חדש או הרחבת אזור תעסוקה מקומי קיים.

בתחום שטח החלקה הנדונה המיועדת כשטח יישוב כפרי, תותר בתכנית מקומית הקמת אזור תעסוקה מקומי חדש או הרחבת אזור תעסוקה מקומי קיים.



משרדים :

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 **הרצליה** 46852 טל : 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 **טירת הכרמל** ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל : 04-8584545, פקס : 04-8584466

אתר אינטרנט : www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני : moty@motyzaid.co.il



תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

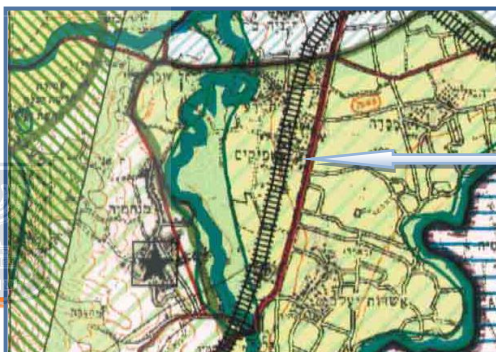
4.1.2. תכניות מתאר ארציות-

4.1.2.1. הקרקע הנידונה במסגרת חוות דעתי זו נמצאה כלולה בתחום **תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור מספר 35** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 27.12.05 י.פ. 5474 ומעיון בה להלן עיקרי נתוני התכנון:

- מטרת התכנית :**
- מתן מענה תכנוני לצרכי הבנייה והפיתוח של מדינת ישראל, תוך הכוונת עיקר הפיתוח למרקמים העירוניים וצמצום תופעת הפרבור.
 - ארגון המרחב של ישראל תוך הבחנה בין חמישה סוגי מרקמים (אזורים מוטו פיתוח לעומת אזורים מוטו שימור), גיבוש השטחים המעויירים בארבע מרחבים מטרופולניים והדגשת עקרון הרצף של השטחים הפתוחים.
 - מתן עדיפות לפיתוח ירושלים כבירת ישראל, הגליל והנגב- בדגש על מטרופולין באר שבע שיהווה מנוף לפיתוחו.
 - עידוד פיתוח התחבורה הציבורית.
 - מתן מגוון אפשרויות פיתוח בהתאם לאופי המרקם, על מנת לענות על הצרכים של מגזרי אוכלוסייה שונים, תוך כדי צמצום פערים בין מגזרים ובין אזורי הארץ השונים.
 - שמירת עתודות קרקע לדורות הבאים תוך כדי שמירה על ערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת, שמירה על האופי הכפרי של ההתיישבות החקלאית ומתן מענה לצרכי מערכת הביטחון.
 - שיפור המרחב העירוני תוך חידוש הדרגתי שלו, שימור מכלולים ערכיים, בנייה בצפיפויות גבוהות יחסית ופיתוח מערכות תשתית- ובייחוד תחבורה ציבורית המובילה את הפיתוח העירוני.
 - צמצום נזקים סביבתיים והשפעות של מטרדים, על פי עקרונות של פיתוח בר-קיימא.
 - עידוד שיתוף פעולה בין רשויות מקומיות בתכנון אזורי מתואם.
 - עידוד הכנתן של תכניות מתאר ומסמכי מדיניות וכן מעקב ובקרה על תהליכי הפיתוח והשימור.

יעוד הקרקע : ייעודה העיקרי הינו מרקם כפרי, מכלול נופי.

אזור מרקם כפרי : בתכנית שעיקרה תוספת שטח המיועד לתעסוקה, שקל מוסד תכנון את השפעת התכנית על חידוש וחיזוק היישובים העירוניים הסמוכים וכל שראה בכך צורך וידא קיומו של הסדר לשיתוף, לרבות חלוקה בהכנסות, בין כמה רשויות מקומיות.



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

4.1.3.2. החלקה הנידונה נמצאה כלולה בתחום **תכנית בניין עיר גלילית מספר 1549** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 01.03.79 י.פ. 2519 ומעיון בה להלן עיקרי נתוני התכנון :

מטרת התכנית : א. ביטול ואיחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש בהתאם

למצב הקיים והפיתוח בעתיד.

ב. קביעת יעדים ואיזורים.

ג. ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכים חדשות.

ייעוד הקרקע : אזור תעשיה.

תכליות :

בהתאם לפרוט שיופיע בכל תכנית מפורטת מקומית. בשטחים החקלאיים יהיה גודל חלקה מינימלי 1,000 מ"ר ותותר בניה לצרכי חקלאות, הספקת מים, חשמל וביוב.

קו בנין :

קו הבנין בחזית – בהתאם לתשריט המצורף, פרט לאותם קטעים הגובלים עם תכנית מפורטת מקומית שבהם יקבע קו הבנין בהתאם.



משרדים :

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 **הרצליה** 46852 טל : 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 **טירת הכרמל** ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל : 04-8584545, פקס : 04-8584466

אתר אינטרנט : www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני : moty@motyzaid.co.il



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

תכניות בניין עיר קיימות באזור מתחם "ספן"

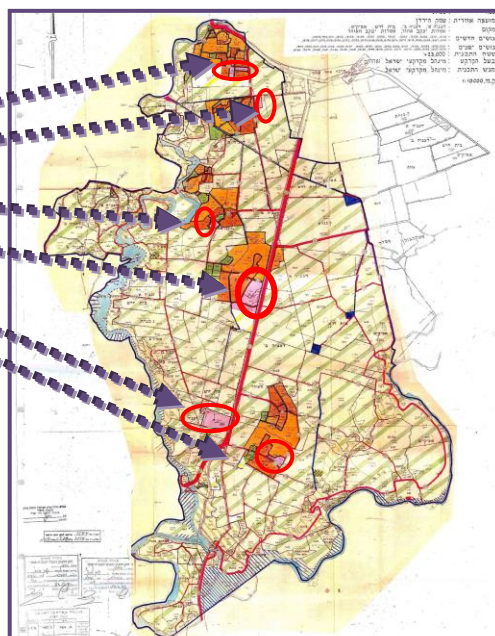
שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/146 - תכנית בניין עיר גלילית	23.08.1956	79.5	תעשיה		

תעשיה



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/1594 - עמק הירדן מערב	01.03.1979	23,000	תעשיה	0.313	0.001%
			בנייני ציבור וספורט	0.317	0.001%

אזור תעשיה



* אזור זה כלול בתחום תכנית תמ"מ 2/9 בייעוד אזור תעסוקה מרחבי.

משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

תכניות בניין עיר קיימות באזור עמק הירדן

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד שטח דונם	% משטח התכנית
עה/מק/11808/004	19.02.2009	11.91	תעסוקה	4.08 דונם	34.26%
- תכנית אשדות יעקב				816 מ"ר בניה עיקרי	

תעסוקה



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד שטח דונם	% משטח התכנית
ג/11808 - אשדות יעקב מאוחד	17.01.2005	541.88	תעסוקה	4.1	0.76%
			מלאכה ושירותים	5.22	0.96%
			אזור תעשייה	37.45	6.91%

תעסוקה

מלאכה ושירותים

אזור תעשייה



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

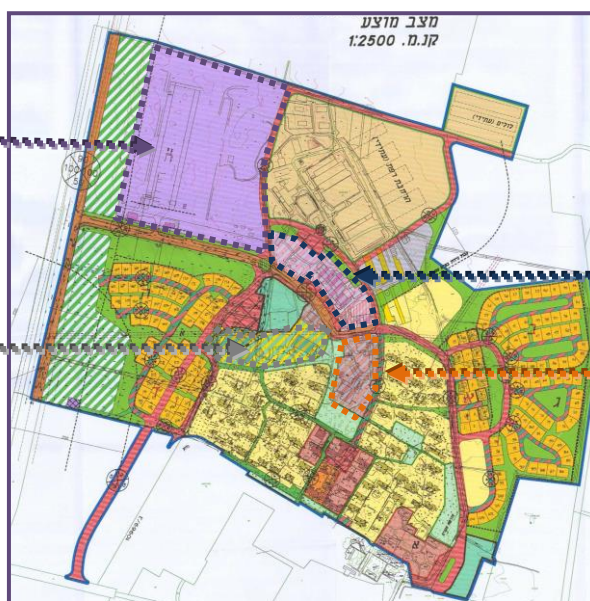


שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/12831-אשדות יעקב מאוחד	08.11.2010	830.1	תעשיה	104.5 דונם	12.58%
			תעסוקה	17.4 דונם	2.09%
			מרכז אזרחי	13.6	1.64%
			אתר תיירות-ספורט	16.7 דונם	2.01%



תעשיה

תעסוקה

אתר תיירות-ספורט

מרכז אזרחי

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/12705-תמ"מ עין גב מזרח	08.02.2005	1307.59	תעשיה ומסחר	43.28 דונם	3.31%
			מסחר ותעשיה	3,462 מ"ר	74%
			עיקרי		26%

תעשיה ומסחר



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

מקבוצת זייד אורניב
- עמוד 13 מתוך 66 -

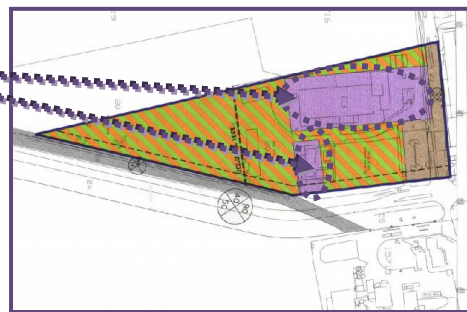
תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/10591-צמח מפעלים אזוריים	01.02.2001	44.07	תעשיה	11.55 דונם	26.21%



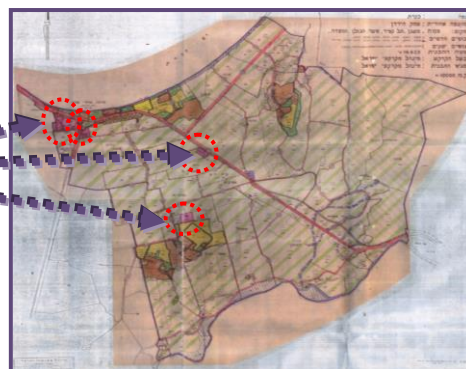
תעשיה



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/1593-תכנית אב לעמק הירדן מזרח	01.03.1979	16,623	תעשיה	117 דונם	0.70%



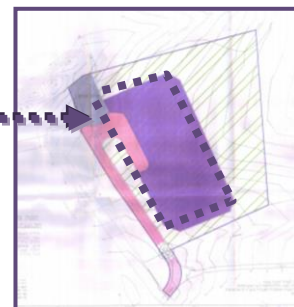
תעשיה



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/8765-מטבחת יענים	12.12.1996	16.83	תעשיה מיוחדת	5.91	35.11%



תעשיה



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



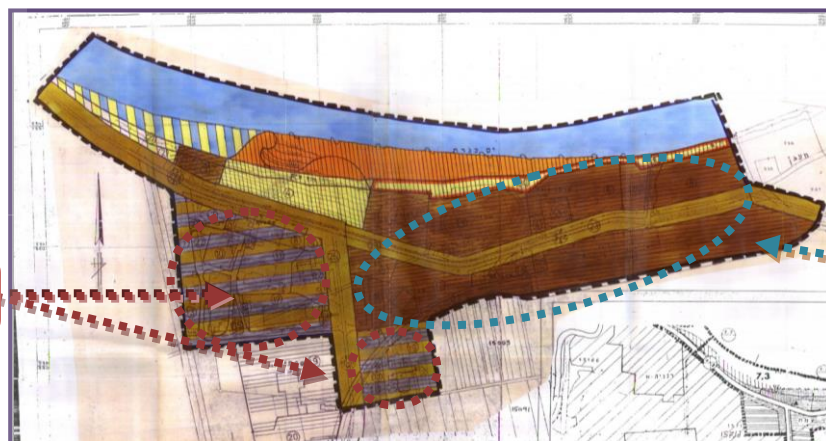
שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/5123-צמח חוף רחצה	15.11.1988	470	מרכז עירוני ואיזורי	105 דונם	22.30%
			מוסדות ציבור	170 דונם	36.20%

* אזור זה כלול בתחום תכנית תמ"מ 2/9 בייעוד אזור תעסוקה מרחבי.



מרכז עירוני ואזורי

מוסדות ציבור

❖ בתחום תכנית זו קיימת תכנית איחוד וחלוקה בצמח מפעלים המיועדת למרכז המסחרי.

שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

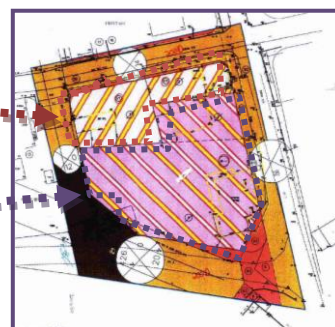
מספרנו : חפ/15-7-12171

תכניות בניין עיר קיימות אזור טבריה.

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/10262 - מרחב תכנון מקומי "טבריה"	01.03.2001	9.1	תעשיה מיוחד משולב מלונאות	3.197 דונם	35.10%
			מסחר משולב מלונאות	1.235 דונם	13.60%

אזור מסחר משולב
במלונאות ונופש

אזור תעשיה משולב
במלונאות ונופש



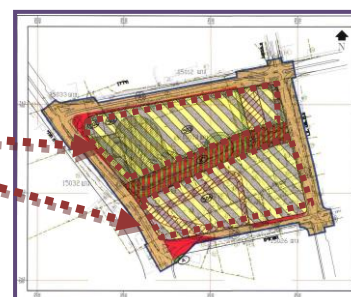
שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/11400 - אזור תעשיה ומלאכה "בית אלומות"	17.05.2001	8.397	תעסוקה	2.708 דונם	32.30%

אזור תעסוקה



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/13157 - מתחם התחנה המרכזית טבריה	13.09.2005	44	מסחר משולב במלונאות ומשרדים	26.259 דונם	59.10%

אזור מסחר משולב
במלונאות ונופש



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



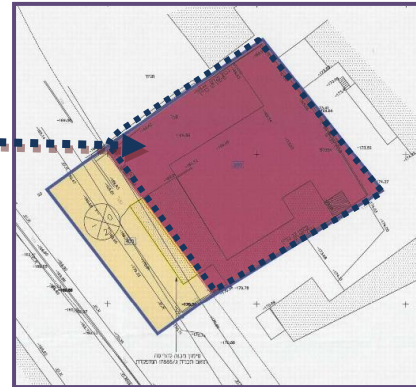
שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

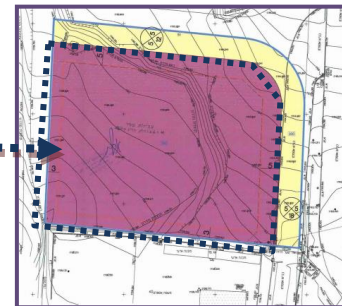
שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/19629-מוסך מיציגן טבריה	05.02.2014	1.338	תעסוקה	1.003	74.97%

אזור תעסוקה



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/20535-אולם אירועים, כינור דוד	11.03.2014	3.822	תעסוקה	3.14	82.16%

אזור תעסוקה



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/17255-מסחר ומשרדים	11.11.2008	4.817	מסחר ומשרדים	3.349	69.50%

מסחר ומשרדים



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

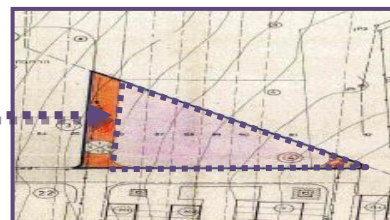
תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

תכניות בניין עיר קיימות באזור עמק בית שאן

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/4273 - אזור תעשייה בית שאן	24.10.1983	7.8	שטח מלאכה ותעשייה	6.520 דונם	83.58%

מלאכה ותעשייה



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/21020 - שיפודי הכיכר	06.11.2014	4.7	מסחר	0.51 דונם	10.85%
			מבנים ומוסדות ציבור	0.92 דונם	19.57%

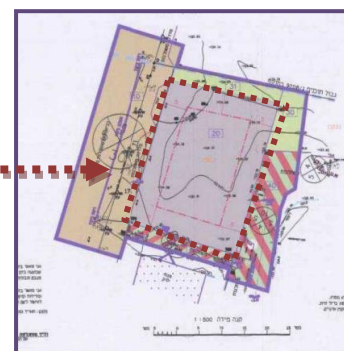
מסחר

מבנים ומוסדות ציבור



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/17701 - שינוי יעוד משצ"פ למסחרי	10.08.2011	1.936	שטח מסחרי	0.817	43.10%

מסחר



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



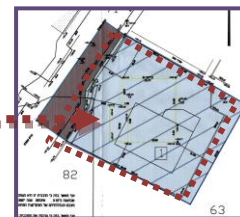
שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/8992-שינוי ייעוד ממגורים ב' למרכז חנויות	14.09.2009	1.335	מסחר	1.115 דונם	83.53%

מסחר קמעונאי



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
בש/מק/7306/16	15.04.2007	59.31	שטח לשימוש מעורב (מרכז תיירות מעורב)	31.6 דונם	53.28%
			שטח למבנה ציבור	2.86 דונם	4.82%

מבנים ומוסדות ציבור

מרכז תיירות מעורב



שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/4109 - אזור למפעלי תעשיה חקלאית	31.05.1989	441.831	שטח לתעשיה	373 דונם	86.80%
			שטח למבנה ציבור	50 דונם	11.60%

* אזור זה כלול בתחום תכנית תמ"מ 2/9 בייצוד אזור תעסוקה מרחבי

תעשיה

בנייני ציבור



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000
צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





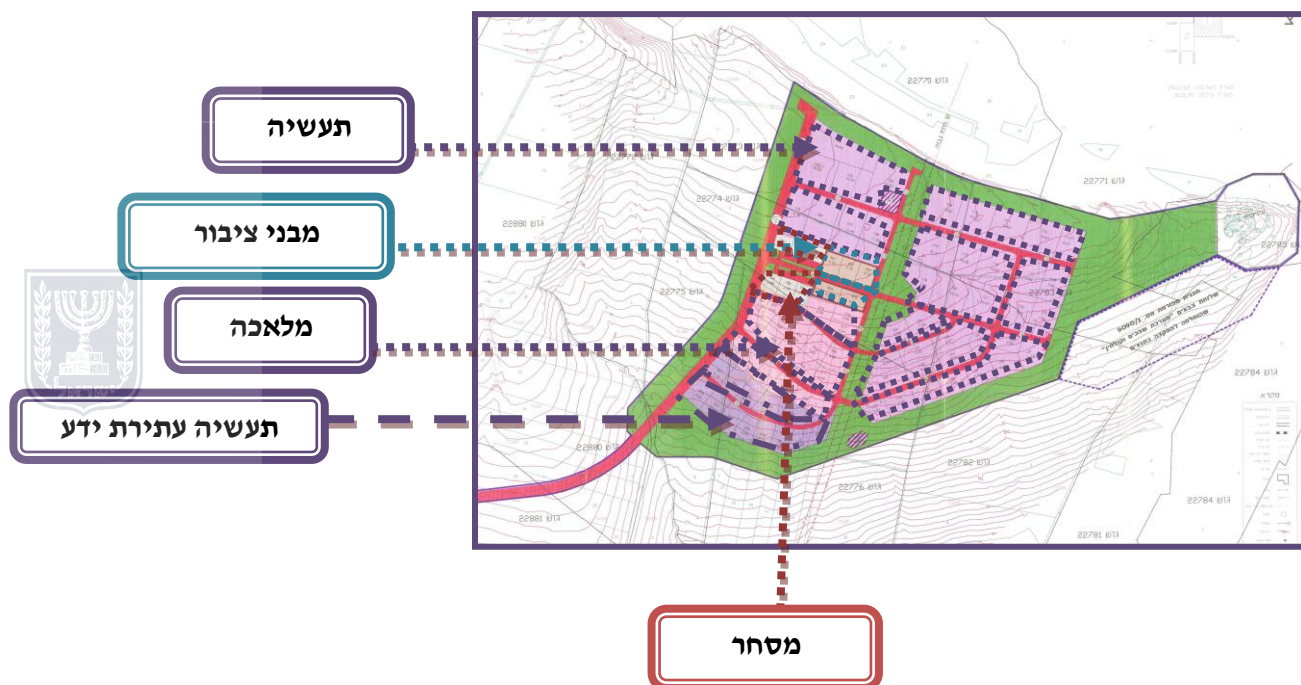
שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/7958 - פארק תעשייה שלוחת צבאים	08.08.1996	1108.36	תעשייה	316.19 דונם	28.53%
			תעשייה עתירת ידע	56.02 דונם	5.05%
			מלאכה	79.59 דונם	7.18%
			אזור למבני ציבור	19.61 דונם	1.77%
			אזור מסחר	15.47 דונם	1.40%

* אזור זה כלול בתחום תכנית תמ"מ 2/9 בייעוד אזור תעסוקה מרחבי





שמות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

שם התכנית	תאריך פרסום	שטח התכנית בדונם	ייעודים ושימושים	שטח ייעוד	% משטח התכנית
ג/גל/מק/18 - מפעלים אזוריים גלבוע	29.07.2009	484.7	תעשייה	24.05 דונם	4.96%
			מלאכה ושיווק	29.05 דונם	5.99%
			אחסנה מסחר ושיווק	12.85 דונם	2.65%
			בנייני ציבור	26.62 דונם	5.49%
* אזור זה כלול בתחום תכנית תמ"מ 2/9 בייעוד אזור תעסוקה מרחבי					



❖ נבחנו תכניות משלימות, אלטרנטיביות במרחב התכנוני.



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

תכנון עתידי-

בתאריך 05/11/2015 נעשה ביקור בוועדה עמק הירדן, עיריית בית שאן וועדה עמק המעינות לצורך סקר תכנוני נרחב.

❖ באזור זה קיימת תכנית עתידית בבעלות מינהלת נחל חרוד המעתדת את

האזור לאתר תיירות המשולב עם אתרי התיירות הקיימים כיום כדוגמת גני חוגה.

❖ באזור זה ישנו פרויקט נרחב לפיתוח תשתיות – הכשרת קרקעות בפארק התעשייה צבאים המיועדות לשטחי אחסון.

❖ מסוף תחבורה- בבית שאן ישנו כיום מסוף תחבורה גדול אשר מעותד לשמש את כלל תושבי האזור, המסוף יאפשר גישה נוחה יותר לכלל המקומות האזוריים קרי, טבריה, עפולה בית שאן. בנוסף, כגורם מקשר בין הרכבת לכלל האזור.

❖ מעונות סטודנטים- בגוש 22874 בבית שאן, מעותד להיבנות מעונות סטודנטים בשיתוף עם מכללת כנרת אשר אמורה לפתוח שלוחה בפארק אדיסון.

❖ פארק כנרת- מתעתד להיבנות בסביבה פארק הנקרא בשם פארק "כנרת" אך אינו מהווה "איום" / השוואה, לפרויקט פארק אדיסון ש הינו פרויקט בעל אופי ייחודי השונה מהמוצע והקיים בסביבה, עירוב שימושים שונה ואף הבינוי הקיים במקום אשר צריך להסדירו.

○ לא נצפתה בעמק הירדן כל תכנית עתידית שלה השפעות על התכנון הקיים.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0"* סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

מקבוצת זייד אורניב
- עמוד 22 מתוך 66 -

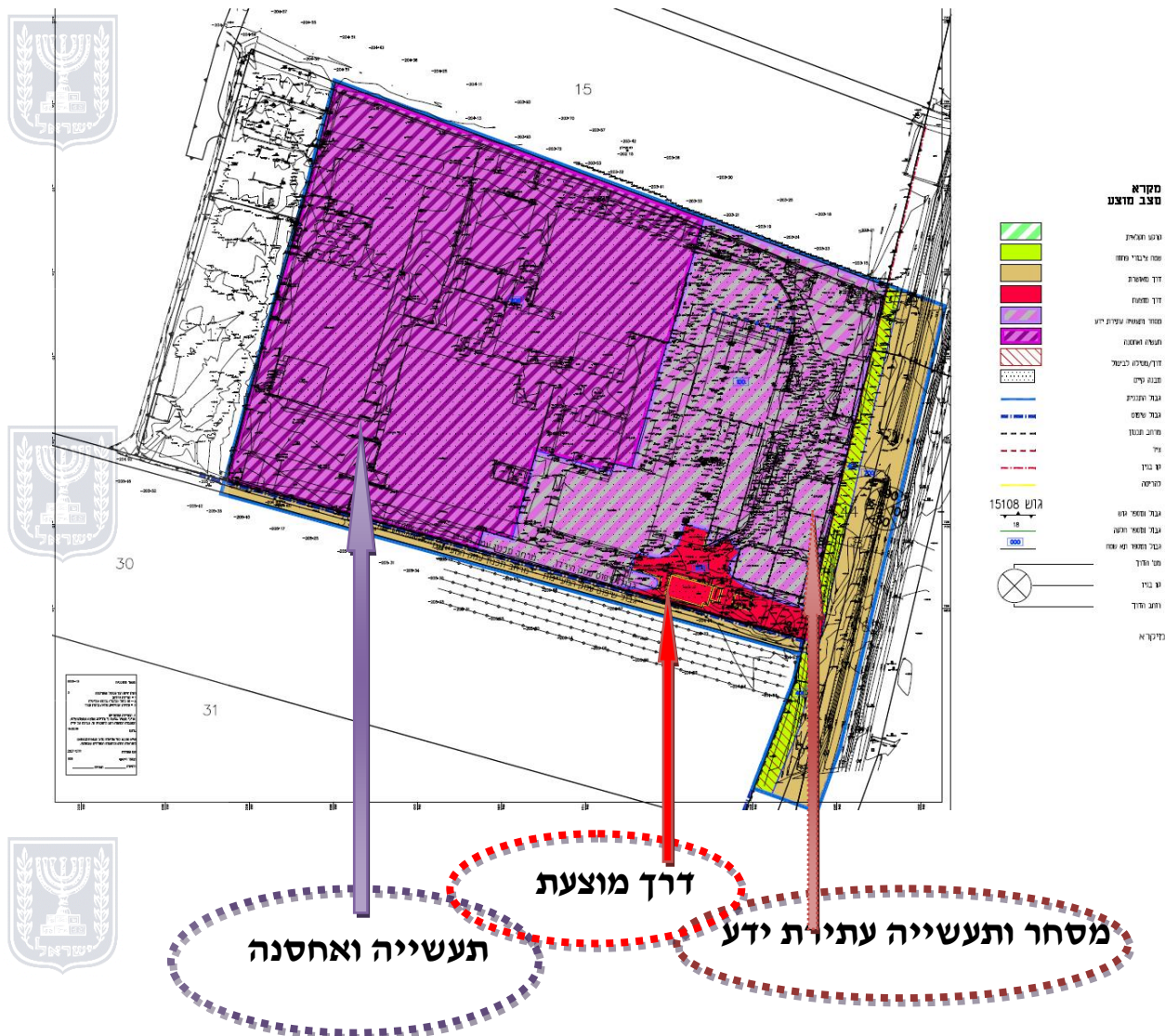
תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

4.1.3.3. תכנית טרום מופקדת –

צילום תשריט תכנית ג/21456 (מספר ישן) / 0379826-214 (חדש) מצב

מוצע:





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

תכנית בניין עיר המוצעת 214-0379826:

החלקה הנידונה במסגרת חוות דעתי זו נמצאה כלולה בתחום **תכנית טרום מופקדת מפורטת מס' 214-0379826 – "מתחם ספן"** בסמכות הועדה המחוזית.



תכנית זו מעותדת לכלול שינוי ייעוד ותוספת שימושים נרחבים בהתאם **לתכנית מתאר מחוזית מספר 2 תיקון 9.**

מטרת התכנית : 1. הסדרת יעודים חדשים באזור התעשייה הקיים בחלק משטח התכנית.

2. הוספת שימושים באזור התעשייה הקיים עבור תעסוקה, תעשייה נקיה, מסחר, משרדים, אולמות.

עיקרי הוראות התכנית : א. הוספת שימושים באזור התעשייה המרחבי.



ב. קביעת פתרונות גישה וחניה.

ג. קביעת עקורנות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

ד. קביעת עקורנות להבטחת מניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.

ה. קביעת מתחמי תכנון ושילבי ביצוע.

ו. בקשה לשינוי קו בנין מציר דרך ראשית מ- 75 מטר ל- 35 מטר.



ייעוד הקרקע : ייעודה העיקרי הינו : **1. מסחר ותעשייה עתירת ידע**

2. תעשייה ואחסנה.

3. קרקע חקלאית.

4. דרך מוצעת.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

שימושים :

1. מסחר ותעשייה עתירת ידע-

א. מסחר ושרותים נלווים כגון מסעדות, מזנונים, מבנים



ואולמות לארועים. שטחים לתצוגה, לירידים, לתערוכות וכינוסים.

ב. תעשייה.

ג. תעסוקה (תעשייה עתירת ידע ומשרדים, מלאכה אחסנה

ושרותים לוגיסטיים).

❖ שימושים חורגים- סטייה מתכנית: כל שימוש חורג מהקיפי

השימוש המסחרי המאושרים בתכנית זו, יהווה סטייה ניכרת

מהתכנית.

❖ אזורים מיוחדים- השימושים בתחום הרצועה בין קו הבנין וקו



הזכות דרך 90 יהיו על פי הוראות תמ"א 3.

2. תעשייה ואחסנה-

א. מפעלי תעשייה.

ב. תעשייה נקיה.

ג. מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה, פתוחה.

ד. שירותים שונים כולל: גני אירועים, אולמות ארועים,



אולמות תצוגה וחנויות מפעל.

ה. שירותי דרך ומוסכים.

ו. מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות

בהתאם להוראות לתמ"א 10/ד/10.

ז. פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.

3. קרקע חקלאית -

ישמש לעיבוד חקלאי בלבד וע"פ תכנית ג/1594 המאושרת.





שמות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

4. דרך מאושרת-

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינות וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.



5. דרך מוצעת-

ישמשו למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר מתקני תשתית, מדרכות, גינות וחניה. לא תותר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך ולמבנים ארעיים לריהוט הרחוב.

מטרתה העיקרית של התכנית 214-0379826 המוצעת



להלן הינה להביא לצמיחה כלכלית ודמוגרפית תוך

שמירה על האופי האזורי הקיים באמצעות מימוש

הפוטנציאל הן הפיזי והן התכנוני.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

❖ חוות הדעת משקפת את ההמלצות שהוצגו בפנינו.

הוספת השימושים בתכנית כגון: מסחר, תעשייה עתירת ידע, מלאכה ואחסנה מחייבת בדיקה מעמיקה, כאשר המבחן הקובע הוא התאמתם לסביבה תוך פגיעה מינימלית במרקם ובשימושים הקיימים. מוצעת להלן תמצית הנחיות מוצעת לפרוגרמה תכנונית מומלצת לתכנית ג/21456 תוך פגיעה מינימלית במרקם ובשימושים הקיימים.

א. קיבולת בניה מומלצת לפרוגרמה התכנונית כלכלית בשטחי ברוטו-



- ☒ כ- 16 דונם לתעשייה ומלאכה המהווים כ- 35%.
- ☒ כ- 12 דונם לתעשייה עתירת ידע / כולל פארק כולל פארק מדע וטכנולוגיה המהווים כ- 25%.
- ☒ כ- 10 דונם למסחר המהווים בטווח הנע בין 20% - 25%.
- ☒ כ- 7 דונם אחסנה המהווים בטווח הנע בין 15% - 20%.

לאור ההמלצות החליט צוות התכנון על פרוגרמה תכנונית מוצעת כדלקמן :

ב. שטחי בניה המוצעים בטבלת הזכויות המוצגות בתקנון התכנית-



- ☒ כ- 14.9 דונם לתעשייה.
- ☒ כ- 12 דונם לתעשייה עתירת ידע.
- ☒ כ- 10.3 דונם למסחר + משרדים.
- ☒ כ- 6.6 דונם אחסנה.

שטח החלקה הרשומה בכללותה: 81,354 מ"ר.

כ- 45,000 מ"ר בנוי בפועל (ע"פ תרשים עסקה אשר הוכן בעבור אשכול אחזקות,

השטח כולל מחסנים/סככות).

נראה כי התכנון הנ"ל הינו בתחום ההמלצות הכלכליות ויש לו התכנות כלכלית.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

ג. תמהיל שימושי קרקע המוצעים בתכנית-

☒ מסחר

☒ תעשייה

☒ תעסוקה (תעשייה עתירת ידע ומשרדים)

☒ מפעלי תעשייה

☒ תעשייה נקיה

☒ מבנים ומתקנים לאחסנה סגורה, פתוחה.

☒ גני אירועים, אולמות אירועים

☒ אולמות תצוגה וחנויות מפעל

☒ שירותי דרך ומוסכים

☒ מתקנים לאנרגיה מתחדשת, מערכות פוטו-וולטאיות בהתאם לתמ"א

10/ד/10

☒ פיתוח, גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.

☒ מעבר תשתיות תת קרקעיות

☒ תעלות ניקוז

☒ מעבר להולכי רגל

☒ שטחים להשהיית זרימה, אגירה וחלחול של מי נגר.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

המלצות לתמהיל:

1. פיזור המסחר הסביבתי-

כלל הסקר המוצג להלן מביא אותנו למסקנה כי ישנו צורך הכרחי בפיזור המסחר

על ציר עמק הירדן מהסיבות הבאות:

☒ ביטחון / בטיחות.

☒ כלכלה יציבה ובטוחה.

☒ תחבורה / תנועה מפוזרת יותר ולא יוצרת עומס במיקום אחד.

☒ תעסוקה מפוצלת לאורך התוואי היוצרת פיזור נכון ומותאם לסביבה.

2. עירוב שימושים-

יתרון פרויקט "פארק אדיסון" בשל גודלו, מיקומו וייחודו מהווה פארק אשר

קיים בו עירוב שימושים מגוון המותאם לסביבה תוך פגיעה מינימלית במרקם

ובשימושים הקיימים.

עירוב השימושים האופטימלי עשוי לתת פתרונות תעסוקתיים, כלכליים, עסקיים,

תיירותיים, טכנולוגיים ומדעיים תוך אינטרקציה המתנהלת בתוך המתחם.

3. ייחודו של הפארק-

פרויקט "פארק אדיסון" הינו פרויקט המתאפיין בייחודיותו בגורמים כגון: גודלו,

מיקומו, קיומו הנוכחי, שילוב השימושים המוצעים בתמהיל מגוון ומותאם

לסביבה ובמטרות המוצעות בו אמור להוות מרכז תעסוקה גדול לעובדים

ולאקדמאים מחוסרי העבודה באזור, במידה ולא ישולבו בפארק ההטרוגני

המוצע מסוג זה, הינם עשויים לעקור מהאזור ולהיכנס לתוך הסטטיסטיקה

הקיימת של הגירה שלילית מאזור עמק הירדן.

הפארק עשוי להוות פוטנציאל תעסוקה ובלימה של ההגירה השלילית ולהציע

עשרות אם לא מאות מקומות עבודה.

השלוחה האוניברסיטאית/הטכניון/המכללה במיקום כזה תיצור אלטרנטיבה

למתחמי הלימוד לסטודנטים אשר יימצאו תעסוקה ולימוד באזור פרויקט זה

("פארק אדיסון"), אמצעי לינה ומחייה בקיבוצים ובמושבים בסביבה ולא מן

הנמנע שחלק מהסטודנטים יממשו מגורים והקמת משפחות וינצלו את ההרחבות

בקיבוצים ובמושבים הסמוכים.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

4. משאב כלכלי-

פרויקט "פארק אדיסון" כחלק מיתרונותיו לפיתוח המקום, מנצל משאב כלכלי קיים בשילוב פיתוח קיים, תשתיות קיימות, מבנים קיימים (למרות שחלקם הוזנחו) אך עודם מהווים תשתית חזקה ויציבה להשבחה מבנית וכלכלית. המיקום הינו בעל אופי של מבנים תעשייתיים מסורתיים (low-tech), האגרים גדולים יש מקום להשאיר את חלקם תוך התאמות ושיפוצים. בעורף המתחם קיימים מפעלים כגון : מפעל ארקל, מפעל להזרקת פלסטיק המעסיקים עובדים ופעיל כיום, מומלץ להכלילו בתוך תחום הפרויקט ולהשאירו כחלק מאזור התעשייה המוצע בתחום התכנית 214-0379826.



5. יתרון פארק אדיסון אל מול מתחם צמ"ח-

המרכז המסחרי צמ"ח ממותג כמתחם המעסיק עסקים ממותגים ומחירים גבוהים ביחס לאוכלוסייה הקיימת באזור. בהשוואה למתחם פארק אדיסון, העסקים הצפויים להיות מועסקים הינם ברובם עסקים מקומיים המתעסקים בתעשייה, מלאכה, טכנולוגיה ומדע (כגון : שלוחות אוניברסיטאיות/מכללות/פארק מדע) הנותנים במקביל מענה תעסוקה לבני המקום והסביבה.



6. תמחיל מומלץ לגודל מסחר בפארק-

באגף המסחרי המוצע לבניה בפארק, אנו ממליצים כי קיבולת הבניה המוצעת תהיה בטווח הנע בין 20% - 25% המושתת על עקרון ה- outlet (מוצרים זולים) אשר אינם חלק אינטגרלי בקניונים הקיימים בטבריה/מרכז מסחרי צמ"ח ו/או בבית שאן.



7. שיפור ושדרוג השימושים הקיימים כיום-

פרויקט "פארק אדיסון" המוצע כולל בתוכו שיפור ושדרוג של השימושים הקיימים כיום במתחם וייעשה ע"י שימוש בתעשייה נקייה תוך ניצול ומימוש הבינוי הקיים, חידושו והתאמתו לצרכים ולתכליות השימוש המוצעות.

8. הריסת מבנים-

הריסת המבנים הקטנים במתחם מומלצים בהריסה לצורך אופטימיזציה תכנונית, נגישות, תחבורה נאותה וחניה.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

9. השלמת דרכים-

פרויקט "פארק אדיסון" מהווה השלמה של הדרכים הכלל סביבתיות הן בנושא התעשייה/אחסנה והן בפרוטנציאל הגלום בנכס הנסקר עקב גודל שטחו העצום המותאם לשימושים עתירי שטח וידע.

תמהיל וקונספט הבינוי המוצע-

פרויקט פארק אדיסון משלב בתוכו שלושה קונספטים שהם:

1. מרכזים פתוחים אשר בהם עלות הקרקע נמוכה וכך מאפשרת תכנון מרכז המספק מקסימום נוחות כדוגמת הפארק המשלב בתוכו תעשייה, מסחר ומדע.
2. "הכפר הקמעונאי" בקונספט התמהיל והמבנה שלו מותאם למרחב הכפרי, בנייתו נפרסת על שטחים נרחבים המשלבים חנויות ענק. דוגמת הבינוי של "הכפר הקמעונאי" מספקת פתרון כולל לכל צרכי הקניות והבילוי של הצרכן ומעודד שהות ארוכה במקום.

3. מרכזים מיוחדים-

- ☒ פארק אדיסון ממוקם על ציר 90 הידוע כציר ארוך ומנקז לתוכו את כל באי בקעת הירדן, ירושלים, ים המלח, בית שאן והסביבה.
- ☒ אוכלוסיה מזדמנת הצורכת תיירות וידוע כי האזור בו ממוקם הפארק הינו מתויר ברמה גבוהה ובמיוחד בסופי שבוע.

☒ Outlet – תמהיל הבינוי המוצע המתוכנן בשטחי המסחר בפארק הינם בקונספט

של outlet אשר אינו קיים בקניונים הסמוכים ומרכז המסחרי צמ"ח.

- ☒ מרכזים מגוונים - פארק אדיסון הינו מרכז מגוון בשימושים ובגודלו, ובנוסף גם בייחודו, עיצוב החנויות והיצע המסחרי המיוחד.

ע"י בניית המרכז החדש והייחודי הנ"ל האוכלוסייה המקומית וזו בסביבה הקרובה תהיה חשופה ונגישה לצריכה ולשימושים המסחריים והאחרים המוצעים בפארק וכן, הצורך בנסיעה מרוחקת תתבטל כאשר כלל הביקושים יימצאו על-יד הבית במרכז אחד.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

5. מטרת הפרוגרמה התכנונית-

פרוגרמה זו מאגדת את הניתוח הכלכלי/תכנוני אשר נעשה כחלק מחייב בתהליך הפקדת תכנית 214-0379826 בועדה המחוזית.

הוספת השימושים המוצעים בתכנית כגון: מסחר, תעשיה עתירת ידע, מלאכה ואחסנה מחייבת בדיקה מעמיקה, כאשר המבחן הקובע הוא התאמתם לסביבה תוך פגיעה מינימלית במרקם ובשימושים הקיימים.

בנוסף, נבחן את התועלת בהכללתם באזור הנישום.

ע"י בחינת מגמת התפתחות השוק לאורך השנים, נקבע את מסגרות הביקוש לשטחי מסחר ותעסוקה, תעשיה עתירת ידע, אחסנה, טכנולוגיה ומדע.

בבחינת הניתוח הכלכלי תכנוני (בדיקת מסגרות הביקוש) ישנה חשיבות בפיתוח חלופות התכנון ובקביעת הפריסה המרחבית אודות השימושים המוצעים.

הניתוח הכלכלי המוצג להלן הינו כלי עבודה עיקרי בעל חשיבות עליונה בהכנת התכנית ועל כן הינו מוצג לועדה המחוזית.

היקף השטחים בישוב נתון יוגדרו ע"י שילוב של גורמים בעלי אופי מקומי וגורמים בעלי אופי אזורי-ארצי.

הגורמים בעלי האופי האזורי קשורים למערכת הקשרים אשר מתקיימת בין הישוב ובכללותו האוכלוסייה לבין המערכת האזורית.

כלומר, היקף השירותים הניתן בישוב מתבצע ע"י מערכת הקשרים אותה מקיים הישוב עם סביבתו ולהיפך. אלה תלויים בגורמים הללו:

א. גודלו היחסי של הישוב ושל הישובים האחרים באזור.

ב. רמת הביקושים המקומיים בישוב כפונקציה של גודל האוכלוסייה ומאפייניה הכלכליים – חברתיים.

ג. רמת הנגישות האזורית.

ד. פריסת האוכלוסייה האזורית.

ה. פריסת התעסוקה האזורית וכד'.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

הגורמים בעלי האופי המקומי קשורים לשיווי משקל בין שיקולי צד הביקוש ברמת הישוב לבין שיקולי צד ההיצע.
שיקולי צד הביקוש כוללים את גודל האוכלוסייה בישוב ומאפייניה החברתיים-כלכליים, ואילו שיקולי צד ההיצע כוללים את יחסי היצור והצרכים בענף.



5.1. הגורמים בעלי האופי המקומי/אזורי-

אוכלוסייה ומאפיינים חברתיים כלכליים-

מועצה אזורית עמק הירדן מונה 11,800 תושבים ב-22 יישובים הנמצאים בתחום שיפוט².

עמק הירדן מדורגת במקום ה- 135 מתוך 252 משוייכת לאשכול 5 (2012) ומהווה מוקד משיכה לאוכלוסייה, מאזן ההגירה הפנימי הינו חיובי ואף סך הנכנסים עולה על סך היוצאים בנוסף בהשוואה לערים והרשויות הסובבות.



יעד האוכלוסייה שנקבע בתכנית לעיר טבריה הכוללת בתוכה את המועצה האזורית עמק הירדן, גליל תחתון, עיריית טבריה, עיריית עפולה הינו יעד נורמטיבי אשר משקף את המשך המגמות ונגזר ממטרות התכנון המביא לשינוי התדמיתי של העיר / האזור ולהפכו למוקד משיכה של האוכלוסייה.

מדיניות התכנון הארצית-אזורית מניחה כי המחוז הצפוני יגיע לאוכלוסייה של כ- 1.8 מיליון נפש בשנת 2020.



מחוז צפון – גידול האוכלוסייה הצפוי לשנת היעד (2020) הינו 30%.
להלן טבלה המראה את תחזית יעדי האוכלוסייה הנורמטיביים לישראל על-פי מחוזות, נפה וקבוצות אוכלוסייה ועל-פי התמורות הצפויות בהתאם לתמ"א 35 :



² ע"פ נתוני הלמ"ס – פרופיל מועצות אזוריות נכון לשנת 2012.

שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

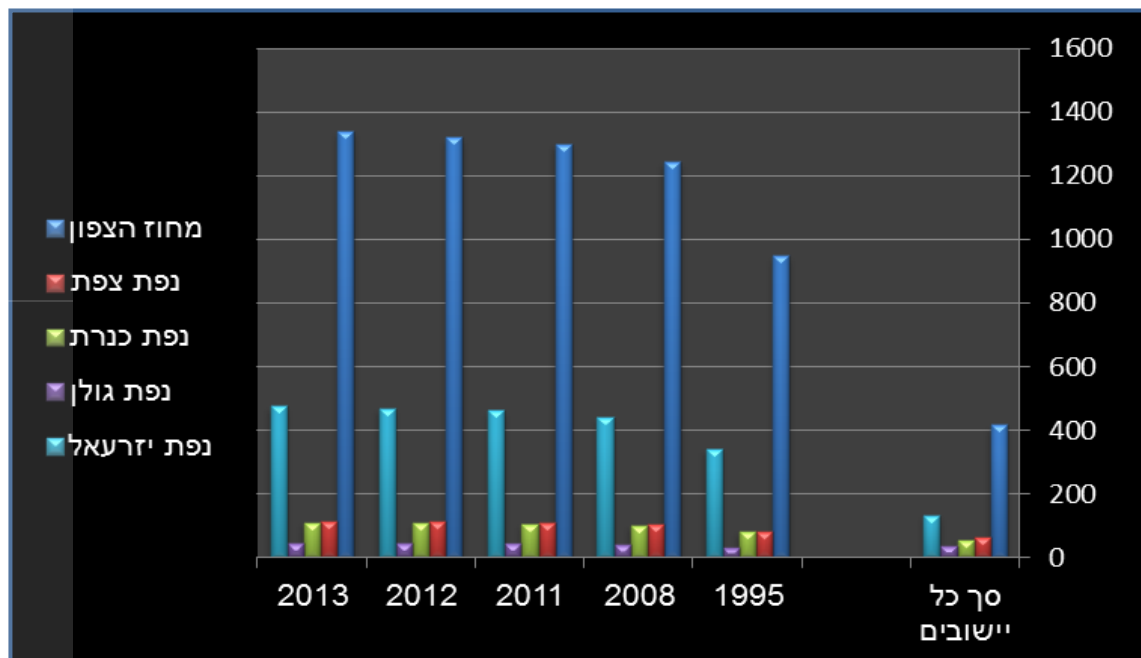
תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

פריסת אוכלוסיה אזורית- לפי מחוז, נפה נכון לשנת 2013:

מחוז ונפה	סך כל יישובים	אוכלוסייה				
		1995	2008	2011	2012	2013
מחוז הצפון	417	946.9	1,242.1	1,300.5	1,320.8	1,341.5
נפת צפת	65	82	104.5	109.6	111.0	113.0
נפת כנרת	55	82.5	101.4	105.3	107.0	108.8
נפת גולן	37	30.3	40.4	42.9	44.1	44.9
נפת יזרעאל	132	340.4	441.9	461.6	467.7	476.3

מקור: למ"ס- יישובים ואוכלוסיה, לפי קבוצת אוכלוסייה, מחוז, נפה ואזור טבעי נכון לשנת 2013.



תאריך : 27/03/2016

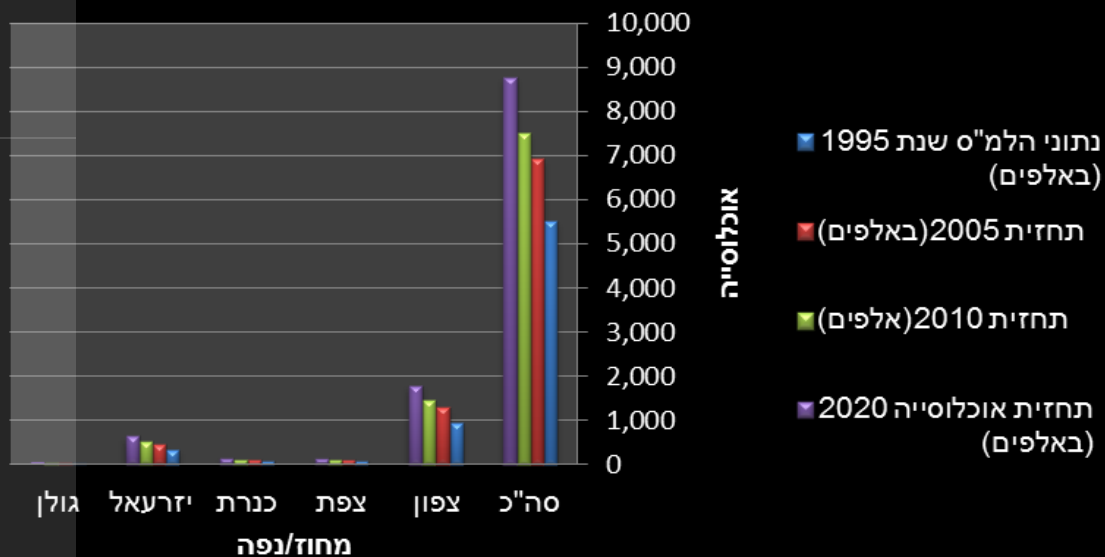
מספרנו : חפ/15-7-12171

לוח תחזית האוכלוסיה נכון לשנת היעד-

מחוז/נפה	נתוני הלמ"ס שנת 1995 (באלפים)	תחזית 2005 (באלפים)	תחזית 2010 (אלפים)	תחזית אוכלוסייה 2020 (באלפים)
סה"כ	5,505	6,917	7,498	8,762
צפון	953	1,281	1,440	1,790
צפת	84	102	110	128
כנרת	84	107	116	138
יזרעאל	340	454	510	634
גולן	32	40	45	54

מקור : מכון לחקר מדיניות קרקעית ושימושי קרקע, קק"ל - בהתבסס על נתוני תמ"א 6/2 והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

תחזית אוכלוסיה לשנת 2020



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

מניתוח נתוני הלמ"ס לשנת 2020 ניתן לחזות את התמורות העיקריות שעשויות לחול בתפרוסת הגאוגרפית של האוכלוסייה לשנת היעד 2020.

מבלי לייחס את נתוני מרכז הארץ,

מחוז הצפון יהיה המחוז המאוכלס ביותר, וזאת בשל הגידול המואץ של האוכלוסייה הערבית המתרכזת ברובה במחוז הצפון והידועה במדיניות חיזוק ערי הפיתוח בגליל.

קרוב ל- 50% מהאוכלוסייה הלא יהודית במדינת ישראל מתגוררת בצפון הארץ, ע"י כך גידול זה מחייב אספקת מקורות תעסוקה וביקושים נוספים.

הגידול הנ"ל מחזק ומגדיל את מספר המעסיקים והמועסקים, ביקוש והיצע, היקף הייצור וכד'.

כח הקניה בקרב האוכלוסייה הערבית הינו חזק ויציב, ובכך הם מרחיבים את היקף הביקושים והייצור.

מסחר-

מערכת המסחר והשירותים משרתת בדר"כ ברמת המשק הלאומי את האוכלוסייה המקומית ואת מסגרות הביקוש המקומיות שהמערכת יוצרת. הקשר בין מערכת המסחר לאוכלוסייה הינו חזק וגודל המערכת, רמתה והגורמים המשפיעים על התפתחותה יהיו קשורים באופן הדוק לגודל האוכלוסייה ומאפייניה הכלכליים-חברתיים.

לבסוף, נמצא כי קיים קשר בין היקף המועסקים בענפי המסחר והשירותים לבין היקפה ורמתה של האוכלוסייה המקבלת את השירותים.

על בסיס סקרי כח אדם של הלמ"ס ניתן להגדיר את היחס שבין אוכלוסייה ומועסקים בענפי השירותים הרלוונטים היוצרים ביקוש לשטחים היעודיים.

שטחי המסחר בישראל-

מחוז הצפון – במחוז הצפוני בנויים כ- 33% משטחי המסחר בארץ וביחס של 1:1.15 מ"ר לתושב.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

ביקוש למסחר בישראל (נתוני 2013)³

☒ כוח הקנייה הקמעונאי החודשי בישראל בנתוני משקי הבית והתיירים (לא כלולים

הוצאות מועסקים במסדרת מקום העבודה ו"הון שחור") עומד על כ- 9 מיליארד ₪
ומתפלג בהוצאותיו כדלקמן :

כ- 5.2 מיליארד ₪ להוצאות מזון וסופרמרקט.

כ- 3.4 מיליארד ₪ למוצרי "לא-מזון".

כ- 0.7 מיליארד ₪ להסעדה ובתי קפה.

☒ מקור הגידול נובע מהתוספת השנתית של משקי בית (כ- 1.8%) ובעלייה בתוחלת

החיים (כ- 1.7%) ובכך ההוצאה החודשית על תצרוכת גדלה בכ- 150 מיליון ₪ על
מוצרי "לא מזון", וכ- 40 מיליון ₪ על מוצרי הסעדה ובתי קפה.

ע"י כך יכולה להיות תוספת בנייה נוספת של כ- 200,000 מ"ר בניה חדשה מסחר
בהתאם לגידול בהוצאות משקי הבית.



³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "ההוצאה לצריכה פרטית לפי ענף כלכלי", סקר הוצאות משקי הבית, תיירות.



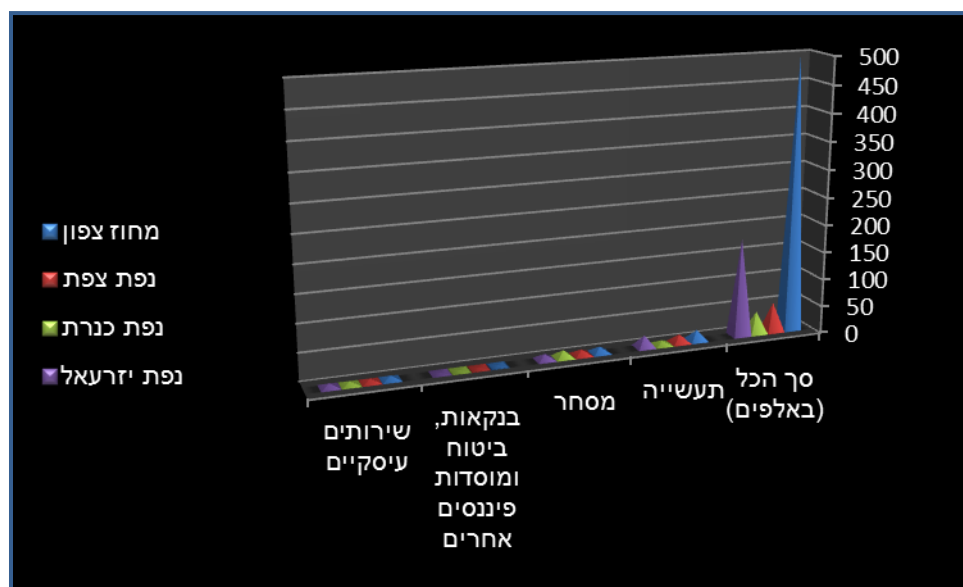
שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

פריסת תעסוקה אזורית, ע"פ נתוני הלמ"ס (אוגוסט 2010)

מחוז ונפת מגורים	ענף כלכלי (באחוזים)				
	שירותים עסקיים	בנקאות, ביטוח ומוסדות פיננסים אחרים	מסחר	תעשייה	סך הכל (באלפים)
מחוז הצפון ⁴	7.2	1.4	11.3	19.2	497
נפת צפת	6.5	1.7	10.3	15.6	52.6
נפת כנרת	6.4	1.3	13.4	8.3	39.7
נפת יזרעאל	7.1	1.4	10.6	21.1	178.4



ענפי הכלכלה שבהם נמצא ביקוש רב יותר לעובדים הינו בפעילויות השכרה ושירותים עסקיים ובבניוי. ואילו בעבודות משלחי היד המבוקשים היו בעובדים מקצועיים בתעשייה ובבניוי ובעובדים מקצועיים אחרים, כדלהלן, התכנית המפורטת המוצעת לועדה המחוזית⁵.

⁴ כולל נפת גולן

⁵ ממצאים עיקריים בתכונות כח העבודה, למ"ס 2012.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

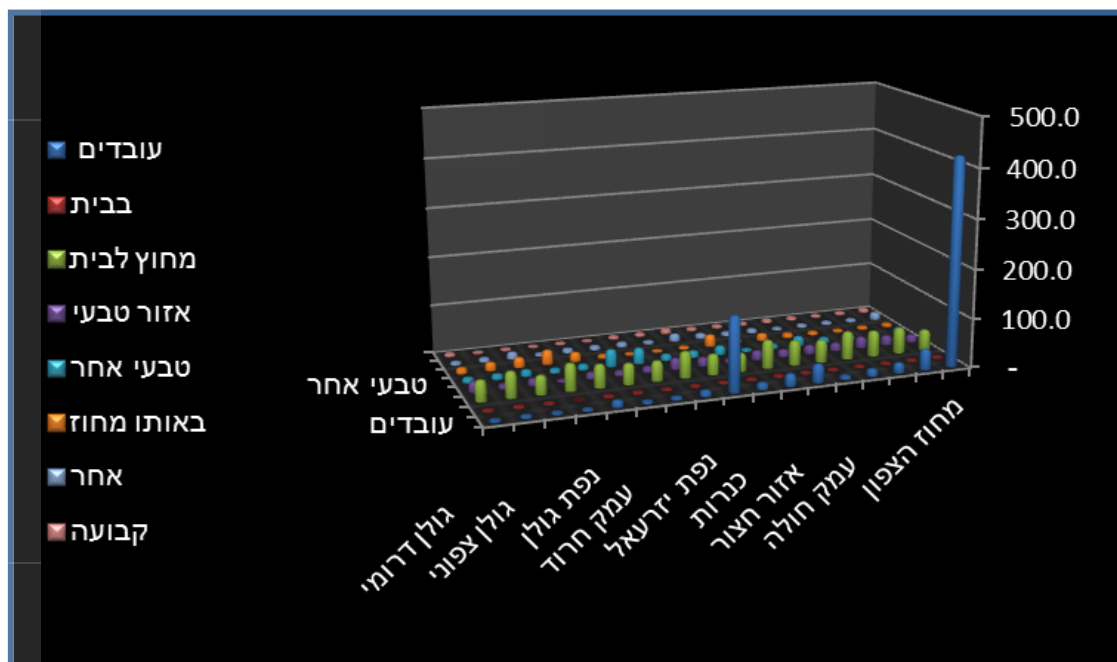
מקבוצת זייד אורניב
- עמוד 38 מתוך 66 -

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

מקום העבודה בהשוואה למקום המגורים, לפי מחוז, נפה ואזור טבעי-

מקום מגורים	עובדים	ביישוב המגורים		מחוץ ליישוב המגורים			אין כתובת קבועה	מחוז אחר	בנפה אחרת באותו מחוז	באותה נפה	
		בבית	מחוץ לבית	אזור טבעי	באזור טבעי אחר	בנפה אחרת באותו מחוז				במחוז אחר	
מחוז הצפון	423.2	0.7	42.0	14.0	13.4	5.8	14.5	7.8			
נפת צפת	41.5	0.9	51.9	18.5	9.9	5.2	5.2	5.3			
עמק חולה	20.1	0.9	51.5	21.8	7.2	3.8	5.7	4.7			
גליל עליון מזרחי	14.2	1.0	56.0	15.0	9.5	5.6	5.3	5.5			
אזור חצור	7.1	0.5	44.6	16.2	18.5	8.4	3.6	6.4			
נפת כנרת	37.2	0.6	49.8	13.7	8.0	14.0	7.2	5.3			
כנרת	24.2	0.6	57.0	17.7	3.2	8.8	6.1	5.3			
גליל תחתון מזרחי	13.0	0.6	36.4	6.1	16.9	23.7	9.1	5.3			
נפת יזרעאל	151.5	0.6	41.0	16.4	12.5	3.9	14.3	9.3			
עמק בית שאן	10.8	0.5	52.8	21.3	11.5	2.1	4.9	5.4			
עמק חרוד	4.8	0.4	40.4	10.4	31.2	2.3	8.4	5.2			
רמת כוכב	3.6	1.3	41.8	7.9	34.6	5.5	7.3	1.6			
נפת גולן	12.6	0.8	46.4	11.6	9.8	17.7	7.7	3.1			
אזור החרמון	1.8	-	55.0	2.0	7.6	28.7	3.2	2.1			
גולן צפוני	3.3	0.5	37.9	12.6	11.7	19.9	13.0	2.7			
גולן תיכון	4.5	1.4	52.4	8.3	9.6	16.4	7.2	1.9			
גולן דרומי	3.1	0.8	41.9	20.8	9.3	11.0	5.3	5.8			



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

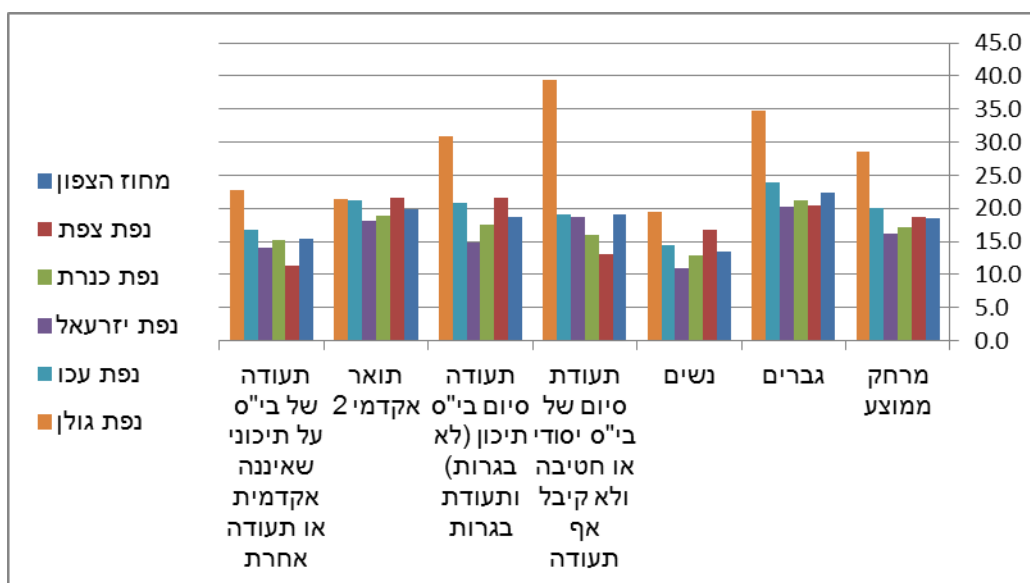


תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

מרחק ממוצע ממקום העבודה-

מקום מגורים	מרחק ממוצע	גברים	נשים	תעודת סיום של בי"ס יסודי או חטיבה ולא קיבל אף תעודה	תעודת סיום בי"ס תיכון (לא בגרות) ותעודת בגרות	תואר אקדמי ²	תעודה של בי"ס על תיכונה שאינה אקדמית או תעודה אחרת
מחוז הצפון	18.5	22.4	13.4	19.0	18.8	19.9	15.3
נפת צפת	18.6	20.4	16.8	13.0	21.5	21.6	11.2
נפת כנרת	17.2	21.2	12.8	15.9	17.5	18.8	15.1
נפת יזרעאל	16.2	20.2	10.9	18.7	14.9	18.1	14.1
נפת עכו	20.0	23.9	14.4	19.2	20.8	21.1	16.7
נפת גולן	28.5	34.7	19.4	39.3	31.0	21.5	22.7





תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

ממצאים-

בהתאם לסקר ותוצאותיו, מחוז צפון בשנת היעד יהיה המחוז הראשון אשר גודל והרכב האוכלוסייה יהיה הגדול ביותר (אחרי מחוז תל-אביב, מרכז) פרמטרים אלו משליכים

על אומדן הרחבת גודל הביקושים למגורים, מסחר, תעשייה, תעסוקה וכו' בטווחי התכנון השונים ביחס לכל מגזר, בנוסף שטחי תעסוקה במקומות ובדרכים הנכונות יכולה להביא להתפתחות ולהתחדשות עירונית ובכך לצמצום פערים בין האזורים.

מקובלות ביקוש שטחי המסחר אל מול גודל האוכלוסייה הינו 25 מ"ר ברוטו למועסק, בנוסף אחת מיני הסיבות לגידול והאיכלוס המואץ במחוז הצפון הינו בשל הגידול המואץ של האוכלוסייה הערבית המתרכזת ברובה במחוז הצפון והידועה במדיניות חיזוק ערי הפיתוח בגליל.

קרוב ל- 50% מהאוכלוסייה הלא יהודית במדינת ישראל מתגוררת בצפון הארץ, ע"י כך גידול זה מחייב אספקת מקורות תעסוקה וביקושים נוספים בהתאמה.

הגידול הנ"ל מחזק ומגדיל את מספר המעסיקים והמועסקים, ביקוש והיצע, היקף הייצור וכד'.

כח הקניה בקרב האוכלוסייה הערבית הינו חזק ויציב, ובכך הם מרחיבים את היקף הביקושים והייצור.

ערך המדד בעמק הירדן הינו 135, בממוצע המדד מתקרב ל- 100 באזורי הפריפריה ומצביע על דרגת עצמאות גבוהה בשירותי המסחר, כלומר כלל תושבי האזור נשענים על השירותים המסחריים המקומיים וכתוצאה מגידול האוכלוסייה הדבר יביא בקשר ישיר לגידול בביקושי השירותים המסחריים.

בנוסף, האזור נשען על ענף תיירות רחב מאוד במיוחד בחודשי הקיץ וחגי השנה, ישנו ביקוש רחב ומתרחב אל מול ההיצע הקיים.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

מטרות פיתוח פארק תעסוקה מקומי (פארק אדיסון)-

פיתוח אזורי משולב הכולל בתוכו את תכונות הבסיס הייחודיות של עמק הירדן תוך חשיפה וקידום מוקדים יחודיים ברמה אזורית, לאומית, ובינלאומית.

מחד פיתוח סביבת חיים איכותית ואטרקטיבית לתושבי האזור ולתושבים פוטנציאליים המהגרים למקום.

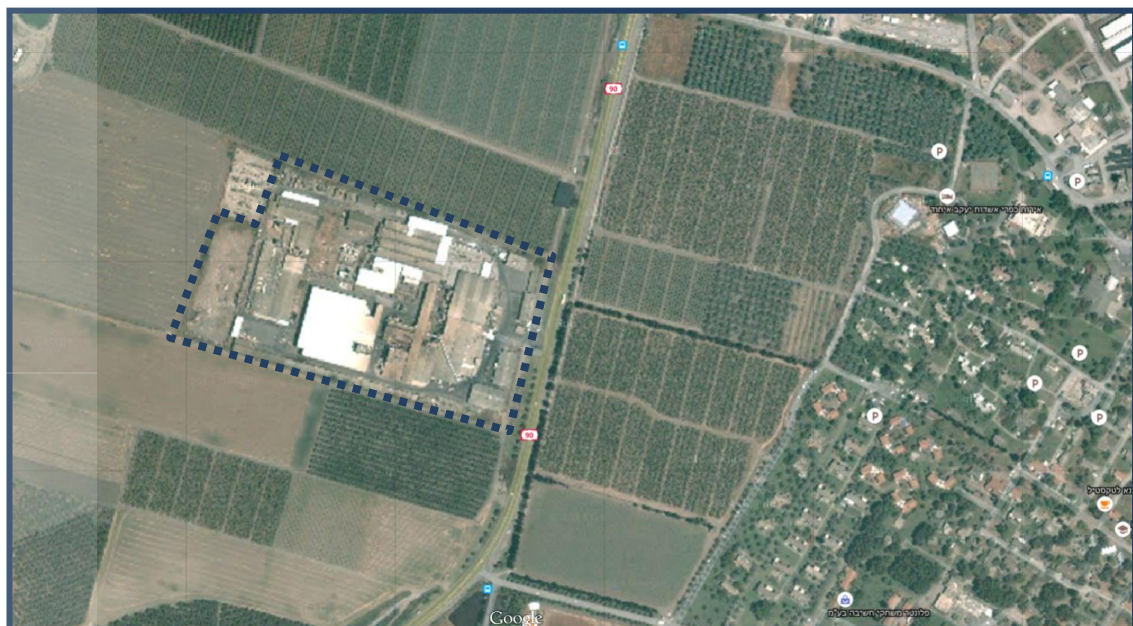
ומאידך, להמשיך לשמור על אופי האזור ששימש עד עתה תוך עדכון, התחדשות, פעילות וצמיחה המופנת אל תושבי המקום, תיירים ומשקיעים.

כתוצאה ממסגרות התכנון בהתאם לתכנית לתכנית הפארק המוצעת המעדת את קידומו וצמיחתו של האזור לטובת התושבים ובכך תניע את צמיחתו הכלכלית והסביבתית במשולב.

פרויקט פארק אדיסון מאפשר את חשיפת היצע האזור הידוע בבתוליו לאזור המציע שילוב ייחודי בין תעשייה מסחר תעסוקה טכנולוגיה ומדע.

ובכך תעורר את הביקושים בנוסף לצמיחת האוכלוסיה תוך שימור השימושים הקיימים. פארק אדיסון משמש גישה למגוון צירים מרכזיים, העיקרי שבהם הוא כביש 90, המושך אליו מגוון רחב של שימושים, יזמויות וקהלי יעד התואמים את השימושים המוצעים.

המטרה העיקרית של תכנית הפארק המוצעת הינה להביא לצמיחה כלכלית ודמוגרפית של המועצה האזורית עמק הירדן בכלל וקיבוץ אשדות יעקב (איחוד) בפרט, באמצעות מימוש הפוטנציאל הטמון הן פיזי והן תכנוני.



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" * סקרים בנדל"ן * חו"ד מומחה לבימ"ש * תכנון ובניה * דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

מרחב אזורי-

מועצה אזורית עמק המעינות-

ישובים : 24

אוכלוסייה : 11,600 אלף תושבים.

שטח : 248 קמ"ר.

דירוג סוציו אקונומי : 5.

% גידול האוכלוסייה לעומת השנה

הקודמת : 2.7%.

מועצה אזורית עמק הירדן-

ישובים : 22

אוכלוסייה : 11,800 אלף תושבים.

שטח : 179 קמ"ר.

דירוג סוציו אקונומי : 5

% גידול האוכלוסייה לעומת השנה

הקודמת : 2.1%.



טבריה-

אוכלוסייה : 41,700 אלף

תושבים.

שטח : 24.4 קמ"ר.

דירוג סוציו אקונומי : 4.

% גידול האוכלוסייה לעומת

השנה הקודמת : 0.6%.

בית שאן:

אוכלוסייה : 17,200 אלף תושבים.

דירוג סוציו אקונומי : 4.

% גידול האוכלוסייה לעומת השנה

הקודמת : 2.3%.



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

האזור הנסקר-



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

מרחב מקומי-

המרחב המקומי מוגדר במסגרת המועצה עמק הירדן והוא כולל בתוכו 22 יישובים מסוגים שונים.

17 קיבוצים, 1 מושבים ו- 4 יישובים כפריים אחרים המפורטים מטה.

אוכלוסית עמק הירדן מונה 11,800 אלף תושבים.

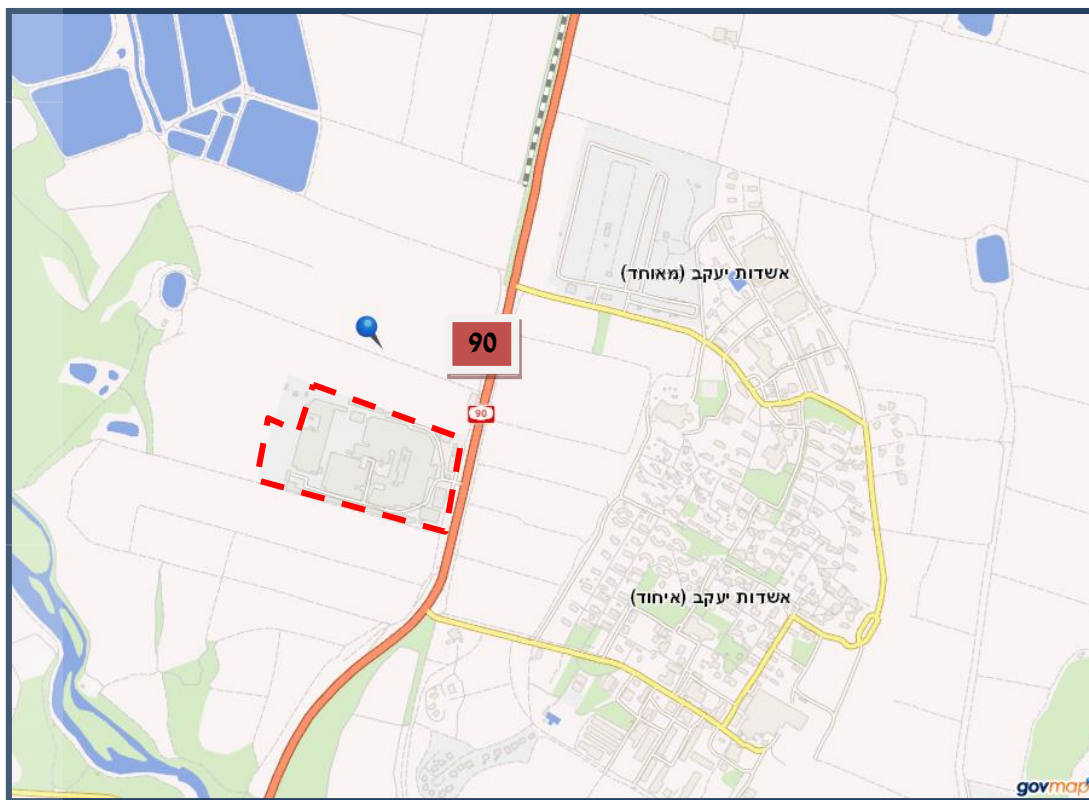
17 קיבוצים : דגניה א', דגניה ב', בית זרע, אפיקים, אשדות יעקב מאוחד, אשדות יעקב איחוד, קבוצת כנרת, שער הגולן, מסדה, גינוסר, עין גב, חוקוק, אלומות, מעגן, האון, תל-קציר, רביד.

1 מושבים : אלמגור

4 יישובים כפריים אחרים : פורייה כפר עבודה, פורייה נווה עובד, פוריה עילית.

המעמד החברתי כלכלי של עמק הירדן הינו אשכול 5 מתוך 10.

עמק הירדן בכלל וקיבוץ אפיקים בפרט אשר שוכן בו פארק אדיסון נמצא מדרום לכנרת וצפונית לבקעת שאן ומהווה **מקום מרכזי המאחד** בין באי בקעת בית שאן, בקעת הירדן, בית שאן, עפולה, עמק המעיינות והסביבה לבין באי הגולן, טבריה, פוריה, בקעת יבנאל, והסביבה.



משרדים :

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל : 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 **טירת הכרמל** ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל : 04-8584545, פקס : 04-8584466

אתר אינטרנט : www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני : moty@motyzaid.co.il





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

מקבוצת זייד אורניב
- עמוד 45 מתוך 66 -

תאריך : 27/03/2016
מספרנו : חפ-15-7-12171

כביש 6



רמת הנגישות האזורית-ארצית:

עמק הירדן חוצה מגוון צירים ראשיים המהווים מוקד משיכה ואזור מגוון בפעילויות, יזמויות, קהלי יעוד ותחומי פיתוח.

עמק הירדן נמצאת במרחק ממוקדי הפעילות האינטנסיביים, קרי תל-אביב והמרכז: 112.4 ק"מ, ירושלים: כ- 126 ק"מ, חיפה: כ- 67 ק"מ. בית שאן: כ- 25 ק"מ, עפולה: כ- 33 ק"מ, טבריה: כ- 16 ק"מ, עמק המעיינות: כ- 33 ק"מ, בקעת הירדן: כ- 30 ק"מ, פוריה: כ- 8 ק"מ.

על אף המרחק האובייקטיבי ממוקדי הפעילות האינטנסיביים במדינת ישראל, המרחק הולך וקטן כתוצאה מהצעדים הננקטים להגברת הנגישות האזורית, קרי: סלילת כביש 6, רכבת העמק וכד'.

נגישות ההגעה לרכבת העמק אשר מתעתדת להוות כמוקד מקשר בין העמק למרכז והדרום תאפשר ובכך מגדילה את חשיפת איכויות האזור ומאפייניו כציר מוכר, בנוסף תשמש מעבר גישה מחייב דרך הנכס הנישום, ותגדיל את היקף התנועה שתעבור דרך הפארק.



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

מערך התנועה-

צירי התנועה הראשיים מתפקדים כגורם מקשר בין הצפון לדרום ומרכז הארץ, ע"י כך מדגישים את ייחודו ואופיו של האזור המעורר עניין עבור מבקרים, מטיילים ועוברי אורח מעבר לתושבים המקומיים.



כביש 90 – כביש 90 הינו הכביש הארוך ביותר בישראל ובעל משמעות פוליטית והיסטורית גבוהה, אורכו 478.7 ק"מ והוא נמשך ממעבר טאבה בדרום ועד מעבר מטולה בצפון.

תוואי הכביש עובר לאורך כל בקעת הירדן, בית שאן ועמק הירדן בקטע של כ- 60 ק"מ העובר בגבולות הנכס הנסקר, פארק אדיסון, **ומנקז** לתוכו את התנועה המגיעה מדרום מכיוון ירושלים, בקעת הירדן, ים המלח ודרום הארץ וכן מצפון, מאזור אצבע הגליל, רמת בגולן, טבריה והסביבה וצפון הארץ.

נפח התנועה המוצג מטה לכביש 90 הינו לפי דרך, קטע ויום בשבוע.



ממצאי הנתונים ניתן להסיק כי במקטעים 50, 60, 62 (מצומת שדי תרומות לצומת שאן) נפח התנועה בימים א' – ה' הינו גבוה יותר מבסוף השבוע משום שרב אוכלוסיית המקום הינה דתית/מסורתית דבר המחייב את אנשי המקום הלא דתיים והתיירים הנמצאים באזור להגיע אל מקטע 64, 70, 80 (מצומת שאן ועד לצומת טבריה) הידועים כמקטעים לאוכלוסייה לא דתית, וכאזור פעיל ומתוייר ברמה גבוהה יותר בסופי שבוע.

פארק אדיסון, בשל היותו ממוקם על ציר 90 מהווה כניסה בנוסף לאוכלוסיה מזדמנת הצורכת תיירות, מסחר, מלאכה זעירה (כגון: פנצ'ריה, מוסך, חשמליה וכד'). הפארק בנוי עם חזית מסחרית הפונה אל כביש 90 והינו הפארק/ המרכז המסחרי הראשון המשלב בתוכו שימושים מגוונים לכל באי בקעת הירדן, ירושלים, ים המלח, בית שאן.



בנוסף, המרכז המסחרי הממוקם בצומת צמ"ח (צפונית לפארק) הינו קטן יחסית בעל אפיון מסחרי קימעונאי ולא בהכרח מספק את מלוא שירותיהם של האוכלוסיה המקומית והחיצונית.

גודל האוכלוסיה הנמנית כרגע בשילוב תחזית האוכלוסיה לשנת 2020 ובנוסף לאנשי החוץ הפוקדים את האזור בחודשי הקיץ והחגים מגדילים את היקף הביקושים למסחר, תעסוקה, תעשייה יוצרת וכדומה ולכן לא יכולים להישען על מרכז אחד הנמצא ומשרת את האזור.



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 **הרצליה** 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 **טירת הכרמל** ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

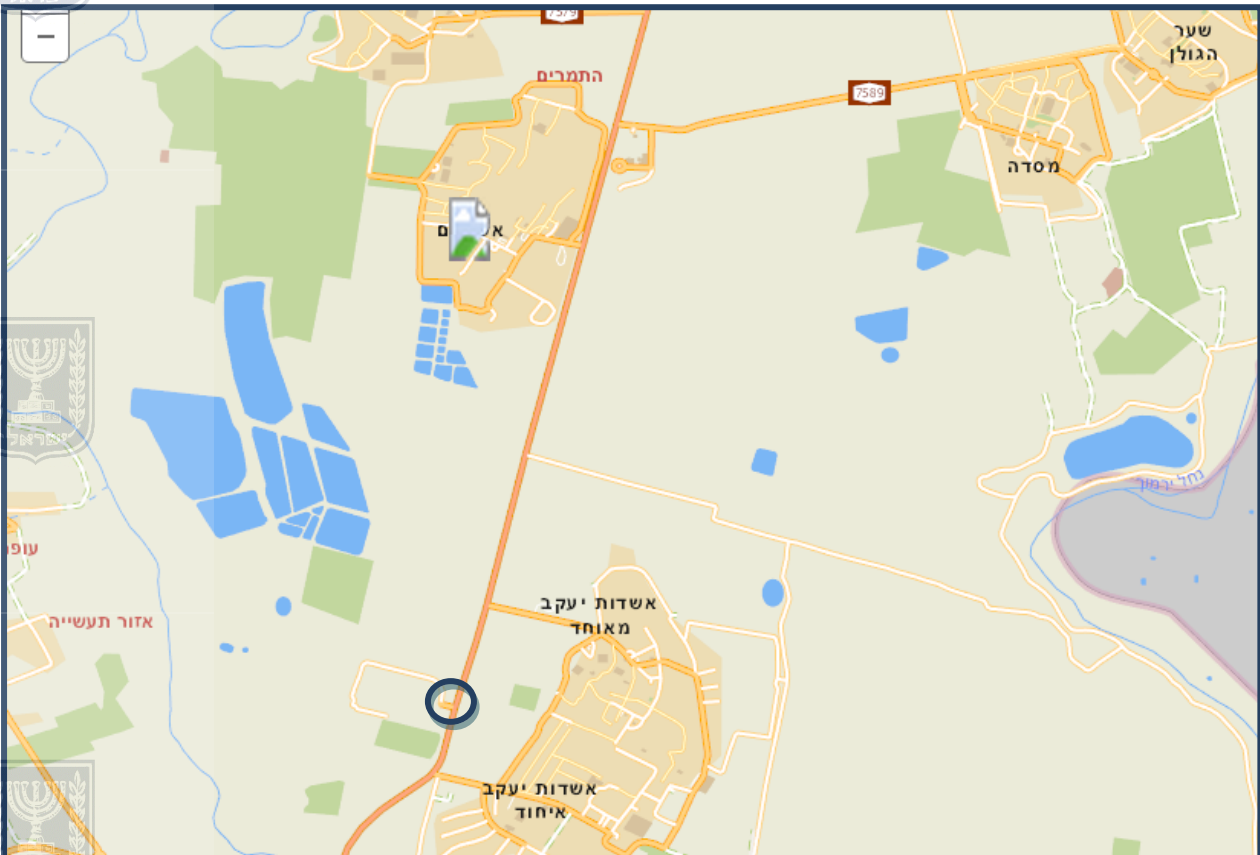
עורקים נוספים הינם כביש 92 המתחבר לכביש 90 מצידה השני של הכנרת (צפונית לפארק אדיסון) לאורך השנים נרשמו נתוני מעבר שנלקחו מהלמ"ס בממוצע יומי של 5.9 (באלפים) בשנים 2012-2013 ואילו בשנת 2014 גדל משמעותית נפח התנועה ל - 9 (באלפים) בממוצע לימים א-ה', נפח התנועה בסופי שבוע גבוה מיתר ימי השבוע עקב היותו ציר גישה לכביש המרכזי (כביש 90) הידוע כפעיל ומתוייר במיוחד בסופי שבוע, חגים ובחופשת הקיץ.

כביש 71 -

הינו כביש רוחב ארצי החוצה את כביש 90 לרוחבו ועובר בעמק יזרעאל ועמק בית שאן, תוואי הכביש מקביל לזה של מסילת הברזל המתוכננת להיבנות כרכבת העמק אשר הייתה ממוקמת שם בעבר ובגישה ישירה לכביש 90.

ספירות תנועה - ספירה ידנית (ע"פ נתוני חברת אי.פי.אי. ישראל בע"מ)

צומת: כניסה למתחם אדיסון/דרך 90



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

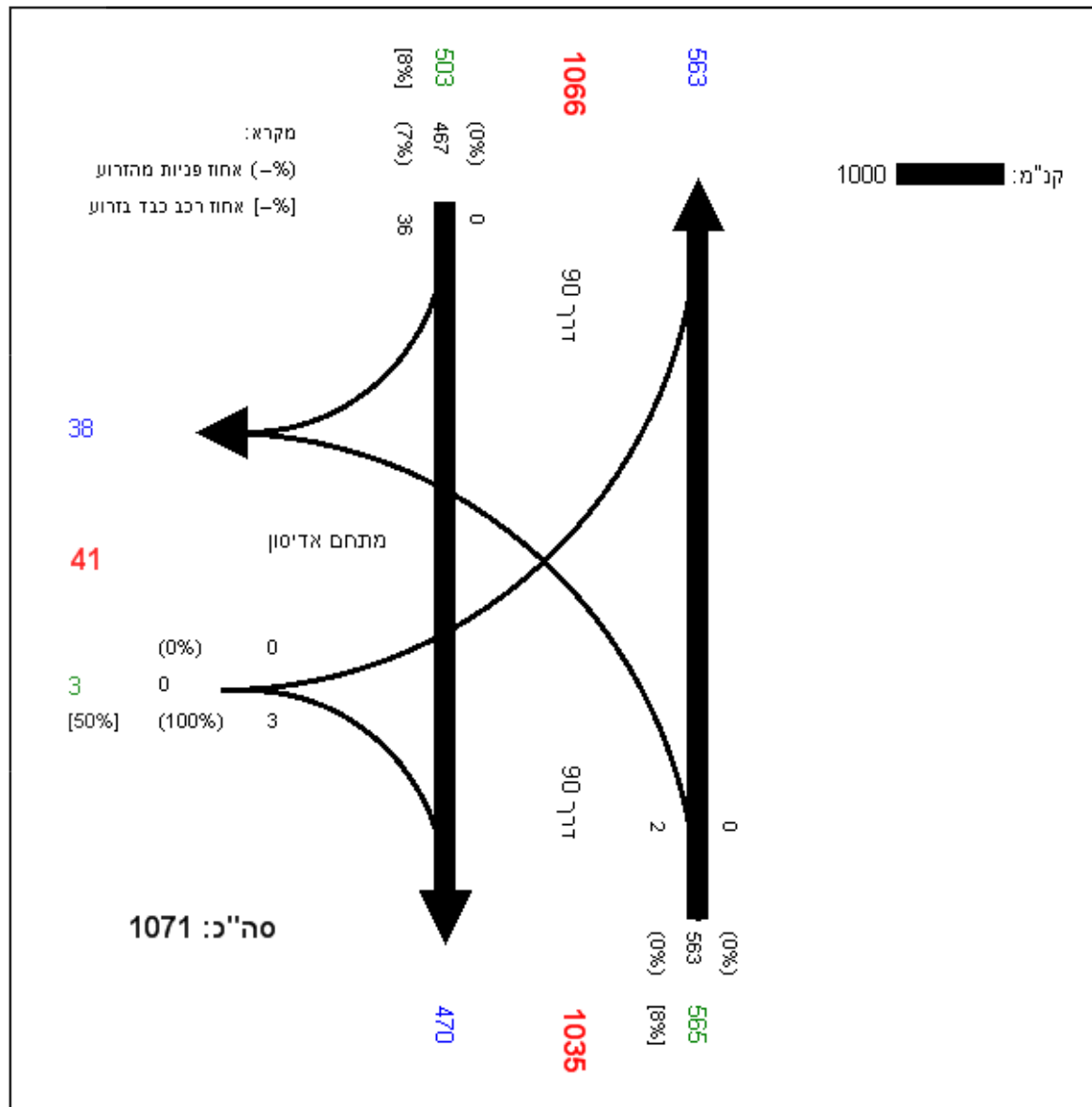
אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

צומת: כניסה למתחם אדיסון/דרך 90 - תאריך הספירה : 06.05.2015



תרשים מס' 2

08:15 - 07:15

סיכום התפלגות התנועה (יר"מ) בשעת שיא בוקר

משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il





תאריך : 27/03/2016
מספרנו : חפ/15-7-12171

צומת: כניסה למתחם אדיסון/דרך 90 - תאריך הספירה: 06.05.2015



מקרא:

(-) סה"כ רכב (יר"מ)

בשעת שיא בוקר 07:15 - 08:15

[-] אחוז רכב כבד בזרוע

קב"מ: 1000



(38)

246

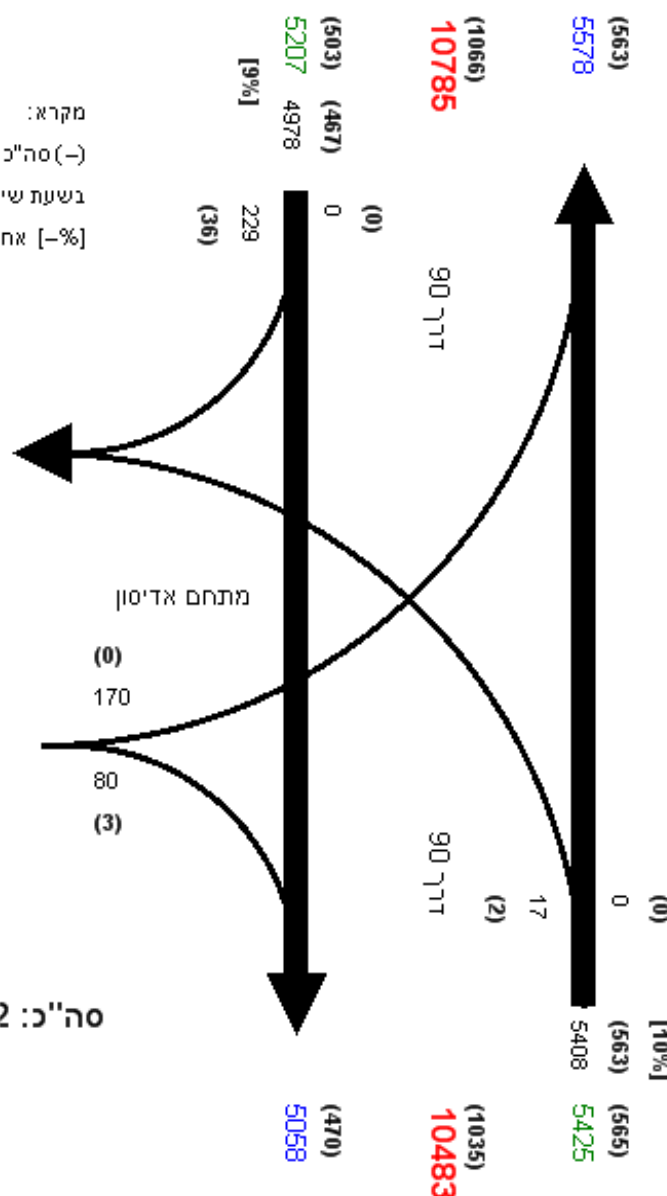
(41)

496



(1071)

סה"כ: 10882



תרשים מס' 1

סיכום התפלגות התנועה (יר"מ) בשעות 07:00-19:00





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

מקבוצת זייד אורניב
- עמוד 50 מתוך 66 -

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

התפלגות כלי רכב לפי כיוונים (יר"מ)

כניסה למתחם אדיסון/דרך 90

תאריך הספירה : 06/05/2015

זמן התחלה	צפון	דרך 90			דרום	דרך 90			מזרח	0			מערב	מתחם אדיסון			סה"כ
		סה"כ	>	^	סה"כ	>	^	סה"כ		>	^	סה"כ		>	^	סה"כ	
06:00	52	0	52	0	32	0	31	1	0	0	0	0	1	0	0	85	0
06:15	58	5	53	0	49	0	48	1	0	0	0	0	0	0	0	107	0
06:30	69	4	65	0	63	0	63	0	0	0	0	0	1	0	0	135	2
06:45	78	4	74	0	90	0	90	0	0	0	0	0	0	0	0	168	0
07:00	91	7	84	0	82	0	82	0	0	0	0	0	3	0	0	176	3
07:15	109	4	105	0	140	0	140	0	0	0	0	0	3	0	0	251	0
07:30	129	18	111	0	147	0	147	0	0	0	0	0	0	0	0	277	0
07:45	138	10	128	0	141	0	141	0	0	0	0	0	0	0	0	279	0
08:00	128	4	124	0	138	0	136	2	0	0	0	0	0	0	0	266	0
08:15	121	15	106	0	120	0	119	1	0	0	0	0	3	0	0	244	3
08:30	113	13	100	0	98	0	98	0	0	0	0	0	1	0	0	215	3
08:45	97	2	95	0	108	0	107	1	0	0	0	0	2	0	0	206	0
09:00	104	3	101	0	117	0	117	0	0	0	0	0	4	0	0	224	2
09:15	99	3	96	0	90	0	90	0	0	0	0	0	4	0	0	193	4
09:30	124	6	118	0	122	0	122	0	0	0	0	0	2	0	0	247	2
09:45	92	3	89	0	84	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	176	0
10:00	89	4	85	0	83	0	83	0	0	0	0	0	3	0	0	177	2
10:15	92	3	89	0	97	0	97	0	0	0	0	0	1	0	0	193	3
10:30	88	11	77	0	80	0	80	0	0	0	0	0	4	0	0	174	2
10:45	82	5	77	0	77	0	77	0	0	0	0	0	2	0	0	165	5
11:00	104	6	98	0	87	0	87	0	0	0	0	0	1	0	0	192	1
11:15	121	12	109	0	83	0	83	0	0	0	0	0	4	0	0	210	1
11:30	112	2	110	0	87	0	87	0	0	0	0	0	9	0	0	208	8
11:45	105	2	103	0	104	0	104	0	0	0	0	0	1	0	0	215	5
12:00	99	7	92	0	91	0	91	0	0	0	0	0	7	0	0	197	7
12:15	101	9	92	0	83	0	81	2	0	0	0	0	8	0	0	192	4
12:30	114	6	109	0	109	0	107	2	0	0	0	0	9	0	0	232	4
12:45	125	2	123	0	106	0	103	3	0	0	0	0	5	0	0	235	4
13:00	99	2	97	0	99	0	99	0	0	0	0	0	1	0	0	206	7
13:15	95	6	89	0	105	0	105	0	0	0	0	0	7	0	0	206	6
13:30	101	8	93	0	101	0	101	0	0	0	0	0	8	0	0	209	5
13:45	116	8	108	0	106	0	106	0	0	0	0	0	7	0	0	229	7
14:00	119	10	109	0	101	0	101	0	0	0	0	0	1	0	0	223	3
14:15	122	2	120	0	116	0	116	0	0	0	0	0	4	0	0	243	4
14:30	125	0	125	0	122	0	122	0	0	0	0	0	5	0	0	252	4
14:45	128	4	124	0	124	0	123	1	0	0	0	0	2	0	0	253	1
15:00	118	8	110	0	120	0	120	0	0	0	0	0	8	0	0	246	7
15:15	127	1	126	0	132	0	132	0	0	0	0	0	9	0	0	269	6
15:30	141	1	140	0	128	0	128	0	0	0	0	0	12	0	0	281	7
15:45	119	4	115	0	109	0	109	0	0	0	0	0	6	0	0	234	4
16:00	126	4	122	0	134	0	134	0	0	0	0	0	11	0	0	271	5
16:15	95	3	92	0	146	0	146	0	0	0	0	0	5	0	0	251	5
16:30	109	1	108	0	149	0	148	1	0	0	0	0	8	0	0	273	7
16:45	118	1	117	0	152	0	151	1	0	0	0	0	5	0	0	275	4
17:00	105	0	105	0	132	0	132	0	0	0	0	0	3	0	0	250	10
17:15	97	2	95	0	158	0	157	1	0	0	0	0	4	0	0	258	4
17:30	97	0	97	0	151	0	150	1	0	0	0	0	11	0	0	259	7
17:45	96	0	96	0	133	0	133	0	0	0	0	0	2	0	0	231	2
18:00	94	3	91	0	141	0	141	0	0	0	0	0	0	0	0	235	0
18:15	109	1	108	0	86	0	85	1	0	0	0	0	1	0	0	195	1
18:30	93	2	91	0	87	0	87	0	0	0	0	0	2	0	0	182	2
18:45	87	2	85	0	124	0	124	0	0	0	0	0	1	0	0	212	0
19:00	100	1	99	0	118	0	117	1	0	0	0	0	2	0	0	224	4
19:15	92	0	92	0	94	0	94	0	0	0	0	0	2	0	0	189	2
19:30	71	0	71	0	114	0	114	0	0	0	0	0	0	0	0	185	0
19:45	71	0	71	0	114	0	114	0	0	0	0	0	0	0	0	145	0

משרד האוצר

מרכז מידע וייעוץ רחוב ספייד 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 59026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

במדינת ישראל ישנם שלושה מעברי גבול פעילים לאורך הגבול עם ירדן ובמקביל לכביש 90. מעברים אלו משמשים לאזרחים ישראלים ותיירים זרים וכן למעבר סחורות בין המדינות הנמצאות בשלום אחת עם השניה.

נתוני מעברי הגישה נכון לשנים (2001-2007) הינם גבוהים ויציבים ועומדים על : כ- 400,000 נוסעים, כ- 35,000 רכבים וכ- 30,000 משאיות בממוצע בשנה.



מקור : תכנית אב עמק המעינות.

לאחרונה, מתקיים שיתוף פעולה אזורי מלבד לשיתוף הפעולה הארצי, בו ישנם מספר פרויקטים ויוזמות. בשנת 2007 התקבלה החלטת ממשלה בדבר קידום "מסדרון השלום" בו האזור הצפוני של המסדרון (עמק הירדן, עמק המעינות וערבות הירדן) ובו מיועד לקדם תכניות מגוונות כגון שדרוג עורקי התנועה המקשרים (כביש 71 ורכבת העמק), פארק השלום באזור נהריים הנמצא בקירוב לפארק אדיסון, מרכז אקדמי משותף לירדן וישראל, שיקום ופיתוח נהר הירדן, אזור סחר חופשי הנקרא "שער הירדן" ועוד. תחומי התשתית לתעשייה, תעסוקה ויוזמות גדלים.

ישנו צורך לשינוי ותכנון הבינוי הקיים כחלק מאסטרטגיה תכנונית אורבנית וכלכלית המותאמת לשנת 2015.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

ממצאים -

אזור תעשייה הקיים פארק אדיסון ובשמו הקודם "ספן, משנה את פניו ע"י עירוב שימושים מגוונים. מדובר באזור הכלול כיום בתחום תב"ע ישנה מאושרת אשר השימושים בה עם מפעל תעשייה עתיר שטח שאינם בנמצא ובנדרש היום.



נערך סקר מקיף הן לנושא התכנון, תחבורה, תנועה, נגישות, תעסוקה, דמוגרפיה, מקובלות לכמות נדרשת אזורית ובהתאם לכך הומלצה קיבולת הבניה המוצעת.

אזור התעשייה הקיים כיום בנוי בקונספט low-tech עם בינוי אשר חלקו ישן ולא מתפקד וחלקו פעיל בעיקר בעורף החלקה עם פוטנציאל למגוון שימושים מחד ומאידך חידוש ושיפור חזות המקום והפיכתו למתחם עם עירוב שימושים.



הפרויקט המוצע בפארק אדיסון, ייחודו מתבטא הן בגודלו והן בחלוקתו המשלבת מלאכה, תעשייה עתירת ידע, מסחר נלווה, פארק מדע וטכנולוגיה המשלבת ומאמצת את תוואי הסביבה והייחודיות שבה תוך פגיעה מינימלית במרקם ובשימושים הקיימים. עירוב השימושים האופטימלי עשוי לתת פתרונות תעסוקתיים, כלכליים, עסקיים, תיירותיים, טכנולוגיים ומדעיים תוך אינטראקציה המתנהלת בתוך המתחם.

השימושים המסחריים המומלצים בנפח הבניה הקיים במקום יהיו בעלי אופי משלים למרחב בכללותו תוך התייחסות למקום ויתרונותיו כאשר המסחר יהיה בעל אופי סיטונאי-קמעונאי (דוגמת: out-let).



מתחמים כגון אלו דורשים שטחי שימוש גדולים המותאמים לחללים הגדולים הקיימים. הפרויקט המתעתד להיבנות אינו מהווה תחרות מול המרכזים הקיימים בשל ייחודו. בניית פארק אדיסון החדש והייחודי יקטין את כמות האוכלוסייה אשר תצרוך שימושים בערים המטרופוליניות והצורך בנסיעה מרוחקת תתבטל כאשר כלל הביקושים יימצאו ע"י הבית ובמרכז אחד.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

מטרת התוכנית המוצעת בפארק אדיסון הינו להשביח את המקום ולשנות את תדמיתו והסביבה, יצירת מקומות עבודה (הנדרשים במידה רבה באזור) אשר ישרתו את כלל אוכלוסיית עמק הירדן וכן את אוכלוסיית טבריה ודרומה, בית שאן וצפונה. וכן, בעיקר את התיירות הנשענת על כביש 90 באזור בית שאן, הנעים מזרוע דרך כביש 6, עפולה, כביש התענכים דרך עמק המעינות לכיוון הכנרת ו/או רמת בגולן, בעיקר דרום רמת הגולן, העוברת וחולפת הן באזור על ציר התנועה למעט צומת צמח, שירותים מגוונים העשויים לתת מענה לאוכלוסיית התיירות הן פנים והן חוץ החולפת באזור זה.



בנוסף, המטרה העיקרית בתוכנית הפארק המוצעת הינה להביא לצמיחה כלכלית ודמוגרפית של המועצה האזורית עמק הירדן בכלל וקיבוץ אשדות יעקב (איחוד) וקיבוצי הסביבה בפרט, באמצעות מימוש הפוטנציאל הטמון הן פיזי והן תכנוני.

בשטח הנדון במקומו, במרכז הציר בין צומת צמח לצומת בית שאן מהווה במיקומו אמצעי מגוון הנותן פתרון במרווח זמן נסיעה לאתנחתא לנעים בציר כביש זה, הן מצפון והן מזרוע.



כלל ממצאי הסקר, הן סקרי השוק, סקרים כלכליים, סקרי נפחי התנועה, והן האוכלוסייה ואפיונה, מביאים למסקנה ברורה כי יש צורך לקיום פארק אדיסון במתכונת המוצעת וזאת עוד מעבר להתחדשות הנוצרת לאתר זה.

מדובר בהשבחה סביבתית ברורה ואף נדרשת לאזור זה ע"י התכנון המוצע של פארק אדיסון.



תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

נספחים



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

נספחים-

תחשיבים כלכליים-

נתוני שוק -

בהתאם לסקר מחירי עסקאות עדכני שנערך באזור לקרקעות בייעוד לתעשייה, מלאכה מסחר ושירותים נוספים, להלן מספר עסקאות בולטות כפי שעולה מנתוני הסקר :

תעשייה-

- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 28.01.2015 הנמצאת בגוש 15249 חלקה 7 בשטח של 9,400 מ"ר, נמכרה במחיר של 2,887,371 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 28.01.2015 הנמצאת בגוש 15249 חלקה 104 בשטח של 1,275 מ"ר, נמכרה במחיר של 877,483 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 26.05.2013 הנמצאת בגוש 15012 חלקה 9 בשטח של 1,506 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,450,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 25.08.2014 הנמצאת בגוש 15051 חלקה 42 בשטח של 6,170 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,000,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 23.01.2015 הנמצאת בגוש 15249 חלקה 104 בשטח של 913 מ"ר, נמכרה במחיר של 817,720 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 01.04.2011 הנמצאת בגוש 15107 חלקה 54 בשטח של 2,050 מ"ר נמכרה במחיר של 13,668 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 02.04.2009 הנמצאת בגוש 15102 חלקה 18 בשטח של 72,000 מ"ר, נמכרה במחיר של 3,800,002 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 25.05.2008 הנמצאת בגוש 15178 חלקה 120 בשטח של 7,000 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,562,750 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 21.02.2008 הנמצאת בגוש 15706 חלקה 7 בשטח של 40,891 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,366,106 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 31.12.2009 הנמצאת בגוש 22889 חלקה 14 בשטח של 65,488 מ"ר, נמכרה במחיר של 9,000,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 22.10.2006 הנמצאת בגוש 22889 חלקה 10 בשטח של 18,000 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,604,250 ₪.



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 **הרצליה** 46852 טל : 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 **טירת הכרמל** ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל : 04-8584545, פקס : 04-8584466

אתר אינטרנט : www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני : moty@motyzaid.co.il





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 01.09.2005 הנמצאת בגוש 22889 חלקה 10 בשטח של 33,000 מ"ר, נמכרה במחיר של 2,906,604 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 08.12.2008 הנמצאת בגוש 22782 חלקה 2 בשטח של 7,984 מ"ר, נמכרה במחיר של 314,368 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 08.12.2008 הנמצאת בגוש 22783 חלקה 2 בשטח של 6,509 מ"ר, נמכרה במחיר של 256,364 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 25.04.2007 הנמצאת בגוש 22829 חלקה 14 בשטח של 65,488 מ"ר, נמכרה במחיר של 5,993,462 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 05.09.2012 הנמצאת בגוש 17082 חלקה 11 בשטח של 6,480 מ"ר, נמכרה במחיר של 177,460 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 08.08.2013 הנמצאת בגוש 17198 חלקה 11 בשטח של 30,000 מ"ר, נמכרה במחיר של 2,841,835 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 01.04.2008 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 60 בשטח של 998 מ"ר, נמכרה במחיר של 154,822 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 14.07.2008 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 136 בשטח של 1,000 מ"ר, נמכרה במחיר של 166,462 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 27.05.2008 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 59 בשטח של 3,101 מ"ר, נמכרה במחיר של 625,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 15.04.2012 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 111 בשטח של 2,830 מ"ר, נמכרה במחיר של 471,816 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 12.12.2010 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 164 בשטח של 2,756 מ"ר, נמכרה במחיר של 368,229 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 30.01.2011 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 132 בשטח של 1,165 מ"ר, נמכרה במחיר של 200,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 13.02.2011 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 47 בשטח של 3,380 מ"ר, נמכרה במחיר של 500,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 24.03.2011 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 57 בשטח של 31,700 מ"ר, נמכרה במחיר של 6,459,770 ₪.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 18.05.2011 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 115 בשטח של 2,042 מ"ר, נמכרה במחיר של 250,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 10.08.2011 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 114 בשטח של 9,669 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,354,460 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 17.08.2011 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 112 בשטח של 6,150 מ"ר, נמכרה במחיר של 856,951 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 06.11.2011 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 133 בשטח של 5,424 מ"ר, נמכרה במחיר של 753,520 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 09.11.2011 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 157 בשטח של 1,665 מ"ר, נמכרה במחיר של 285,989 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 28.10.2008 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 149 בשטח של 4,444 מ"ר, נמכרה במחיר של 695,289 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 06.11.2011 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 60 בשטח של 1,992 מ"ר, נמכרה במחיר של 300,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 31.10.2011 הנמצאת בגוש 17198 חלקה 11 בשטח של 6,150 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,850,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 08.03.2012 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 127 בשטח של 990 מ"ר, נמכרה במחיר של 230,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 19.05.2012 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 127 בשטח של 1,602 מ"ר, נמכרה במחיר של 370,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 01.07.2012 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 157 בשטח של 1,665 מ"ר, נמכרה במחיר של 185,681 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 16.05.2012 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 47 בשטח של 30,000 מ"ר, נמכרה במחיר של 2,841,835 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 16.05.2012 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 47 בשטח של 3,380 מ"ר, נמכרה במחיר של 3,275,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 20.06.2011 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 141 בשטח של 2,564 מ"ר, נמכרה במחיר של 466,820 ₪.





שמואות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 04.07.2012 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 115 בשטח של 1,021 מ"ר, נמכרה במחיר של 193,638 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 28.09.2012 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 169 בשטח של 3,417 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,050,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 25.10.2012 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 164 בשטח של 2,900 מ"ר, נמכרה במחיר של 825,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 01.02.2013 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 112 בשטח של 6,150 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,980,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 05.03.2014 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 60 בשטח של 1,992 מ"ר, נמכרה במחיר של 451,497 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 01.02.2013 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 112 בשטח של 6,150 מ"ר, נמכרה במחיר של 1,980,000 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 05.03.2014 הנמצאת בגוש 15244 חלקה 60 בשטח של 1,992 מ"ר, נמכרה במחיר של 451,497 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 15.07.2012 הנמצאת בגוש 15308 חלקה 164 בשטח של 1,269 מ"ר, נמכרה במחיר של 23,259 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד לתעשייה, בתאריך 06.03.2013 הנמצאת בגוש 15168 חלקה 13 בשטח של 11,400 מ"ר, נמכרה במחיר של 809,759 ₪.

מסחר -

- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + משרדים, בתאריך 16.07.2007 הנמצאת בגוש 15107 חלקה 58 בשטח של 60 מ"ר נמכרה במחיר של 10,691 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + משרדים, בתאריך 28.10.2013 הנמצאת בגוש 15204 חלקה 28 בשטח של 2,000 מ"ר נמכרה במחיר של 382,668 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + משרדים, בתאריך 20.10.2010 הנמצאת בגוש 22774 חלקה 2 בשטח של 2,982 מ"ר נמכרה במחיר של 67,050 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + משרדים, בתאריך 30.11.2009 הנמצאת בגוש 22923 חלקה 18 בשטח של 1,024 מ"ר נמכרה במחיר של 426,386 ₪.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + משרדים, בתאריך 13.01.2014 הנמצאת בגוש 15168 חלקה 70 בשטח של 400 מ"ר נמכרה במחיר של 187,755 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + תעשייה, בתאריך 23.09.2014 הנמצאת בגוש 15103 חלקה 26 בשטח של 1,593 מ"ר נמכרה במחיר של 2,861,500 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + מגורים, בתאריך 15.09.2011 הנמצאת בגוש 15027 חלקה 1 בשטח של 11,448 מ"ר נמכרה במחיר של 2,861,500 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + משרדים, בתאריך 04.12.2007 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 12 בשטח של 2,347 מ"ר נמכרה במחיר של 182,881 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + משרדים, בתאריך 19.09.2007 הנמצאת בגוש 15228 חלקה 60 בשטח של 4,997 מ"ר נמכרה במחיר של 268,500 ₪.
- נמכרה קרקע בייעוד למסחר + משרדים, בתאריך 27.06.2007 הנמצאת בגוש 15243 חלקה 60 בשטח של 1,845 מ"ר נמכרה במחיר של 307,230 ₪.
- מנתונים המפורסמים לעיון הציבור, עולה כי בתאריך 19/12/2012 הוחלט במשרדי רשות מקרקעי ישראל לאשר זכיה במכרז מספר צפ/258/2012 אשר במסגרתו שווקה קרקע בייעוד מסחר ושרותים אחרים המסומנת כמתחם מס' 10 הכולל שטח קרקע של 7,360 מ"ר המתיר ניצול קיבולת בניה המאושרת במסגרת תכניות מתאר עפ/מק/2/12567, ג/18647 ו - ג/12567 ומעיון בו סכום הזכיה עמד על סך של 3,054,400 ₪.
- מנתונים המפורסמים לעיון הציבור, עולה כי בתאריך 19/12/2012 הוחלט במשרדי רשות מקרקעי ישראל לאשר זכיה במכרז מספר צפ/258/2012 אשר במסגרתו שווקה קרקע בייעוד מסחר ושרותים אחרים המסומנת כמתחם מס' 11 הכולל שטח קרקע של 7,403 מ"ר המתיר ניצול קיבולת בניה המאושרת במסגרת תכניות מתאר עפ/מק/2/12567, ג/18647 ו - ג/12567 ומעיון בו סכום הזכיה עמד על סך של 4,145,680 ₪.
- מנתונים המפורסמים לעיון הציבור, עולה כי בתאריך 19/12/2012 הוחלט במשרדי רשות מקרקעי ישראל לאשר זכיה במכרז מספר צפ/258/2012 אשר במסגרתו שווקה קרקע בייעוד מסחר ושרותים אחרים המסומנת כמתחם מס' 12 הכולל שטח קרקע של 7,246 מ"ר המתיר ניצול קיבולת בניה המאושרת





שמות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

במסגרת תכניות מתאר עפ/מק/2/12567, ג/18647 ו - ג/12567 ומעיון בו סכום
הזכיה עמד על סך של 3,034,188 ₪.

מנתונים המפורסמים לעיון הציבור, עולה כי בתאריך 19/12/2012 הוחלט במשרדי רשות
מקרקעי ישראל לאשר זכיה במכרז מספר צפ/258/2012 אשר במסגרתו שווקה קרקע בייעוד
מסחר ושרותים אחרים המסומנת **כמתחם מס' 13** הכולל שטח קרקע של 7,409 מ"ר המתיר
ניצול קיבולת בניה המאושרת במסגרת תכניות מתאר עפ/מק/2/12567, ג/18647 ו - ג/12567
ומעיון בו סכום הזכיה עמד על סך של 3,054,400 ₪.





שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

מקבוצת זייד אורניב
- עמוד 62 מתוך 66 -

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

למ"ס, רבעון לסטטיסטיקה של תחבורה מס' 1, 2015											
תעבורה											
לוח 33. - נפח תנועה יומי (1) ותאונות דרכים עם נפגעים בקטעי דרך נבחרים											
מספר קטע - דרך	תיאור הקטע	מספר תאונות				ממוצע נפח תנועה יומי (אלפי כלי רכב)				2014	2013
		2013	2012	2011	2010	2013	2012	2011	2010		
0090-020	צומת הערבה	6	6	7	12	6.9	6.2	6.9	6.5		
0090-050	צומת קטורה - צומת הערבה	5	1	4	5	9.9	8.4	6.1	8.6		
0090-062	עמק בית שאן - מטולה	2	-	1	-	6.0	5.4	4.6	6.9		
0090-080	צומת שדי תרומות - צומת טירת צבי	3	5	2	8	13.8	13.3	13.7	15.8		
0090-100	הכניסה הדרומית לבית שאן - צומת שאן	10	8	8	7	31.0	27.9	30.7	28.6		
0090-120	צומת כנרת - צומת טבריה	1	2	4	3	10.9	..	..	9.2		
	צומת ראש פינה - צומת מחניים										
	צומת המצודות - מטולה										

כיוון	שנה	חודש	אורך קטע בק"מ	ממוצע יומי	ראשון	שני	שלישי	רביעי	חמישי	שישי	שבת	ממוצע יומי לימי חול א-ה
דרך 90 קטע 50 מק"מ 369.3 עד ק"מ 375.3 מ צומת שדי תרומות עד צומת טירת צבי מקום הצבה ק"מ 374.8												
0	2012	2	6.0	8.4	9.4	8.5	9.4	9.5	10.2	7.0	4.6	9.4
0	2013	10	6.0	9.9	10.8	9.7	9.3	10.8	13.0	9.7	5.8	10.7
0	2014	2	6.0	8.6	9.7	8.9	9.2	9.3	10.2	7.1	5.5	9.5
דרך 90 קטע 60 מק"מ 375.3 עד ק"מ 376.4 מ צומת טירת צבי עד כניסה לבית שאן (דרום) מקום הצבה ק"מ 376.0												
0	2012	6	1.1	7.5	8.7	8.0	8.1	8.1	9.0	6.9	3.5	8.4
0	2013	10	1.1	8.1	8.3	8.3	8.3	9.2	10.6	7.8	3.8	9.0
0	2014	2	1.1	7.4	8.3	8.0	8.0	8.3	9.1	6.4	3.9	8.4
דרך 90 קטע 62 מק"מ 376.4 עד ק"מ 379.6 מ כניסה לבית שאן (דרום) (עד צומת שאן מקום הצבה ק"מ 378.9												
0	2012	6	3.2	5.4	6.1	5.6	5.8	5.5	6.6	5.0	3.2	5.9
0	2013	10	3.2	6.0	6.3	5.8	5.4	6.6	8.1	6.0	3.5	6.4
0	2014	2	3.2	6.9	7.6	7.1	7.4	7.5	8.5	5.7	4.4	7.6
דרך 90 קטע 64 מק"מ 379.6 עד ק"מ 397.7 מ צומת שאן עד צומת למנחמיה מקום הצבה ק"מ 380.1												
0	2012	6	18.1	9.4	10.2	9.6	9.8	9.7	11.1	8.7	6.9	10.1
0	2013	10	18.1	8.9	10.0	9.4	9.3	9.4	10.1	7.7	6.5	9.6
0	2014	2	18.1	9.1	9.8	9.4	9.4	9.7	10.9	7.8	6.8	9.8
דרך 90 קטע 66 מק"מ 397.7 עד ק"מ 403.8 מ צומת למנחמיה עד צומת צמח מקום הצבה ק"מ 402.7												
0	2012	4	6.1	12.6	14.0	13.7	13.7	13.8	14.4	10.2	8.3	13.9
0	2013	11	6.1	13.1	14.2	14.0	13.9	14.4	15.4	10.7	8.9	14.4
0	2014	4	6.1	14.7	15.7	15.9	16.0	15.5	16.9	13.0	10.0	16.0
דרך 90 קטע 70 מק"מ 403.8 עד ק"מ 406.5 מ צומת צמח עד צומת כנרת מקום הצבה ק"מ 406.3												
0	2012	4	2.7	23.6	26.3	25.5	25.9	25.9	24.0	20.4	17.1	25.5
0	2013	10	2.7	17.0	17.4	17.4	17.6	17.6	17.5	18.0	13.3	17.5
0	2014	4	2.7	22.9	24.1	23.4	23.6	23.5	25.7	20.5	19.9	24.1
דרך 90 קטע 80 מק"מ 406.5 עד ק"מ 414.9 מ צומת כנרת עד צומת טבריה מקום הצבה ק"מ 413.5												
0	2012	10	8.4	13.3	14.3	15.0	13.2	14.0	15.1	11.6	9.6	14.3
0	2013	10	8.4	13.8	14.1	14.3	14.0	14.1	14.1	15.5	10.6	14.1
0	2014	4	8.4	15.8	15.4	13.5	17.7	17.7	18.4	15.2	12.7	16.5
דרך 90 קטע 90 מק"מ 414.9 עד ק"מ 427.3 מ צומת טבריה עד צומת כפר נחום מקום הצבה ק"מ 421.1												
0	2012	4	12.4	17.7	19.8	22.5	22.7	18.7	20.9	9.2	10.1	20.9
0	2013	12	12.4	9.3	9.3	9.7	10.9	10.5	10.7	7.9	6.3	10.2

משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

נפח תנועה לפי דרך קטע והיום בשבוע באלפים											
דרך	קטע	כיוון	שנה	חודש	אורך קטע בק"מ	ממוצע יומי	ראשון	שני	שלישי	רביעי	חמישי
92	10	0	2012	4	15.2	6.5	6.8	6.6	7	7.1	7.3
92	10	0	2013	11	15.2	5.9	6	6.1	5.9	6.1	6.6
92	10	0	2014	4	15.2	9	9.4	8.1	9.2	9.3	9.7

כיוון	שנה	חודש	אורך קטע בק"מ	ממוצע יומי	ראשון	שני	שלישי	רביעי	חמישי	שישי	שבת	ממוצע יומי לימי חול א-ה
דרך 71 קטע 1 מק"מ 17.0 עד ק"מ 18.0 מ ישוב עפולה (לבית שאן) עד צומת מרחביה מקום הצבה ק"מ 17.9												
0	2012	1	1.0	17.1	19.2	19.4	18.5	19.1	20.4	13.7	9.1	19.3
1	2012	1	1.0	8.6	9.6	9.7	9.3	9.6	10.3	6.9	4.6	9.7
2	2012	1	1.0	8.5	9.7	9.7	9.2	9.4	10.1	6.8	4.5	9.6
0	2013	4	1.0	17.8	20.9	21.1	12.3	21.7	23.2	16.8	8.7	19.8
1	2013	4	1.0	9.1	10.6	10.8	6.5	11.1	12.0	8.5	4.5	10.2
2	2013	4	1.0	8.7	10.3	10.3	5.9	10.6	11.2	8.3	4.2	9.7
0	2014	8	1.0	21.5	24.5	24.0	22.9	23.4	26.0	18.6	11.1	24.2
1	2014	8	1.0	11.2	12.3	12.6	12.2	12.2	13.9	9.6	5.8	12.6
2	2014	8	1.0	10.3	12.3	11.4	10.7	11.1	12.1	9.1	5.4	11.5
דרך 71 קטע 2 מק"מ 18.0 עד ק"מ 24.9 מ צומת מרחביה עד צומת נבות מקום הצבה ק"מ 24.4												
0	2012	7	6.9	13.7	16.1	15.8	14.7	14.6	15.7	11.1	7.7	15.4
0	2013	4	6.9	15.8	17.5	17.2	17.2	20.1	19.4	12.9	6.4	18.3
0	2014	8	6.9	12.3	14.7	13.6	12.5	13.4	14.6	10.4	6.6	13.8
דרך 71 קטע 10 מק"מ 24.9 עד ק"מ 31.2 מ צומת נבות עד צומת השיטה מקום הצבה ק"מ 31.0												
0	2012	7	6.3	22.2	26.2	23.2	23.0	23.1	24.4	18.0	17.3	24.0
0	2013	10	6.3	21.8	25.3	24.7	22.0	20.8	23.7	20.0	15.8	23.3
0	2014	3	6.3	23.3	26.7	27.5	28.3	28.2	25.3	15.1	11.8	27.2
דרך 71 קטע 20 מק"מ 31.2 עד ק"מ 39.8 מ צומת השיטה עד צומת בית שאן (מערב) מקום הצבה ק"מ 34.8												
0	2012	11	8.6	12.2	13.0	13.2	13.9	14.2	15.3	8.7	7.3	13.9
0	2013	7	8.6	12.6	13.9	13.6	14.2	14.2	14.6	9.6	8.3	14.1
0	2014	11	8.6	14.1	17.6	15.7	15.1	14.8	15.1	10.9	9.1	15.7

בנישי גישה נוספים:

כיוון	שנה	חודש	אורך קטע בק"מ	ממוצע יומי	ראשון	שני	שלישי	רביעי	חמישי	שישי	שבת	ממוצע יומי לימי חול א-ה
דרך 789 קטע 710 מק"מ 0.0 עד ק"מ 14.3 מ צומת כורסי עד צומת אפיק מקום הצבה ק"מ 14.2												
0	2013	9	14.3	1.3	1.5	1.6	1.8	1.6	1.6	0.7	0.2	1.6
דרך 869 קטע 710 מק"מ 0.0 עד ק"מ 16.1 מ צומת מעלה גמלא עד צומת דליות מקום הצבה ק"מ 15.5												
0	2013	2	16.1	1.1	1.2	1.1	1.4	1.4	1.1	1.0	0.6	1.2
0	2014	7	16.1	1.1	1.3	1.4	1.2	1.2	1.2	1.0	0.4	1.3
נפח תנועה לפי דרך, קטע והיום בשבוע באלפים												
כיוון	שנה	חודש	אורך קטע בק"מ	ממוצע יומי	ראשון	שני	שלישי	רביעי	חמישי	שישי	שבת	ממוצע יומי לימי חול א-ה

משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ-15-7-12171

דרך 767 קטע 2 מק"מ 0.0 עד ק"מ 16.0 מ צומת כפר תבור עד צומת אלומות מקום הצבה ק"מ 0.4												
0	2012	2	16.0	7.3	7.5	8.1	8.4	8.0	8.4	5.8	4.4	8.1
0	2013	12	16.0	7.6	7.9	8.1	8.1	8.0	8.4	6.8	6.2	8.1
0	2014	7	16.0	7.9	7.6	8.0	7.6	8.4	9.2	8.1	6.5	8.2
דרך 767 קטע 10 מק"מ 16.0 עד ק"מ 19.3 מ צומת אלומות עד צומת כנרת מקום הצבה ק"מ 16.2												
0	2012	2	3.3	8.1	8.3	9.0	10.1	10.0	9.7	6.0	3.9	9.4
0	2013	8	3.3	10.5	10.5	10.3	9.9	11.3	12.0	10.3	9.2	10.8
0	2014	7	3.3	12.1	12.3	11.5	11.6	13.7	14.3	11.9	9.5	12.7
כיוון	שנה	חודש	ממוצע יומי	ראשון	שני	שלישי	רביעי	חמישי	שישי	שבת	ממוצע יומי לימי חול א-ה	
דרך 77 קטע 1 מק"מ 41.0 עד ק"מ 49.8 מ צומת ישי עד מחלף המוביל מקום הצבה ק"מ 41.1												
0	2012	7	8.8	36.0	38.1	38.2	38.0	36.9	44.4	34.9	21.3	39.1
2	2012	7	8.8	18.0	19.1	19.1	19.0	18.5	22.2	17.5	10.7	19.6
0	2013	11	8.8	46.0	47.0	49.6	48.8	48.9	51.8	34.6	41.0	49.2
1	2013	11	8.8	23.0	23.5	24.8	24.4	24.5	25.9	17.3	20.5	24.6
0	2014	2	8.8	44.7	44.8	46.5	46.5	48.6	52.7	42.3	31.6	47.8
2	2014	2	8.8	22.4	22.4	23.2	23.3	24.3	26.4	21.2	15.8	23.9
דרך 77 קטע 2 מק"מ 49.8 עד ק"מ 61.2 מ מחלף המוביל עד צומת בית רימון מקום הצבה ק"מ 49.9												
0	2012	7	11.4	35.5	37.5	36.8	37.5	35.3	43.3	35.7	22.2	38.1
2	2012	7	11.4	17.7	18.7	18.4	18.8	17.7	21.7	17.9	11.1	19.0
0	2013	11	11.4	35.0	36.4	36.5	37.0	37.2	40.3	26.1	31.2	37.5
1	2013	11	11.4	17.7	18.2	18.7	18.6	18.9	20.4	13.2	15.8	19.0
2	2013	11	11.4	17.3	18.2	17.9	18.4	18.3	19.9	12.9	15.4	18.5
0	2014	2	11.4	34.8	34.7	35.6	36.4	38.3	40.4	29.7	28.4	37.1
1	2014	2	11.4	17.7	17.6	18.0	18.8	19.7	20.0	13.0	17.0	18.8
2	2014	2	11.4	17.0	17.1	17.6	17.7	18.5	20.4	16.6	11.4	18.2
דרך 77 קטע 10 מק"מ 61.2 עד ק"מ 67.2 מ צומת בית רימון עד מחלף גולני מקום הצבה ק"מ 67.2												
0	2012	7	6.0	41.0	42.1	40.4	41.7	40.6	46.5	37.7	38.1	42.3
1	2012	7	6.0	20.2	20.3	19.6	20.6	20.1	21.6	16.2	22.8	20.4
2	2012	7	6.0	20.9	21.8	20.8	21.1	20.5	25.0	21.5	15.3	21.8
0	2013	7	6.0	41.6	42.4	41.7	42.9	44.0	46.5	38.5	35.4	43.5
1	2013	7	6.0	20.4	20.9	20.7	20.7	20.9	21.9	16.9	21.0	21.0
2	2013	7	6.0	21.2	21.5	21.0	22.2	23.1	24.6	21.6	14.4	22.5
0	2014	12	6.0	46.8	52.6	49.5	49.2	47.3	49.5	40.9	38.4	49.6
1	2014	12	6.0	24.4	27.7	25.9	25.8	24.6	25.2	19.1	22.5	25.8
2	2014	12	6.0	22.4	24.9	23.6	23.4	22.7	24.3	21.8	16.0	23.8
דרך 77 קטע 20 מק"מ 67.2 עד ק"מ 75.8 מ מחלף גולני עד צומת פורייה מקום הצבה ק"מ 67.3												
0	2012	4	8.6	23.8	26.8	25.5	25.5	25.0	25.0	20.8	18.0	25.6
1	2012	4	8.6	11.7	13.5	12.8	12.7	12.5	12.0	8.8	9.7	12.7
2	2012	4	8.6	12.1	13.3	12.7	12.9	12.5	12.9	12.0	8.3	12.9
0	2013	8	8.6	28.7	31.2	30.0	28.6	31.2	34.0	25.4	20.7	31.0
1	2013	8	8.6	14.0	14.9	13.7	12.6	15.9	16.4	11.6	12.6	14.7
2	2013	8	8.6	14.8	16.3	16.3	16.0	15.3	17.6	13.9	8.1	16.3
0	2014	4	8.6	26.3	30.7	27.7	22.0	18.1	24.4	20.5	40.6	24.6
1	2014	4	8.6	11.6	10.8	12.6	9.8	10.5	10.1	10.6	17.0	10.8
2	2014	4	8.6	14.7	20.0	15.1	12.2	7.6	14.3	9.9	23.6	13.8
דרך 77 קטע 30 מק"מ 75.8 עד ק"מ 77.6 מ צומת פורייה עד כניסה למצפה מקום הצבה ק"מ 75.8												
0	2012	7	1.8	20.2	22.7	20.3	20.7	20.5	24.3	20.7	12.5	21.7
2	2012	7	1.8	10.1	11.4	10.2	10.3	10.2	12.2	10.4	6.2	10.9
0	2013	6	1.8	20.8	23.1	21.2	21.4	21.7	23.8	19.4	14.7	22.3
1	2013	6	1.8	10.4	11.5	10.6	10.8	10.8	11.4	8.6	8.8	11.1
2	2013	6	1.8	10.4	11.6	10.6	10.6	10.9	12.4	10.8	5.9	11.2
0	2014	6	1.8	21.4	22.6	22.1	22.6	23.0	25.0	20.1	14.0	23.1
1	2014	6	1.8	10.7	11.4	10.9	11.4	11.7	12.0	9.2	8.1	11.5



מקבוצת זייד אורניב
- עמוד 65 מתוך 66 -



שמאות מקרקעין* ליווי כלכלי "דוחות 0" סקרים בנדל"ן* חו"ד מומחה לבימ"ש* תכנון ובניה* דוחות כלכליים עסקיים

תאריך : 27/03/2016

מספרנו : חפ/15-7-12171

2	2014	6	1.8	10.7	11.2	11.2	11.2	11.3	13.1	10.9	5.9	11.6
כיוון	שנ	חוד	אורך קטע בק"מ	ממוצע יומי	ראשו	שני	שליש	רביע	חמיש	שישי	שבת	ממוצע יומי לימי חול א-ה
דרך 768 קטע 10 מק"מ 0.0 עד ק"מ 10.4 מ צומת אלומות עד צומת פורייה מקום הצבה ק"מ 10.2												
0	2012	2	10.4	19.4	20.8	21.7	23.7	23.2	23.7	14.3	8.3	22.6
0	2013	12	10.4	20.0	21.2	20.9	22.3	23.1	24.3	17.2	10.9	22.4
0	2014	6	10.4	20.8	22.1	21.9	22.6	23.7	24.8	19.0	11.3	23.0



משרדים:

מרכז - בית אמפא, רחוב ספיר 7 הרצליה 46852 טל: 073-2807000

צפון - רחוב הרצל 69 טירת הכרמל ת.ד. 2049, מיקוד 39026 טל: 04-8584545, פקס: 04-8584466

אתר אינטרנט: www.motyzaid.co.il דואר אלקטרוני: moty@motyzaid.co.il

