

מרחב תכנון מקומי "טבריה"

תכנית מס. 10262 ג'

שינוי לתכנית מפורטת מס. 2855 ג'

שינוי לתכנית 287 ג'

שינוי לתכנית מתאר 161 ג'

מלונאות ונופש - 70 חדרים (2 מיטות ליחידה)

**הוראות התכנית**



משרד הפנים	מחוז הצפון
חוק התכנון והערים השק"ה - 1965	
אישור תכנית מס. 10262 ג'	
יום תחילת התכנון והגדלת החליטה	8.11.00
כיום	אשר את התכנית.
י"ר מנחה המחוזית	סמנכ"ל לתכנון

10262 ג'	הודעה על אישור תכנית מס.
1976	מורסמה בילקוט הפרסומים מס.
	מיום 1.3.01

מאיר בן-דוד, אדריכל ומתכנן ערים

רח' נורדאו 17, הרצליה 46585

טל. 09-9566188

פקס. 09-9588521

יולי 2000

1. נתוני התכנית
- 1.1 מחוז: הצפון
- 1.2 נפה: כנרת
- 1.3 מקום: רח' השילוח ורח' הפרחים, טבריה
- 1.4 גושים וחלקות: גוש 15013 חלקות 16, 17, 35  
גוש 15026 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 92, 93  
גוש 15032 חלקות 13, 15, 47, 69
- 1.5 תחום שיפוט מוניציפאלי: עיריית טבריה
- 1.6 בעלי הקרקע: בעלים שונים
- 1.7 יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה "טבריה"
- 1.8 עורך התכנית: מאיר בן-דוד, אדריכל ומתכנן ערים  
רח' נורדאו 17, הרצליה 46585  
טל. 09-9566188-9 - פקס. 09-9588521

2. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס. 10262 ג' (להלן התכנית), המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 2855 ג', לתכנית 287 ג' ולתכנית מתאר 161 ג'.

3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים כדלקמן:
- א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן תקנון התכנית),
- ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:500 (להלן התשריט).
- ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 (להלן נספח בינוי) המציג את עקרונות התכנון ונפחי הבניה.
- ד. נספח תנועה בקני"מ 1:500 הכולל תכנית תנועתית לפתרון נגישות, תנועה וחניה בשטח התכנית (להלן נספח התנועה).
- ה. טבלת איזון.
- כל מסמך ממסמכי התכנית יהא בלתי נפרד ממנה.

4. תיאור המקום:

המתחם הכולל את חלקות 1, 2, 3, 4 בגוש 15026, נמצאת בסמוך ממזרח לרחוב "הגליל", המהווה את הרחוב המסחרי הראשי בעיר. ברחוב "ביבאס" מול המתחם הנדון, מצוי "בית הטרמינל" המשמש כמרכז מסחרי ובית מלון בקומה העליונה. מצפון מערב מצוי מתחם התחנה המרכזית ובסמוך לו בית מלון "רסטל", בדרום שכונת מגורים "עץ חיים" ואכסנית "בית עדינה". מדרום מזרח מצוי מתחם שוק הירקות של טבריה.

המתחם נמצא בפינת הרחובות "הפרחים" ו"השילוח".

פני רחוב השילוח יורד בשיפוע מדרום לצפון.

בדרום גובל המתחם בחלקה עליה ב"ס דתי "ביבאס" ובה מתוכננת דרך ברוחב 12 מ' לאורך הגבול המערבי של המתחם.

5. ציננים בתכנית:

- |   |   |
|---|---|
| קו כחול                                   | גבול התכנית -                             |
| קו שחור עם משולשים שחורים משני צדיו.      | גבול גוש -                                |
| שטח מסומן בצהוב                           | אזור מגורים בינוי ופינוי -                |
| שטח מסומן בכחול                           | אזור לשימור -                             |
|   | אזור תעשייה מיוחד משולב במסחר ובמלונאות - |
| שטח סגול עם פסים אלכסוניים אפורים וצהובים |   |
| לסירוגין התחומים בקו חום.                 |   |
| שטח מסומן בירוק                           | שטח ציבורי פתוח -                         |
| שטח אפור ומקווקו בצהוב באלכסון תחום       | אזור מסחר משולב במלונאות ונופש -          |
| בחום כהה                                  |   |
| בצבע חום בהיר                             | דרך קיימת או מאושרת -                     |
| בצבע אדום                                 | דרך מוצעת או הרחב מוצעת של הדרך -         |
| בקו צהוב מקוטע                            | בנין להריסה -                             |
| בספרה ברבע העליון של עיגול                | מספר דרך -                                |

בספרות ברבעים ימני ושמאלי של עיגול	קו בנין מינימלי -
בספרה ברבע התחתון של עיגול	רוחב דרך -
קו שחור עם מספר בעיגול	גבול חלקה רשומה ומספרה -
קו שחור מקוטע	גבול חלקה רשומה לביטול -
מספר בעיגול מחוק ע"י קו אלכסוני	מספר חלקה רשומה לביטול -
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת -
קו שחור עם שני מספרים ולוכסן בעיגול	גבול מגרש חדש ומספרו -

6. **גבול התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. **שטח התכנית:** כ- 9,100 מ"ר.
8. **מטרות התכנית:**
- שינוי יעוד מאיזור מגורים בינוי ופינוי לשטח לתעשייה מיוחדת (מפעל תכשיטים), הכוללת מסחר ומשולבת במלונאות ונופש.
  - שינוי יעוד מאיזור מגורים בינוי ופינוי לאזור מסחרי משולב במלונאות ונופש.
  - קביעת הנחיות והוראות לבניה.
  - הרחבת דרך מאושרת
  - איחוד מגרשים
9. **כפיפות התכנית:** על התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר של טבריה והוראות תכניות מפורטות מס. 2855 חס. 287 ומס. 161 אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו.
- בכל מקרה של אי התאמה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.
10. **שימושים ותכליות:** א. איזור תעשייה מיוחדת כולל תעשייה ומסחר משולב במלונאות ונופש. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ומקווקו באפור ובצהוב תחום בחום כהה לסירוגין, הוא שטח המוגדר כאיזור תעשייה מיוחדת

והוא מיועד למפעל תכשיטים: אולמות ייצור לתכשיטים, חדרי שיבוץ,

אולמות תצוגה ומכירה, משרדים וכו' ומלונות לנופש

היחס בשטחים מתחלק: תעשייה -50%, מסחר 20% ומלונאות

ונופש -30%, המלונאות תהיה מלונאות רגילה בהיקף של כ- 70 חדרים.

ב. מסחר משולב במלונאות ונופש: השטח הצבוע בתשריט באפור

ומקווקו בצהוב תחום בחום כהה הינו שטח המוגדר כשטח מסחרי

משולב במלונאות ונופש ויותר בו השימושים כדלקמן:

מרכולים, חנויות, אולמות תצוגה, מסעדות, משרדים ומלונות לנופש.

היחס בשטחים מתחלק: מסחר 35% ומלונאות ונופש -65%,

המלונאות תהיה מלונאות רגילה בהיקף של כ- 50 חדרים.

11. איחוד מגרשים: מגרש 3 ומגרש 4 יאוחדו למגרש חדש בשטח 3,082 מ"ר שיקרא מגרש

3/1 א'

12. טבלת שטחים:

<u>מצב מוצע</u>		<u>מצב קיים</u>		<u>ייעוד השטח</u>
%	שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	
----	----	51.3%	4,670	מגורים בינוי ופינוי
----	----	0.5%	52	אזור לשימור
----	----			שטח ציבורי פתוח
				אזור תעשייה מיוחד
35.1%	3,197	----	----	משולב במלונאות
				אזור מסחר
13.6%	1,235	----	----	משולב במלונאות
51.3%	4,668	44.4%	4,041	דרכים
100%	9,100	100%	9,100	<u>סה"כ</u>

11. טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

גובה בנייה מכסימלי	אחוזי בנייה								קוי בנין			שם האיזור	גודל מגרש במ"ר	שם המגרש
	מספר קומות	כללי	שטחי שירות		שטחי שימוש עיקרי		שטחים לשימוש עיקרי		קדמי	אחורי	צדדי			
מטרים	8	7	6	5	4	3	2	1						
** 18	4	100	340	140	40	100	200	200	200	0	0	0	875	1/1
** 18	4	100	340	140	40	100	200	200	200	0	0	0	435	2/1
** 25	5	100	440	240	40	200	200	200	200	0	0	0	3,082	א3/1
													115	א4/2

\* אם המכנים על המגרשים ייבנו כקומפלקס אחד, יהיו קירות משותפים בגובלות החלקות ותהיה מותרת בנייה בקו בנין 0. אם לא ייבנה כקומפלקס אחד, הבנייה בקו 0 תותר בקירות ללא פתחים.

\*\* גובה הבנין מתחייבים ל-10.00 החל בכל מגרש.

14. שימושים חריגים: המבנים במגרשים 1 ו-2 יהיו מבנים בעלי שימוש חריג.

השימוש החורג יהיה כפוף לתקופת הביצוע.  
ההתייחסות למבנים חורגים תהיה כפופה לנאמר בפרק ז' לחוק התכנון  
והבניה תשכ"ה 1965.

15. זיקת הנאה: תירשם זיקת הנאה ע"ש בעלי מגרש 1 ו-2, לזכות מעבר לכניסה לקומות  
המרתף המשמשות לחנייה, בירידה למרתף, הממוקמת בצד הצפוני של  
חלקה 3א' (כמסומן בתשריט).

16. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני:

חומרי הבניה יהיו קשיחים ובלתי מתכלים. גמר חיצוני של המבנה  
יבוצע מחומרי גמר עמידים כגון ציפויי שיש, אבן נסורה, פנלים  
מזכוכית ואלומיניום.  
במבנה יתוכנן איזור מיוחד לשילוט ע"ג החזיתות ומתן היתר לביצועו  
יחייב הכנת תכנית הכוללת פרטי עיצוב שתוגש לאישור מהנדס  
הועדה המקומית.  
מתקנים, מבנים ומיסתורים למערכות טכניות יותרו להקמה על הגגות  
ובתנאי שיקבלו פתרונות עיצוביים אחידים וחוזרים.

17. שלבי תכנון וביצוע:

התכנית תבוצע ע"פ השלבים הבאים כדלקמן:  
שלב א': מגרש מס' 3א' ו-4/2 א' בתוך 3 שנים מיום אישור התכנית.  
שלב ב': מגרשים מס' 1 ו-2 - תוך עשר שנים מיום אישור התכנית.  
ביצוע שלב כלשהו לא יהיה מותר בביצוע שלב קודם.

18. תנאים למתן היתר בניה:

לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר הגשת תכנית פיתוח אשר תכלול  
תכנון דרכי גישה, גדרות, קירות, גינות, ריצוף, ניקוז, פתרון למיכלי  
אשפה, ציון חמרי גמר עמידים, באישור הועדה המקומית.

היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור המשרד לאיכות הסביבה.  
היתרי בנייה יוצאו רק לאחר אישור רשות העתיקות.  
כל פעולה באתר עתיקות כפופה לאישור מראש של רשות העתיקות.  
תנאי למתן היתר בניה, ביצוע הריסה בפועל של המבנים בכל שלב של ביצוע התכנית.

19. **תשתיות:** לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצוע עבודות תשתית הכוללות קוי ביוב, ניקוז, דרכים, שבילים, מדרכות, מתקני חשמל, תאורה ותקשורת בשטח על פי תכניות שתובאנה לאישור הועדה המקומית.
20. **איכות הסביבה** לצורך בקשה להיתר בניה יועברו תכניות המפרטות ייעודים ותהליכים במבנה לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. תהליכים הדורשים שימוש בצינודים (בומינג) לא ייעשו באיזור אגן ההיקוות של הכינרת.
21. **מים** החיבור למערכות מים יהיו באישור עיריית טבריה, מנהל הכינרת ומשרד הבריאות.
22. **ביוב** החיבור למערכות הביוב יהיו באישור עיריית טבריה, מנהל הכינרת, משרד הבריאות והיחידה לאיכות הסביבה.
23. **ניקוז** הניקוז יהיה עלי או תת-קרקעי ויחובר בהתאם לדרישות עיריית טבריה באישורה, ובאישור מנהל הכינרת, למערכות הניקוז העירוניות.
24. **מגבלות חשמל** תשתיות חשמל חדשות בתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות, המרחק מבנין לקו חשמל תתקרקעי לא יפחת מ-2 מ'.



לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מעל לקו תת-קרקעי.  
תחנת טרנספורמציה תוקם בתוך קווי הבנין ותהווה חלק מהמבנה  
המיועד לשימושים דלעיל.

לא תתקבל תכנית בקשה להיתר בניה אשר אינה כוללת חדר  
טרנספורמציה פנימית כפי שיוסכם עליה עם חבי' החשמל.

25. חניה: החניה תתוכנן בתחומי המגרש ובכפוף לתקנות תכנון ובניה (התקנת  
מקומות חניה) היתשמי"ג 1983, או אלו שיהיו תקפות באותה עת.

26. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית  
וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ חוק תכנון ובניה 1965 סעיף 188  
א-ב.

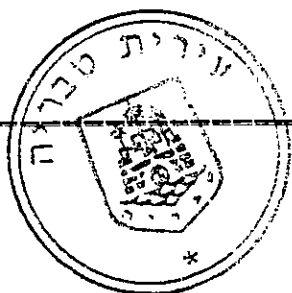
27. הנחיות לתשריטי חלוקה:

- א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות ייעודי  
הקרקע המוצעים בתכנית זו בטלים.
- ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים כל אחד שטח רצוף  
בעל סיווג אחיד המותחם על ידי קווי רחובות וגבולות המגרשים  
המוצעים בתשריט.
- ג. על יוזם התכנית להכין תכנית חלוקה ולרשמה בלשכת רשם  
המקרקעין.

28. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

חתימות :

בעלי הקרקע



יוזם התכנית

*[Handwritten signature]*

עורך התכנית

מאיר בן-דוד, אדריכל ומתכנן ערים



10

תכנית מס' 10262/4

המנהל/ת: *[Signature]*

תאריך: 12.12.12

ILAN BARAM,

Land Valuer & Property Manager.

10A George Elliot str., Tel Aviv 65235

Tel: 03-6201508. Fax: 03-5281055.

אילן ברעם,

שמאי מקרקעין, מנהל נכסים.

ג'ורג' אליוט 10א, תל אביב 65235

טל: 03-6201508, פקס: 03-5281055.

תל אביב 16.06.99

דו"ח מס' 309 א,

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "טבריה"

חלוקה חדשה בין בעלים - גוש 15026 חלקות מס'

הנדון:

1-4, איזור תעשייה תחתון - טבריה.

(תוכנית בהכנה מס' 10262 ג')

לבקשתכם, באמצעות מר פיליפ גרינהולץ, הנני מגיש בזאת חוות דעתי בעניין חלוקה חדשה של הנכס שבנדון, חלקות מס' 1-4 בגוש 15026, בהתאם להוראות פרק "ג", סימן "ז" לחוק התכנון והבנייה.

ביקרתי בנכס הנדון בתאריך 02.11.97. עיינתי במסמכי תוכנית מאושרת החלה על הנכס שבנדון, מתאר מפורטת מס' 2855, ותוכנית מתאר מס' 161, המצויות במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה טבריה. עיינתי בהצעת תכנית מפורטת לחלוקה חדשה (להלן: מפורטת חדשה), אשר נמסרה לי ממר מאיר בן דוד, אדריכל ומתכנן ערים.

### א. מטרת השומה

אומדן לתשלומי איזון, באם קיימים, בגין תכנית מפורטת לחלוקה חדשה. התכנית מהווה כיום הצעה בלבד, וכל שינוי בתכנית מחייב עידכון השומה שלהלן.

### ב. פירוט הנכס

הודעה על הפקדת תכנית מס' 10262/99  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'

גוש : 15026

חלקות : 1-4, בהתאם לתשריט תוכנית מפורטת חדשה בהכנה

גוש	חלקה	שטח במ"ר נטו	השטח עפ"י	בינוי	בעלות
15026	1	832	מדידה גרפית.	מבנה חד קומתי נטוש.	אגודת אולפנא בית אהרון.
15026	2	403	מדידה גרפית.	מבנה פעיל בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית.	זלץ יוסף.
15026	3	555	מדידה גרפית.	מבנה חד קומתי נטוש.	תכשיטי כפריס בע"מ.
15026	4	2,527	מדידה גרפית.	מבנה חד קומתי נטוש.	תכשיטי כפריס בע"מ.
15032	4/א2	115	מדידה גרפית	דרך.	עיריית טבריה
	סה"כ	4,432			

מיקום : רחוב ביבאס (הפבחים) - פינת רחוב  
 מ"ש התחנות הפטריה הנוז הצפון  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 10262/99  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 9.9.98 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הפקדת תכנית מס' 10262/99  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 8.11.98 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חטיבת קרקע, חלקות מס' 1-4 בגוש 15026. החטיבה מצוייה באיזור התעשייה התחתון של טבריה.

**הסביבה**

איזור התעשייה התחתון מצוי בחלק הדרומי של העיר, מדרום מזרח לציר רחוב "אלחדיף", אשר מהווה חלק מציר התנועה המרכזי שלאורך העיר. מיקומו של האיזור בסמוך למרכז הפעילות המסחרית של העיר יצר תופעה של חדירת שימושי מסחר, איכסון ומלונאות, לצד שימושי תעשייה קלה כגון מסגריות, מוסכים, חרשות עץ וברזל, קרמיקה וכו'. באיזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים, מדרכות, תאורה וכו"ב.

החטיבה ממוקמת בסמוך ממזרח לרחוב "הגליל", אשר מהווה את הרחוב המסחרי הראשי בעיר. בעברו הצפוני של רחוב ביבאס, מול חטיבת הקרקע שבנדון, מצוי "בית הטרמינל", המשמש כמרכז מסחרי ובית מלון בקומה העליונה. מצפון מערב מצוי מתחם התחנה המרכזית, ובסמוך לו בית מלון "רסטל". בדרום, שכונת מגורים "עץ חיים" ואכסניית "בית עדינה". מדרום מזרח מצוי מתחם שוק הירקות של טבריה: מבני בטון ומעברים מקורים בסככות.

**החטיבה**

חטיבת הקרקע מצוייה בפינת הרחובות "ביבאס" בצפון ו"השילוח" במזרח. פני רחוב השילוח בשיפוע היורד מכיוון דרום לצפון. בדרום גובלת החטיבה בדרך סלולה ומעברה שכונת המגורים "עץ חיים". במערב גובלת החטיבה בחלקה ועליה ביי"ס דתי "ביבאס". בהתאם לתשריט המצב הקיים המצורף להצעת תכנית מפורטת חדשה, מתוכננת דרך ברוחב 12 מ' לאורך גבולה המערבי של החטיבה. סה"כ שטח החטיבה כ- 4,432 מ"ר, ללא שטחי הדרכים המקיפות אותה.

להלן תיאור מיקום החלקות במתחם החטיבה והבינוי:

חלקה	מיקום במתחם החטיבה	בינוי בחלקה
1	פינה צפון מערבית.	מבנה חד קומתי נטוש, בשטח של כ- 55 מ"ר (במדידה גראפית על גבי תשריט).
2	פינה צפון מזרחית, קרן הרחובות "ביבאס" ו"השילוח".	מבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע חלקית. קומה א' משמשת עבור מרפאת שיניים. היתרה למגורים. המבנה ממוקם בקרן הרחובות. אומדן משוער לשטח המבנה כ- 380 מ"ר (במדידה גראפית על גבי תשריט).
3	בעורף חלקה מס' 2, חזית מזרחית לכיוון רחוב השילוח.	מבנה חד קומתי נטוש. המבנה לא ראוי למגורים.
4	החלקה מצוייה בחלקו העורפי (דרומי) של המתחם.	בפינה הדרום מזרחית של החלקה מצוי מבנה חד קומתי נטוש, אשר שימש בעבר כ"אכסניית שוויצר". המבנה להריסה.
4/א2	פינה דרום מערבית.	חלק מדרך שהופקעה ממנהל מקרקעי ישראל.

פני הקרקע בחטיבה בשיפוע מתון היורד מכיוון דרום לצפון. מפלס השטח בחלק העורפי (הדרומי) של החטיבה נמוך ממפלס פני הכביש הגובל. בשטח החלקות אין כיום פיתוח חצר.

**מצב תכנוני קיים: תב"ע מפורטת מס' 2855**

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.פ. 2831 מיום 01.07.82. התכנית קובעת כי ייעוד חטיבת הקרקע שבנדון הינו ל"איזור מגורים, בינוי ופינוי". קיימות הוראות לגבי הליך מתן היתרי בנייה במתחמים השונים המוגדרים בתכנית, קיבולת הבנייה וחלוקה בין בנייה נמוכה, גבוהה ושטחי ציבור. כל מתחם ירשם כ"בית משותף".

התכנית מסמנת הרחבה של הרחובות "ביבאס" ו"השילוח". תוואי ההפקעה מתוכנן ע"ח המבנה שבחלקה מס' 2.

נמסר לנו מהאדריכל המתכנן כי קיבולת הבנייה בכפוף לייעוד למגורים מחושבת לגבי החלקות שבנדון לפי 100%.

**מצב תכנוני מוצע: תכנית בהכנה לחלוקה חדשה מס' 10262 ג'**

התכנית מוצגת במתכונת של תוכנית לחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים. התוכנית קובעת כי מגרשים מס' 3 ו-4 יאוחדו למגרש חדש 3א' בשטח של 3,082 מ"ר בנוסף מצורף מגרש מס' 4/2 א' שהינו בבעלות העיריה בשטח של כ- 115 מ"ר.

להלן טבלת זכויות הבנייה:

גובה במ'	אחוזי בנייה						קווי בניין	שטח במ"ר	מגרש
	סיכ	תכסית	שרות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה			
18	340	100	140	200	100	240	לפי תשריט.	832	1
18	340	100	140	200	100	240	לפי תשריט.	403	2
25	440	100	240	200	200	240	לפי תשריט.	3,082	3א'
25	440	100	240	200	200	240	לפי תשריט	115	4/2 א'

**ייעוד**

חלקות מס' 1 ו-2 מיועדות למסחר 35%, השימושים המותרים: מרכולים, תנויות, אולמות תצוגה. מסעדות, מלונאות ונופש 65%.  
 חלקה מס' 3א' ו-4/2 א' מיועדת לתעשייה מיוחדת (מפעל תכשיטים). השימושים המותרים: אולמות ייצור לתכשיטים, חדרי שיבוץ, אולמות תצוגה ומשרדים, מתוכם 50% מהשטח העיקרי מיועד לתעשייה, 20% מהשטח העיקרי מיועד למסחר, ו 30% מיועד למלונאות ונופש.  
 אחוזי הבנייה המוקצים לבנייה מתחת למפלס הכניסה מתייחסים למרתפי חנייה. מתחת לכל הקומפלקס, בחלקה מס' 3א', יבנו 2 מרתפי חנייה.  
 לחלקות 1 ו-2, תינתן זיקת הנאה מחלקה 3 א', לזכות מעבר לכניסה לקומת המרתף המשמשת לחניה, בירידה למרתף, הממוקמת בצד הצפוני של חלקה 3 א'.

השומה שלהלן ערוכה בהתאם להוראות בדבר חלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, כמשמעותה בפרק "ג", סימן "ז" לחוק התכנון והבנייה.

השומה מתייחסת לשינוי בשווי היחסי שחל, באם חל, במגרשים המהווים במשותף את חטיבת הקרקע שבנדון, בעיקבות השינוי במצבם הפיזי והתכנוני. אנו מתייחסים לשווי המגרשים בלבד, ללא ההשבחות, ואומדים את תשלומי האיזון הצפויים.

1. **שומת המגרשים.**  
ב"מצב התכנוני הקיים" השומה הינה בהתאם לנתוני התכנון כפי שנמסרו לנו ע"י האדריכל המתכנן. החטיבה כולה מיועדת לאיזור "מגורים בינוי ופינוי".  
שומת המגרשים ב"מצב התכנוני המוצע" מבוססת השומה על התכנון המוצע. קיימת שונות בייעודי החלקות.
2. **באומדני השווי מובאים בחשבון גורמים של:** פינתיות, מיקום בסמיכות לציר תנועה מרכזי, רגולריות, שיפוע פני הקרקע, צפיפות, זמינות, נגישות, פגיעה בפרטיות ע"י מתן זיקת הנאה.
3. **דרכים.**  
ב"מצב התכנוני הקיים" קיימים שטחים המיועדים להפקעה משטח החלקות שבנדון לצורך הרחבת הדרכים הגובלות. הנ"ל אינם מובאים בחשבון.  
ב"מצב התכנוני המוצע" מופקעים שטחים נוספים. גם הנ"ל אינם מובאים בחשבון.
4. החלוקה החדשה בהתאם ל"מצב התכנוני המוצע" מותירה את חלקות 1 ו-2 באותו מיקום. חלקות 3 ו-4 מאוחדות למגרש חדש 3 א' ו-4/2 א'.
5. כמו כן נקבע בתוכנית כי המבנים הממוקמים בחלקות 1 ו-2 יהיו בעלי "שימוש חורג":  
המבנה במגרש מס' 1 ישמש למגורים ללא אפשרות לתוספת בנייה. בקשה להיתר תותר לבנייה מסחרית בלבד.  
המבנה במגרש מס' 2 ישמש למגורים עד לביצוע בפועל של הרחבת הכביש. עם ביצוע ההרחבה יהיה המבנה להריסה.  
גורמים אלו יוצרים דחייה בשווי הקרקע המסחרית.
6. אומדני השווי וטבלאות האיזון שלהלן כפופות לנתוני התכנון כפי שמוצע בתכנית מפורטת לחלוקה חדשה. כל שינוי בתכנית זו מחייב שינוי השומה וטבלאות האיזון.
7. החלוקה מבוססת על ערכי השווי הבאים:  
א. שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים של כ- \$ 250.  
ב. שווי דונם בייעוד מסחרי בסביבה הסמוכה לנכס הנדון, בגבולות \$ 200,000.

**ILAN BARAM,**  
 Land Valuer & Property Manager.  
 10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235  
 Tel: 03-6201508. Fax: 03-5281055.

**אילן ברעם,**  
 שמאי מקרקעין, מנהל נכסים.  
 ג'ורג' אליוט 10א', תל אביב 65235  
 טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055.

ערכי השווי נכונים ליום עריכת השומה. לאחר אישור סופי של שטחי החלקות במצב הקיים והמוצע, של זכויות הבנייה ושל התכנית כולה יש לשערך השומה ליום אישור התכנית.

8. תשלומי האיזון נקבעים בהתאם לעיקרון של שמירה על השווי היחסי של כל חלקה ביחס לשווי החטיבה כולה במצבי התכנון השונים.

**1. טבלאות חישוב השווי**

השווי בכפוף ל"מצב התכנוני הקיים", תב"ע מפורטת מס' 2855

ייעוד החלקות : מגורים.  
 בסיס השווי : \$100 למ"ר קרקע מבונה מירבי.  
 זכויות : לפי 100% לחלקה.

חלקה	שטח במ"ר	מקדמי התאמה					ס"כ שווי במעוגל
		סמיכות לציר תנועה ראשי	רגולריות	שיפוע פני הקרקע	גודל	זמינות (דחייה)	
1	832	0.95	1	0.95	1	1	75,000
2	403	0.95	0.95	0.95	1	0.86	35,000
3	555	1	0.95	0.95	1	0.9	50,000
4	2,527	1	1	0.95	0.95	0.9	228,000
4/2 א'	115	1	1	0.95	1	0.95	11,000
סה"כ	4,432						399,000

\* סמיכות לציר תנועה ראשי  
 כל החלקות גובלות בציר תנועה קיים או מתוכנן. גורם זה מתייחס לקירבה לציר ראשי (רחוב ביבאס) מול המרחק ממנו בגין עורפיות. עבור השימוש למגורים עורפיות הינה יתרון.

\* רגולריות  
 גורם זה מתייחס לצורת המגרש והאילוצים שיוצר בבנייה.

\* שיפוע פני הקרקע  
 החלקות כולן בשיפוע מתון.

**השווי בכפוף ל"מצב התכנוני המוצע", תכנית מפורטת לחלוקה חדשה**

בסיס השווי : \$200,000 לדונם, קרקע מסחרי.  
 זכויות : שווי המגרשים נגזר מקיבולת הבנייה המוקצית מעל מפלס הכניסה. הבנייה מתחת למפלס הכניסה הינה לחנייה. מרתפי החנייה אינם מוסיפים לשווי המגרשים, שכן עלות הקמתם מתקזזת בתרומת ערכם לשווי הכולל.

# ILAN BARAM,

Land Valuer & Property Manager.

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235

Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055.

# אילן ברעם,

שמאי מקרקעין, מנהל נכסים.

ג'ורג' אליוט 10א', תל אביב 65235

טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055.

סיכויי במעול S = 3	מקדמי התאמה										סה"כ			
	כופל במעול	זמינות (דחייה)	יעוד	גודל	שומות הקרקע	שומות מג'ר	תמורה ראשי	בעלות	רגולריות	מסחר		מסחר		
141,000	0.85	0.9	1	0.95	1	1	1	1	1	240	מסחר ומלונאות	מסחר ומלונאות	832	1
59,000	0.73	0.9	1	0.85	1	1	0.95	1	1	240	מסחר ומלונאות	מסחר ומלונאות	403	2
524,000	0.85	1	0.92	1	1	1	1	0.97	0.95	240	מפעל תכשיטים 50% תעשיה, 20% מסחר 30% מלונאות ונופש.	מפעל תכשיטים 50% תעשיה, 20% מסחר 30% מלונאות ונופש.	3,082	3
20,000	0.85	1	0.92	1	1	1	1	0.97	0.95	240	מפעל תכשיטים 50% תעשיה, 20% מסחר 30% מלונאות ונופש.	מפעל תכשיטים 50% תעשיה, 20% מסחר 30% מלונאות ונופש.	115	4/2
<b>744,000</b>													<b>4,432</b>	<b>סה"כ</b>

\* סמיכות לציר תנועה ראשי  
עבור השימוש המסחרי הקירבה לציר תנועה ראשי מהווה יתרון של חשיפה ונגישות נוחה.

\* בעלות (זיקת הנאה)  
משקף "פגיעה" בזכות הבעלות ע"י מתן זיקת הנאה לחלקות מס' 1 ו-2.

\* רגולריות  
צורת המגרש והאילוצים שיוצר בבנייה. מגרש מלבני צר מהווה אילוץ תכנוני. במגרש גדול המשמעות זניחה.

\* שיפוע פני הקרקע  
בייעוד החדש משמעות גורם זה מתבטלת בשל הצורך בחפירת מרתפי תנייה.

\* גודל  
מגרש קטן מהווה חיסרון לבנייה מסחרית.

\* התאמה לייעוד  
השוואת אינטנסיביות השימוש בין הייעודים: "מסחר, מלונאות, משרדים" ו- "מפעל לתכשיטים", כאשר 50% משטחו לתעשיה, 20% למסחר ו- 30% למלונאות ונופש.

\* זמינות (דחייה)  
קיומם של מבנים פעילים במגרשים יוצר עיכוב במימוש המיטבי של המגרשים. תקנון תוכנית מפורטת קובע שימוש חריג למבנים במגרשים 1 ו-2 למשך 5 שנים. אנו קובעים מקדם דחייה של כ-0.9, המשקף דחייה של שנתיים בשער ניכיון שנתו לקרקע של 6%.



אילן ברעם,

שמואל מקרקעין, מנהל נכסים.

גורג' אליוט 10א, תל אביב 65235

טל': 03-6201508, פקס: 03-5281055

ILAN BARAM,

Land Valuer & Property Manager.

10A' George Elliot str., Tel Aviv 65235

Tel: 03-6201508, Fax: 03-5281055.

טבלת סיכום ותשלומי איזון

תשלום איזון	שעור השינוי	שעור השווי מכלל שווי החטיבה	שעור השווי המצב התמוני מוצע	חלקה	שעור השווי מכלל שווי החטיבה	השווי ב"מצב חבונני קיים"	בעלות	שטח במ"ר	חלקה
1,116	0.16%	18.95%	141,000	1	18.79%	75,000	אגודת בית אולפנא, בית אהרון.	832	1
6,249	-0.84%	7.93%	59,000	2	8.77%	35,000	זלף יוסף.	403	2
5,654	+0.76%	70.43%	524,000	3א'	12.53%	50,000	תכשיטי כפריס בע"מ.	555	3
6,770	-0.07%	2.68%	20,000	4/2 א'	57.14%	228,000	תכשיטי כפריס בע"מ.	2,527	4
6,770	0	100%	744,000	סה"כ	2.75%	11,000	עיריית טבריה	115	5
		100%	744,000		100%	399,000		4,432	ס"כ

האיזון עבור חלקה מס' 3א' ב"מצב מוצע" מתייחס לחלקות מס' 3 ו-4 במשותף ב"מצב קיים".

שיעור השווי מכלל שווי החטיבה עבור חלקות 3 ו-4 במשותף ב"מצב קיים" הינו 69.28%.

הינוני מצהיר בואת כי אין לי נגיעה אישית להערכה זו וכי בצעתי אותה עפ"י המידע שהועמד לרשותי ולמיטב הבנתי ושיפוטי המקצועי.

חונ"ד זו הוכנה עפ"י הכללים בגילוי דעת מס' 3 של לישכת שמואל מקרקעין.

במסגרת ג' ד' ט"ו  
 אילן ברעם  
 שמואל מקרקעין