

Dror Barlev

R.E. Appraiser, Engineer and Economist



דרור ברלב

שמאי מקרקעין, מהנדס וככלכלן

28 בינואר 2021
מספרנו: 10261-10/2020

לכבוד
ישראל יעקובי, ארנון בן שלום
אלביט מע'י יבשה ותקשורת בע"מ



טבלת הקצאה - תוכנית 222-0822874

תב"ע דרומית – בית העלמין

חלקות 30, 79 בגוש 11098

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

1. רקע

- 1.1 במסגרת תכנית מס' 222-0822874 (להלן: "התכנית") המוצעת למתחם בית העלמין באזור התעשייה הצפוני של יקנעם, מוצע לבצע בחלקות 30, 79 בגוש 11098 (להלן: "החלקות") איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
- 1.2 יודגש כי תכנית איחוד וחלוקה חדשה, מאפשרת לבצע העתקת זכויות של בעלים ממקום למקום ושמירת הזכויות היחסיות, כפי שהיו ערב התכנון החדש. התכנית מאחדת את החלקות הקיימות בתחום התכנון, מתכננת מחדש את חטיבת הקרקע, ומרכזת את שטחי הציבור שלא בדרך של הפקעה.
- 1.3 התכנית הנדונה כוללת שטחי ציבור בלבד ללא שטחים סחירים ולכן טבלת הקצאה וטבלת האיחוד והחלוקה שלא בהסכמת בעלים אינה כוללת ערכי שווי אלה רק ערכים יחסיים וכל השטחים מיועדים לרישום ע"ש הרשות המקומית.

2. מטרת חוות הדעת

להכין טבלת הקצאה שלא בהסכמת בעלים (ללא ערכי שווי) שתהווה חלק ממסמכי התכנית.

3. פרטי המקרקעין ומצב קנייני

הנכס מושא השומה (להלן: "הנכס הנדון" או "מתחם בית העלמין") כולל חלקי חלקות 30, 79 בגוש 11098.

שטחן הכולל של חלקי החלקות האמורות לעיל – 9,917 מ"ר.



3.1 חוות הדעת מתבססת, בין היתר, על מדידות של המודד המוסמך, מר רודי בלן מחברת טכנומד ונסחי טאבו מעודכנים של כל החלקות המשתתפות בתכנית.

פירוט נסחי טאבו – ראה נספח ב'

סיכום נתוני רישום:

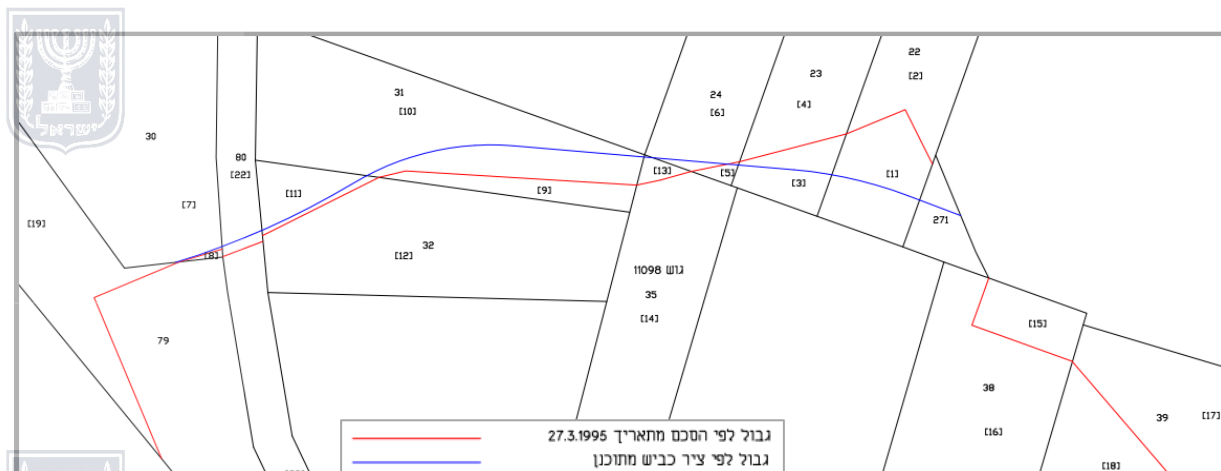
גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	בעלות	החלק
11098	30	14,777	שער יקנעם שותפות מוגבלת	11/14777
			סולתם בע"מ	14766/14777
11098	79	19,516	שער יקנעם שותפות מוגבלת	8537/19516
			סולתם בע"מ	7075/19516
			חב' הכשרת הישוב בישראל בע"מ	500/4879
			מקורות חב' מים בע"מ	4/41

3.2 עפ"י הסכם מתאריך 29.06.1995, שנערך בין חב' סולתם בע"מ (להלן: "סולתם") לבין י"ג תעשיות צומת יקנעם" (להלן: "השותפות" או "שער יקנעם"), נעשתה חלוקה בעין בין שני הצדדים.

להלן תשריט החלקות המשותפות לחב' סולתם ולחב' שער יקנעם.

לפי ההסכם בין שתי החברות, הקו האדום מהווה את קו הגבול המחלק בעין את החלקות המשותפות לחברת סולתם ולחברת שער יקנעם, לפי יחסי הבעלויות בנסחי הטאבו.

סוכם כי החלק התחתון מתחת לקו האדום (החלק הדרומי) יהיה בבעלות מלאה של חברת שער יקנעם ואילו החלק העליון מעל לקו האדום (החלק הצפוני) יהיה בבעלות מלאה של חברת סולתם.



¹ . התשריט הוכן ע"י המודד המוסמך, מר רודי בלן מחברת טכנומד.

Dror Barlev

R.E. Appraiser, Engineer and Economist

3

**דרור ברלב****שמאי מקרקעין, מהנדס וככלכלן****סיכום נתוני בעלות בכפוף להסכם בין חברת שער יקנעם לחברת סולתם:**

החלק	החלק באחוזים	בעלות	חלק משתתף בקו הכחול במ"ר	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
11/14777	0%	שער יקנעם שותפות מוגבלת	4,629	14,777	30	11098
8537/19516	100%	סולתם בע"מ				
8537/19516	0%	שער יקנעם שותפות מוגבלת	5,288	19,516	79	11098
7075/19516	79.996%	סולתם בע"מ				
500/4879	10.248%	חב' הכשרת הישוב בישראל בע"מ				
4/41	9.756%	מקורות חב' מים בע"מ				

4. ביקור במקום

ביקור אחרון במקום נערך ביום 12.10.2020 ע"י דרור ברלב, שמאי מקרקעין. לפני ביקור זה נערכו מספר ביקורים במהלך השנתיים האחרונות.

5. המועד הקובע

המועד הקובע הינו מועד החתימה על חו"ד זו.

6. תיאור הסביבה והמקרקעין

6.1 תחום התכנית בשטח של 9,917 מ"ר, נמצא בצמוד וממערב למתחם תעשיות הקרוי "מתחם סולתם א" באזור התעשייה הצפוני של יקנעם ממערב לכביש 70.

6.2 שטח התכנית גובל:

- במזרח - עם החלק המזרחי של חלקה 30 ומבנה מירון ומתחם סולתם א', לאחריו כביש מס' 722 וצומת יקנעם.
- בצפון - עם בית העלמין.
- במערב - עם שיפולי המורדות המזרחיים של הרי הכרמל (גן לאומי לפי תכנית ג/566).
- בדרום - עם החלק הדרומי של חלקה 79 ומבנה תבור.

6.3 מתחם בית העלמין מאופיין בשטחים ציבוריים פתוחים הנטועים בעצי חורש טבעי ודרך גישה המוביל מכיוון דרום לצפון, אל בית העלמין. הגבול המזרחי של מתחם בית העלמין הינו מדרון תלול היורד בצורה חדה מכיוון מערב למזרח.



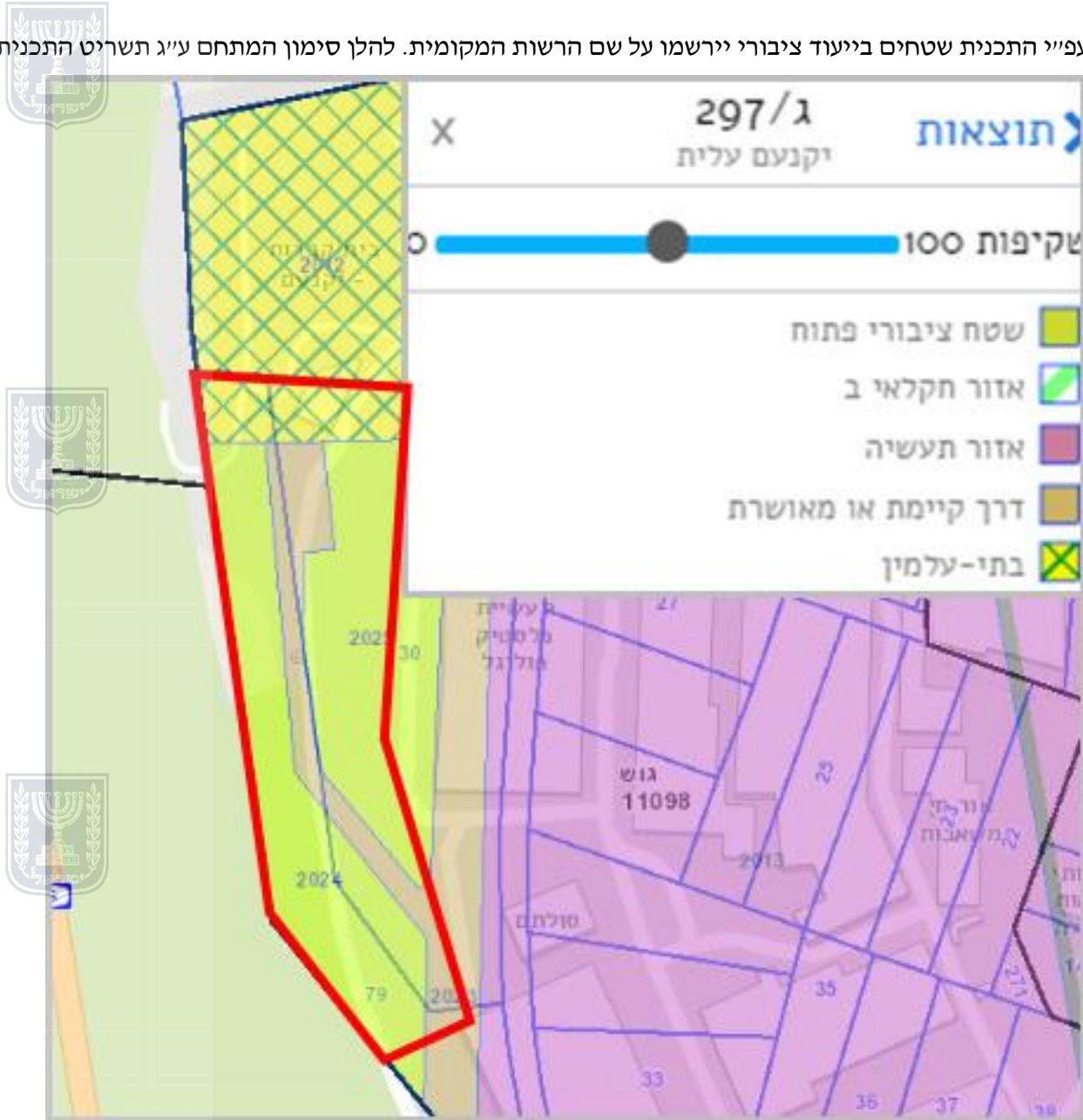


7. מצב תכנוני

המצב התכנוני בתחום התכנית מסווג את השטח בייעוד של שטחי ציבור (שצ"פ, דרך ובית קברות) לפי תוכניות ג/297:

7.1 תכנית ג/297 פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3394 ביום ה-30.10.1986. התכנית הינה תכנית כוללת המסווגת את הנכס בייעוד שצ"פ, דרך ובית עלמין.

עפ"י התכנית שטחים בייעוד ציבורי יירשמו על שם הרשות המקומית. להלן סימון המתחם ע"ג תשריט התכנית:





7.2 **תוכנית ג/9301** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4587 ביום ה- 16.11.1997.

התוכנית הינה תוכנית מתאר מקומית המשנה את תכנית ג/297 ומייעדת שטח למתקנים ומבני שירות לבית העלמין. התכנית מאפשרת להקים בית מלאכה לעיבוד שיש למצבות בלבד.

תשריט התכנית:

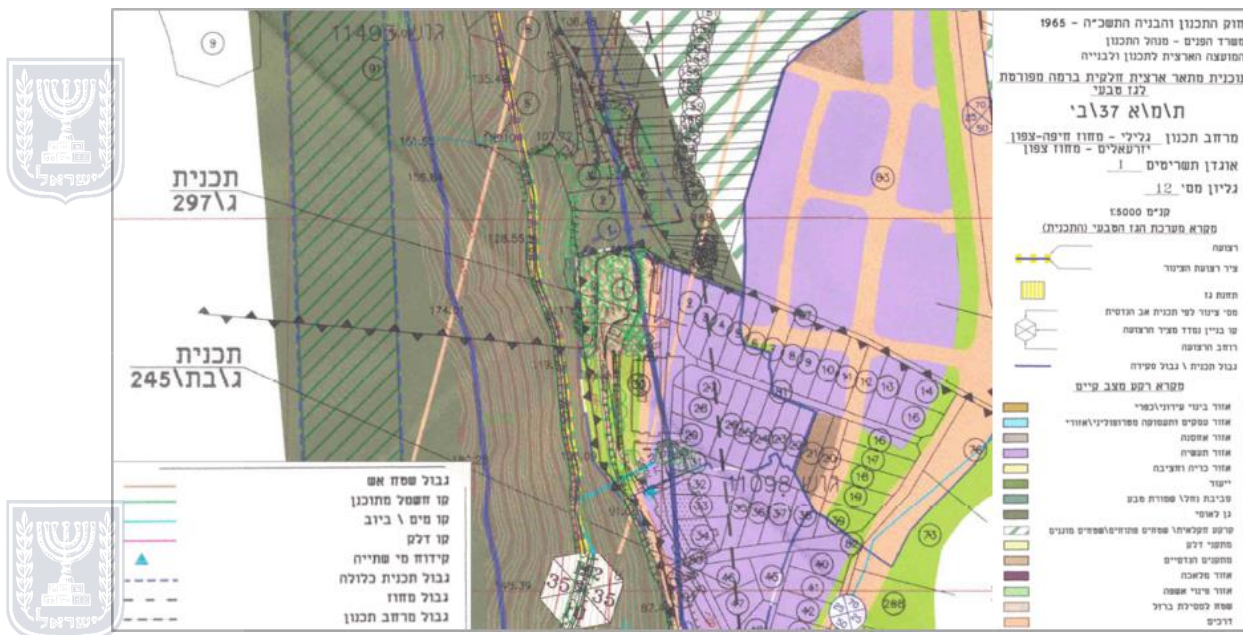


7.3 **תמ"א 37/ב'** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5606 ביום ה- 18.12.2006 הינה תכנית מתאר ארצית ברמה

מפורטת לגז טבעי (מערכת הולכה מכלול ימי ויבשתי). התכנית מייעדות קרקע לרצועת צינור גז טבעי ולתחנות גז ומגדירה טווחי בטיחות מהצינור.

התכניות קובעות את תוואי ההולכה וקובעת הנחיות בדבר ביצוע המערכת בדגש על מזעור הפגיעה בסביבה ועקרונות לשיקום הנופי.

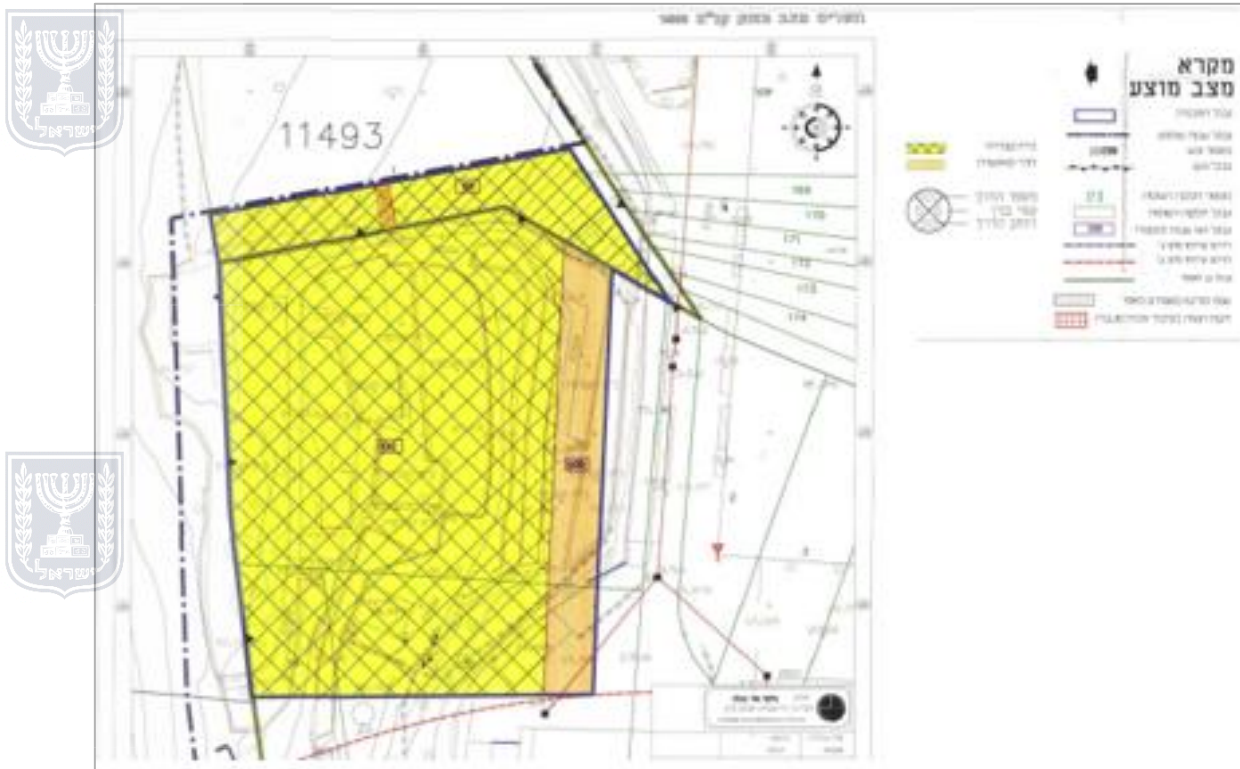
תשריט התכנית:



7.4 **תוכנית 1/מע/מק/73/297** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים ביום ה- 2.12.2010.

התוכנית נועדה להרחיב את בית הקברות להתוות רצועת שטח של 5 מ' בהיקף בית הקברות לנטיעת עצים.

תשריט התכנית:



7.5 **תוכנית ג/20861** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7209 ביום ה- 21.02.2016.

התוכנית מתווה מסגרת תכנון לביסוסה של העיר יקנעם עילית בת קיבולת של כ- 37,000 נפש וכעיר מובילה בתחום התעסוקה עתירת הידע. התכנית מקשרת בין תכניות מאושרות, מבחינת תנועה וחנייה, כך שכל התכניות יאוחדו לאזור אחד. התוכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון למגורים, לתעסוקה, למסחר ולמבני ציבור אשר יהוו את הבסיס להכנת תוכניות מפורטות.

יודגש כי תכנית זו מהווה חלק ממהלך תכנוני הכולל תכנית מפורטת והיא אינה עומדת בפני עצמה. כלומר, ללא תוכנית מפורטת, לא ניתן להוציא היתרי בנייה.



8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בבואי לערוך טבלאות הקצאה ואיזון לתכנית 222-0822874 ע"פ חוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה והתקינה של הוועדה לתקינה שמאית, הבאתי בחשבון בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים שלהלן:

8.1 מצב הזכויות בקרקע - הובאה בחשבון העובדה כי קיים הסכם חלוקה משנת 1995 בין חב' סולתם לשער יקנעם לגבי השטחים בחלקות המשותפות. קו הגבול נקבע עפ"י תשריט שהכין המודד, מר רודי בלן ונקבע לפי שטחי הזכויות הרשומים בנסחי הטאבו. החלק מצפון לקו הגבול שויך לחברת סולתם ואילו החלק מדרום לקו הגבול שויך לחברת שער יקנעם.

להלן נתוני המדידות במצב הנכנס:

מצב נכנס										נתוני המקרקעין				מס' סידורי
שטח יעוד לפי תב"ע (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח יעוד לפי תב"ע מאושרת (ד')	שטח החלקה הכלול בקו הכחול (ד')	שטח חלקה (ד')	חלקה	גוש	
		0.534	0.897	דרר	3.198	ש"פ	14766/14777	4.626	סולתם בע"מ	4.629	14.777	30	11098	1
							11/14777	0.003	שער יקנעם שותפות מוגבלת					
							7441/19516	2.016	שער יקנעם שותפות מוגבלת					
							7075/19516	1.929	סולתם בע"מ					
							500/4879	0.545	חב' הכשרת הישוב בישראל בע"מ	5.288	19.516	79	11098	2
							1096/19516	0.299	שער יקנעם שותפות מוגבלת					
							4.41	0.519	מקורות חב' מים בע"מ					

להלן נתוני המגרשים במצב המוצע:

מס' מגרש יעוד	גוש	חלקה	שטח חלקה (רשום) ד'	שטח מיגרש (ד')	סיכום
50	11098	79	19.516	1.434	1.434
12	11098	79	19.516	1.765	1.765
11	11098	30	14.777	2.811	2.811
	11098	79	19.516	0.388	0.388
				3.199	4.964
24	11098	30	14.777	0.733	0.733
	11098	79	19.516	0.576	0.576
				1.309	1.309
29	11098	30	14.777	0.145	0.145
	11098	79	19.516	1.125	1.125
				1.270	1.270
30	11098	30	14.777	0.940	0.940
				0.940	2.210
סה"כ מצב מוצע בדונם					9.917



Dror Barlev

R.E. Appraiser, Engineer and Economist



8



דרור ברלב

שמאי מקרקעין, מהנדס וכלכלן

8.2 ע"פ הוראות תקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית, תאי שטח המיועדים לצורכי ציבור לא יכללו במסגרת האיזון, וירשמו בבעלות עיריית יקנעם. בשונה מהוראות התקינה, ולמרות שהמגרשים בייעוד ציבורי מיועדים להפקעה לטובת הרשות העירונית, הוחלט להכין את לוח האיזון במתכונת של טבלת איחוד וחלוקה.

המגרשים הוכנסו לטבלה לפי ערכי שווי יחסיים בלבד ולפי החלוקה הבאה:



- קרקע לבית עלמין / בית קברות: 100
- קרקע עבור מתקנים ומבנים לבית עלמין: 50
- קרקע לשצ"פ: 30
- קרקע לדרך: 10

8.3 שמירה על יחסיות בשווי תאי השטח בין המצב הנכנס למצב היוצא - השווי היחסי של החלקות נשמר במגרשי התמורה.

8.4 השטחים בשני המצבים מתבססים על מדידות של מודד מוסמך (יתכנו סטיות כמקובל בחוק המודדים).



8.5 הובא בחשבון כי הקרקע בכל תחום התכנית הינה קרקע נקייה ולא מזוהמת.

9. טבלת הקצאה ואיזון – ראה נספח א'

ועל זאת באתי על החתום





נספח א' - טבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת הבעלים

לפי תוכנית מס': 222-0822874

מצב יוצא *				מצב נכנס						נתוני המקרקעין								
שוי יחסי בתכנית	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה במ"ר	מגרש תמורה	מס"ד	שוי יחסי בתכנית באחוזים	שטח הייעוד במ"ר	שטח החלקה לפי הייעוד במ"ר	ייעוד החלקה	החלקים בבעלות או בזכויות הרשומים על החלקה	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	גוש	מס"ד
0.02%	ש.צ.פ	0.07%	3,199	11	1	0.03%	3.45	4,629	ש.צ.פ, דרך ובית עלמין	0.07%	ראה הערה 2 להלן	550014666	שער יקנעם שותפות מוגבלת*	4,629	14,777	30	11098	1
0.01%	דרך מאושרת	0.34%	1,309	24		46.92%	4,625.55	4,629	ש.צ.פ, דרך ובית עלמין	99.93%		סולתם בע"מ	2					
28.44%	ש.צ.פ	97.05%	3,199	11	2	23.20%	2,313.16	5,288	ש.צ.פ, בית עלמין, מתקנים ומבנים לבית עלמין ודרך	43.74%	550014666	שער יקנעם שותפות מוגבלת*	4,629	14,777	30	11098	3	
2.66%	דרך מאושרת	66.52%	1,309	24														46.92%
15.83%	בית קבחת	36.15%	1,434	50	3	19.23%	1,917.02	5,288	ש.צ.פ, בית עלמין, מתקנים ומבנים לבית עלמין ודרך	36.25%	ראה הערות 1,2 להלן	520020116	הכשרת הישוב בישראל בע"מ	5,288	19,516	79	11098	4
15.34%	ש.צ.פ	94.91%	1,765	12														
0.21%	דרך מאושרת	5.29%	1,309	24	4	5.435%	541.91	5,288	ש.צ.פ, בית עלמין, מתקנים ומבנים לבית עלמין ודרך	10.25%	520020116	הכשרת הישוב בישראל בע"מ	5,288	19,516	79	11098	5	
2.87%	דרך מוצעת	100.00%	940	30														46.92%
4.77%	בית קבחת	10.91%	1,434	50	5	5.174%	515.90	5,288	ש.צ.פ, בית עלמין, מתקנים ומבנים לבית עלמין ודרך	9.76%	520010869	מקוחת חב' מים בע"מ	5,288	19,516	79	11098	6	
0.40%	ש.צ.פ	1.36%	3,199	11														46.92%
0.82%	ש.צ.פ	5.10%	1,765	12	6	100.0%	9,917						9,917					
1.11%	דרך מאושרת	27.85%	1,309	24														100.0%
0.29%	דרך מוצעת	7.35%	1,270	29	6	100.0%	9,917						9,917					
16.61%	בית קבחת	37.95%	1,434	50														100.0%
0.23%	ש.צ.פ	0.78%	3,199	11	6	100.0%	9,917						9,917					
1.84%	דרך מוצעת	47.47%	1,270	29														100.0%
3.36%	בית קבחת	7.69%	1,434	50	6	100.0%	9,917						9,917					
0.22%	ש.צ.פ	0.75%	3,199	11														100.0%
1.75%	דרך מוצעת	45.19%	1,270	29	6	100.0%	9,917						9,917					
3.20%	בית קבחת	7.32%	1,434	50														100.0%
100.0%					סה"כ	100.0%	9,917							9,917				סה"כ

הערות:

- בחלקות 30 ו-79 [ביחד עם חלקות אחרות באותו הגוש 22-24, 30-50, 79-80] קיימת משכנתא על הבעלות של "שער יקנעם שותפות מוגבלת" של לזכות בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה ללא הגבלת סכום, לפי שטר 12875/2009/1.
- בחלקה 30 קיימת הערה לפי פקודת הדרכים - קובץ תקנות 5828 מיום 8.5.97 תכנית 7709/כ.
- כל השטחים בייעוד ציבורי יירשמו על שם הרשות המקומית.



תאריך

28.01.2021

רשיון מס'

4126146

חתימה



דרור ברלב
כלכלן ושמאי מקרקעין

שם שמאי המקרקעין

דרור ברלב



Dror Barlev

R.E. Appraiser, Engineer and Economist

10



דרור ברלב

שמאי מקרקעין, מהנדס וככלכלן

נספח ב' – נסחי טאבו חלקות 30 ו-79

<p>29/11/2020 י"ג כסלו תשפ"א שעה: 00:32</p>	<p>תאריך</p>	<p>הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية</p>	<p>משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE</p>			
<p>308089</p>	<p>נסח מס'</p>	<p>לשכת רישום מקרקעין: נצרת העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 11098 חלקה: 30</p>				
<p>תיאור הנכס</p>						
		<p>סוג המקרקעין</p>				
		<p>מירי</p>	<p>שטח במ"ר 14,777.00</p>			
			<p>רשויות עיריית יקנעם עילית</p>			
<p>בעלויות</p>						
<p>מס' זיהוי 550014666</p>	<p>סוג זיהוי תאגיד</p>	<p>הבעלים שער יקנעם שותפות מוגבלת</p>	<p>מהות פעולה מכר</p>	<p>תאריך 27/03/2000</p>	<p>מס' שטר 5428/2000/2</p>	<p>החלק בנכס 11 / 14777</p>
<p>החלק בנכס 11 / 14777</p>						
<p>החלק בנכס 14766 / 14777</p>		<p>הבעלים "סולתם" בע"מ</p>	<p>מהות פעולה עודף</p>	<p>תאריך 27/03/2000</p>	<p>מס' שטר 5428/2000/3</p>	
<p>משכנתאות</p>						
<p>מס' זיהוי 520018078</p>	<p>סוג זיהוי חברה</p>	<p>בעלי המשכנתה בנק לאומי לישראל בע"מ</p>	<p>מהות פעולה שינוי בתנאי המשכנתה</p>	<p>תאריך 11/06/2009</p>	<p>מס' שטר 12875/2009/1</p>	<p>החלק בנכס 11 / 14777</p>
<p>החלק בנכס 11 / 14777</p>	<p>בתנאי שטר מקורי 2591/2002/1</p>	<p>סכום ללא הגבלת סכום</p>	<p>דרגה ראשונה</p>			
		<p>הערות: יחד עם חלקות 22-24, 30-50, 79-80 באותו גוש.</p>				
		<p>שטרי תיקון: 12875/2009</p>				
		<p>על הבעלות של: שער יקנעם שותפות מוגבלת</p>				
<p>סוף נתונים</p>						
<p>נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001</p>						
<p>שולמה אגרה</p>						
<p>עמוד 1 מתוך 1</p>						





תאריך: 29/11/2020
 י"ג כסלו תשפ"א
 שעה: 00:44

נסח מס' 308092

לשכת רישום מקרקעין: נצרת
העתק רישום מפנקס הזכויות
 גוש: 11098 חלקה: 79



תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית יקנעם עילית	19,516.00	מירי

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
5428/2000/5	27/03/2000	מכר	שער יקנעם שותפות מוגבלת	תאגיד	550014666
				החלק בנכס	7441 / 19516
5428/2000/6	27/03/2000	עודף	"סולתם" בע"מ		
				החלק בנכס	7075 / 19516
10555/2011/2	04/04/2011	עודף	חברת הכשרת הישוב בישראל בע"מ	חברה	520020116
				החלק בנכס	500 / 4879
10555/2011/3	04/04/2011	מכר	שער יקנעם שותפות מוגבלת	תאגיד	550014666
				החלק בנכס	1096 / 19516
10555/2011/4	04/04/2011	עודף	מקורות חב' מים בע"מ	חברה	520010869
				החלק בנכס	4 / 41

עמוד 1 מתוך 2



Dror Barlev

R.E. Appraiser, Engineer and Economist



דרור ברלב

שמאי מקרקעין, מהנדס וככלכלן

29/11/2020 י"ג כסלו תשפ"א שעה: 00:44	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل
308092	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: נצרת	
העתק רישום מפנקס הזכויות			
גוש: 11098 חלקה: 79			
משכנתאות			
מס' זיהוי	סוג זיהוי	בעלי המשכנתה	מהות פעולה
520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	שינוי בתנאי המשכנתה
החלק בנכס	בתנאי שטר מקורי	סכום	דרגה
630 / 2496	2591/2002/1	ללא הגבלת סכום	ראשונה
הערות: יחד עם חלקות 22-24, 30-50, 79-80 באותו גוש.			
שטרי תיקון: 12875/2009			
על הבעלות של: שער יקנעם שותפות מוגבלת			
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	
12835/2012/1	09/05/2012	הערה לפי פקודת הדרכים	
הערות: קובץ תקנות 5828 מיום 8.5.1997 תכנית 7709/כ			
סוף נתונים			
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001			
שולמה אגרה			

עמוד 2 מתוך 2

